

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Gegenforderung mit der Miete verrechnen: Die Anzeige nach §556b Absatz 2 BGB vorbereiten

Eine behauptete Forderung erlaubt keinen beliebigen Mietabzug. Forderungsgrund, vertraglichen Ausschluss, Voranzeige und eigentliche Aufrechnung gesondert prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wann schützt mich §556b Absatz 2 gegen einen vertraglichen Aufrechnungsausschluss und welche Schritte bleiben zu prüfen?

Du meinst, von der vermietenden Seite Geld zurückzubekommen, möchtest die Summe bei der nächsten Miete abziehen und findest im Vertrag einen Aufrechnungsausschluss. In Deutschland enthält §556b Absatz 2 BGB dafür eine besondere Schutzregel. Sie betrifft bestimmte Forderungen und verlangt eine rechtzeitige Anzeige der Absicht in Textform. Die Vorschrift bestätigt jedoch weder deine Forderung noch jede beliebige Verrechnung. [\[BGB556b\]](#)

Zuerst die eigene Forderung bestimmen

Schreibe auf, welchen Betrag du aus welchem konkreten Vorgang verlangst. Die Schutzregel nennt Forderungen aufgrund der §§536a oder 539 BGB sowie aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete. Eine beliebige andere Forderung wird nicht allein durch deine Bezeichnung zur erfassten Mietforderung. Die richtige Anspruchsgrundlage muss geprüft werden. [\[BGB556b\]](#)

Lege dazu Vertrag, Rechnungen, Zahlungsnachweise und die bisherige Korrespondenz zusammen. Eine noch ungeklärte Kostenschätzung ist etwas anderes als ein bestehender bezifferter Anspruch. Der Beitrag ersetzt keine Prüfung, ob beispielsweise eigene Reparaturausgaben überhaupt ersatzfähig sind.

Was der Vertragsausschluss verändert

§556b Absatz 2 erlaubt die dort bezeichnete Aufrechnung oder ein entsprechendes Zurückbehaltungsrecht entgegen einer vertraglichen Bestimmung, wenn die beabsichtigte Ausübung mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt wurde. Eine nachteilige Abweichung von dieser Regel ist unwirksam.

[\[BGB556b\]](#)

Die Einmonatsregel ist deshalb keine pauschale Aussage, jede Aufrechnung in jedem Mietvertrag sei immer erst nach einem Monat möglich. Prüfe den tatsächlich vereinbarten Ausschluss, seine Wirksamkeit und den gesetzlichen Schutz für deine Forderung gemeinsam. Für einen unmittelbar bevorstehenden Zahlungstermin darfst du nicht einfach so tun, als sei eine gerade versandte Nachricht bereits lange zugegangen.

Voranzeige und Aufrechnungserklärung trennen

Die Schutzregel verlangt eine lesbare Erklärung in Textform; die erklärende Person muss genannt sein und die gesetzlichen Anforderungen an einen dauerhaften Datenträger müssen erfüllt sein. Dokumentiere Inhalt und Zugang. Ein unbelegtes Telefongespräch bildet diese Anzeige nicht ab. [\[BGB126b\]](#)[\[BGB556b\]](#)

Die eigentliche Aufrechnung erfolgt nach §388 durch Erklärung gegenüber dem anderen Teil. Eine Bedingung oder Zeitbestimmung macht diese Erklärung unwirksam. Lass daher den Unterschied zwischen vorheriger Absichtsanzeige und späterer rechtlich erforderlicher Erklärung beachten, statt unklare Formulierungen aus verschiedenen Mustern zusammenzusetzen. [\[BGB388\]](#)

Die Zahlungsfolge fachlich rechnen

Nach §387 müssen die allgemeinen Aufrechnungsvoraussetzungen vorliegen. §389 beschreibt das Erlöschen nur insoweit, wie die geeigneten Forderungen sich decken. Eine bestrittene eigene Forderung ist deshalb ein echtes Risiko für deine Mietzahlung. [\[BGB387\]](#)[\[BGB389\]](#)

Im fiktiven Fall möchte eine Mietpartei 200 Euro verrechnen. Sie prüft zuerst, ob diese 200 Euro überhaupt geschuldet sind, welche Miete betroffen wäre und ob die vertraglich relevante Voranzeige rechtzeitig erfolgen kann. Eine klar formulierte Anzeige heilt keine fehlende Forderung.

Bring genau diese vier Punkte in die Beratung: Anspruch, Vertragsklausel, Zugang der Anzeige und beabsichtigte Erklärung. Ein Zurückbehaltungsrecht hat zudem andere Wirkungen als die Aufrechnung; die Begriffe sind keine austauschbaren Bezeichnungen für einen beliebigen Mietabzug.

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 / Deine Forderung

Welchen Betrag verlangst du aus welchem konkreten Vorgang zurück?

02 / Belege zur Forderung

Rechnungen, Zahlungsnachweise und Schriftverkehr, die deine Forderung stützen. Was fehlt noch?

03 / Klausel im Mietvertrag

Wortlaut und Fundstelle der Klausel, die eine Verrechnung mit der Miete ausschließt.

04 / Betroffene Mietzahlung

Mit welcher Monatsmiete möchtest du verrechnen, und wann ist sie fällig?

05 / Voranzeige

Datum, Form und Empfänger deiner Ankündigung, dass du verrechnen willst. Wie belegst du den Zugang?

06 / Reaktion der Vermietung

Hat die Vermietung deine Forderung anerkannt oder bestritten? Datum und Inhalt der Antwort.

07 / Offene Fragen

Was ist zu Anspruch, Klausel, Zugang und Erklärung noch ungeklärt?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du die Verrechnung prüfen, bevor du weniger zahlst, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB556b\] BGB § 556b](#)

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

[\[BGB387\] BGB § 387](#)

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

[\[BGB388\] BGB § 388](#)

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

[\[BGB389\] BGB § 389](#)

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

[\[BGB126b\] BGB § 126b](#)

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-P02-0084-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.