

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Reparatur verursacht notwendige Ausgaben: Angemessenen Ersatz und Vorschuss nach §555a BGB vorbereiten

Bei Erhaltungsmaßnahmen können notwendige angemessene Aufwendungen zu ersetzen sein. Einen konkreten Bedarf mit Anlass, Kosten und Vorschussforderung nachvollziehbar vorbereiten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie lege ich notwendige eigene Aufwendungen einer Erhaltungsmaßnahme dar und fordere vorab einen Vorschuss?

Die angekündigte Reparatur kann in deiner Wohnung durchgeführt werden, aber dafür entstehen dir selbst notwendige Ausgaben. Möglicherweise musst du Dinge vorübergehend anders unterbringen oder eine bestimmte Organisation bezahlen. In Deutschland sieht §555a Absatz 3 BGB den Ersatz von Aufwendungen vor, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, und zwar in angemessenem Umfang. Auf Verlangen ist Vorschuss zu leisten. [\[BGB555a\]](#)

Welche konkrete Ausgabe darunter fällt, hängt vom tatsächlichen Bedarf ab. Eine Reparaturankündigung macht nicht automatisch jede Wunschlösung erstattungsfähig. Der hilfreiche erste Schritt ist daher eine nachvollziehbare Verbindung zwischen Maßnahme, notwendiger Handlung und Kosten.

Den Arbeitsumfang konkretisieren

Kläre mit der verantwortlichen Stelle, welche Räume wann benötigt werden, was tatsächlich frei sein muss und welche Leistungen die beauftragte Firma selbst übernimmt. Ein unklarer Satz wie „Bitte alles vorbereiten“ ist keine belastbare Grundlage für größere eigene Bestellungen.

Die Norm betrifft erforderliche Instandhaltung oder Instandsetzung. Erhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich rechtzeitig anzukündigen; gesetzliche Ausnahmen gelten bei unerheblicher Einwirkung oder zwingend

erforderlicher sofortiger Durchführung. Dieser Beitrag legt deshalb keine starre allgemeine Ankündigungsfrist zugrunde. [\[BGB555a\]](#)

Bedarf und gewählte Lösung begründen

Schreibe für jede erwartete Ausgabe drei Dinge auf: Weshalb verlangt die Maßnahme diese Handlung? Welche tatsächlich verfügbare Lösung kommt infrage? Wie wurde der Betrag ermittelt? Ein Angebot oder eine nachvollziehbare Preisaufstellung ist nützlicher als ein pauschaler Betrag für Unannehmlichkeiten.

Vergleiche praktikable Alternativen unter deinen wirklichen Umständen. Ein theoretisch kostenloser Platz hilft beispielsweise nicht, wenn die benötigten Gegenstände dort gar nicht untergebracht werden können. Umgekehrt sollte ein kostenpflichtiger Service nicht ohne Erklärung gewählt werden, wenn die Arbeiten bereits dieselbe Leistung enthalten. Der Artikel bestätigt keinen bestimmten Aufbewahrungs-, Hotel- oder Transportanspruch.

Den Vorschuss ausdrücklich verlangen

Wenn die notwendigen Kosten vor Beginn anfallen, fordere die Vorfinanzierung konkret an. Benenne die Erhaltungsmaßnahme, den erwarteten Auslagenbedarf und die Grundlage des Betrags. Weise darauf hin, wann die Zahlung für die Organisation benötigt wird. So lässt sich über den Bedarf entscheiden, bevor du privat in erheblichem Umfang vorleistest. [\[BGB555a\]](#)

Eine bloße Bitte, irgendwann alle Kosten zu übernehmen, lässt Höhe und Fälligkeit deiner konkreten Planung offen. Halte die Antwort fest und kläre strittige Positionen, bevor du irreversible Bestellungen auslöst. Für einen eilbedürftigen Streit ist individuelle Beratung sinnvoll; aus dem Vorschussanspruch folgt hier keine pauschale Befugnis, den Zutritt zu verweigern.

Ein fiktiver Kostenabgleich

Für Arbeiten muss ein abgegrenzter Teil der Einrichtung vorübergehend weichen. Die Mieterin legt zwei verfügbare Unterbringungsangebote vor und erläutert, weshalb eine vorhandene private Möglichkeit ungeeignet ist. Sie verlangt auf dieser Grundlage einen bezifferten Vorschuss. Noch vor der Buchung stellt sich heraus, dass die Firma einen Teil der Gegenstände selbst geschützt umstellen kann.

Die Aufstellung wird entsprechend kleiner. Nach den Arbeiten sammelt die Mieterin die tatsächlich entstandenen Belege und gleicht sie mit dem Vorschuss ab. Vorschuss und endgültig notwendige Kosten sind zwei aufeinander bezogene Stufen.

§555a Absatz 4 schützt gegen nachteilige Abweichungen von den Absätzen 2 und 3. Der fertige Bedarf sollte dennoch sachlich begründet sein. Das Ergebnis ist eine prüfbare Auslagenforderung; eine Entschädigung für jeden Ärger oder ein Verschuldensersatz werden damit nicht automatisch zugesagt. [\[BGB555a\]](#)

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 / Angekündigte Maßnahme

Welche Reparatur ist geplant? Datum der Ankündigung, Zeitraum und betroffene Räume.

02 / Zuständige Stelle

Wer koordiniert die Arbeiten? Name der Verwaltung oder Firma und Kontaktweg.

03 / Leistungen der Firma

Was übernimmt die beauftragte Firma selbst, etwa Umstellen oder Abdecken? Was musst du selbst tun?

04 / Notwendige eigene Ausgaben

Welche Ausgaben entstehen dir wegen der Arbeiten? Je Position kurz begründen.

05 / Geprüfte Alternativen

Welche Lösungen hast du verglichen, und warum passt die gewählte zu deiner Situation?

06 / Angebote und Beträge

Welche Angebote oder Preisaufstellungen liegen vor? Anbieter, Betrag und Datum.

07 / Vorschussforderung

Wann hast du welchen Vorschuss verlangt, bis wann brauchst du das Geld, und wie lautet die Antwort?

08 / Nächster Schritt

Wann sammelst du die tatsächlichen Belege und gleichst sie mit dem Vorschuss ab?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB555a] BGB § 555a

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-P02-0083-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.