

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach einem Betriebskostenguthaben: Die künftige Vorauszahlung angemessen neu festlegen

Ein Guthaben betrifft die alte Abrechnung. Für die künftige Vorauszahlung erlaubt §560BGB nach einer Abrechnung eine gesonderte Anpassung auf angemessene Höhe.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie lässt sich eine Senkung der Betriebskostenvorauszahlung nach der Abrechnung konkret prüfen?

Die Betriebskostenabrechnung ergibt ein Guthaben. Du möchtest deshalb künftig weniger vorauszahlen. Die Auszahlung des Guthabens und die Höhe der nächsten monatlichen Vorauszahlung sind jedoch zwei gesonderte Vorgänge. Kläre zuerst die tatsächliche Kostenbasis und formuliere anschließend eine nachvollziehbare Anpassung.

Vorauszahlung oder Pauschale?

§ 556 BGB unterscheidet vereinbarte Betriebskostenpauschalen und Vorauszahlungen. § 560 Absatz 4 erlaubt bei Vorauszahlungen jeder Vertragspartei nach einer Abrechnung, durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vorzunehmen. [\[BGB556\]](#) [\[BGB560\]](#)

Bei einer Pauschale gelten andere Regeln in § 560. Eine Überweisung mit dem Verwendungszweck Nebenkosten entscheidet diesen Vertragstyp nicht. Lege Vertrag und aktuelle Abrechnung nebeneinander und lasse eine unklare Vereinbarung zuerst einordnen.

Das Guthaben verstehen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Prüfe, weshalb das Guthaben entstanden ist. Wurden ungewöhnlich hohe Vorauszahlungen angesetzt? Fehlt eine Kostenposition in einer möglicherweise unvollständigen Rechnung? Hattest du nur einen Teil des Jahres dort gewohnt? Oder sind tatsächlich geringere laufende Kosten ausgewiesen?

Ein Ergebnis aus einer fehlerhaften oder nicht verstandenen Abrechnung sollte nicht unbemerkt als sichere Zukunftsrechnung dienen. Halte eine Abrechnungskorrektur getrennt von der Anpassung der nächsten Vorauszahlungen. Beide können nötig sein, beantworten aber unterschiedliche Fragen.

Ein Rechenanker ohne Scheingenauigkeit

Ein ausdrücklich erfundenes Beispiel: Für ein volles Jahr sind nachvollziehbare Kosten von 2.160 Euro ausgewiesen. Die Division durch zwölf ergibt 180 Euro pro Monat. Bisher wurden monatlich 220 Euro vorausgezahlt, also 2.640 Euro im Jahr. Die Differenz von 480 Euro erklärt in diesem vereinfachten Fall das Guthaben.

Die 180 Euro sind zunächst ein rechnerischer Ausgangspunkt, keine allgemeine automatische Obergrenze für jeden folgenden Monat. Prüfe bekannte Veränderungen und die Angemessenheit im konkreten Fall. Umgekehrt darf ein bloßes Gefühl, alles werde sicher teurer, die zugrunde gelegten Annahmen nicht unsichtbar machen. Der Artikel setzt keinen pauschalen Risikoaufschlag fest.

Die Erklärung konkret aufbauen

Bezeichne die letzte Abrechnung, ihren Zeitraum, die daraus hergeleitete Kostenbasis und den vorgeschlagenen beziehungsweise fachlich geklärten neuen Betrag. Trenne Grundmiete, betreffende Vorauszahlung und andere weiterhin bestehende Zahlungen. Eine Veränderung der Betriebskostenvorauszahlung ist keine stillschweigende Änderung jeder anderen Mietkomponente.

Stimme bei Unsicherheit den Beginn der Anpassung und die richtige Textformklärung fachlich ab. Dieser Beitrag liefert kein pauschal berechnetes persönliches Wirksamkeitsdatum. Bewahre deine Erklärung und die Antwort beziehungsweise den Zugangsnachweis zusammen mit der Rechnung auf.

Ein fiktiver Fall mit angekündigter Veränderung

Bei Anja ergibt die vergangene Jahresrechnung ein Guthaben. Gleichzeitig liegt eine konkrete Information über eine veränderte laufende Kostenposition vor. Sie fragt nach deren Grundlage und berücksichtigt sie bei der Prüfung der angemessenen Vorauszahlung. Sie übernimmt weder unverändert den alten hohen Betrag noch ignoriert sie die nachvollziehbar belegte Änderung.

Die neue Vorauszahlung bleibt eine laufende Vorausleistung. Sie garantiert kein bestimmtes Ergebnis der nächsten Jahresabrechnung. Ein privater zusätzlicher Puffer kann daneben sinnvoll sein, wird aber nicht als rechtlich geschuldete Zahlung ausgegeben. Ziel ist eine erklärte und nachvollziehbar angemessene Monatszahlung statt einer bloßen Reaktion auf das letzte Guthaben.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Letzte Abrechnung

Abrechnungszeitraum, Datum der Abrechnung und Höhe des ausgewiesenen Guthabens.

02 / Vertragliche Vereinbarung

Steht im Vertrag eine Vorauszahlung oder eine Pauschale? Notiere die Fundstelle im Vertrag.

03 / Bisherige Vorauszahlung

Wie viel zahlst du derzeit monatlich für Betriebskosten voraus?

04 / Ursache des Guthabens

Woher kommt das Guthaben: geringere Kosten, Teiljahr, fehlende Position oder hohe Vorauszahlung?

05 / Ausgewiesene Jahreskosten

Welche tatsächlichen Jahreskosten nennt die Abrechnung, und welcher Monatswert ergibt sich daraus?

06 / Bekannte Veränderungen

Welche Kostenpositionen ändern sich künftig nachweislich? Quelle und Datum der Information.

07 / Vorgeschlagener neuer Betrag

Welche neue monatliche Vorauszahlung schlägst du vor, und wie hast du sie hergeleitet?

08 / Nächster Schritt

Wann schickst du deine Anpassungserklärung ab, und wie belegst du ihren Zugang?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB560\] BGB § 560](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB556\] BGB § 556](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0078-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.