

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Minderungsquote steht fest: Den Betrag aus der richtigen Mietbasis berechnen

Bei einer deutschen Mietminderung ist die richtige Bemessungsgrundlage entscheidend. Ein transparenter Rechenfall trennt Bruttomiete, eigene Direktverträge und die spätere Abrechnung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie rechne ich einen bereits fachlich geklärten Minderungsprozentsatz in Euro um, ohne nur die Nettokaltmiete oder fremde Direktverträge anzusetzen?

Ein Mangel und die dafür anzusetzende Minderungsquote sind für einen bestimmten Zeitraum bereits fachlich geklärt. Jetzt möchtest du den Eurobetrag nachvollziehen. Auch bei einer richtigen Quote kann die Rechnung falsch werden, wenn nur die Nettokaltmiete oder umgekehrt jede private Wohnzahlung als Grundlage verwendet wird.

Der BGH hat in VIII ZR 347/04 die Bruttomiete einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder vereinbarter Nebenkostenvorauszahlungen als Bemessungsgrundlage eingeordnet. [\[BGH34704\]](#) Dieser Beitrag erklärt die anschließende Rechnung. Er empfiehlt keine bestimmte Quote für einen bestimmten Mangel und bestätigt kein individuelles Kürzungsrecht.

Die Rechtsfrage muss vor der Rechnung geklärt sein

§ 536 BGB knüpft an die eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit und die gesetzlich vorausgesetzte Erheblichkeit an. [\[BGB536\]](#) Ein aus dem Internet übernommener Prozentsatz wird durch korrekte Multiplikation nicht rechtlich richtig.

Für das Rechenblatt brauchst du deshalb einen bestimmten Monat, eine geklärte Quote und den tatsächlich erfassten Zeitraum. Änderungen während des Monats oder mehrere gleichzeitig vorhandene Mängel verlangen eine zusätzliche zeitliche beziehungsweise rechtliche Einordnung. Die Quoten werden nicht einfach beliebig aufaddiert.

Die Mietbestandteile aus dem Vertrag zusammenführen

Erfasse die für denselben Zeitraum vereinbarten Mietbestandteile. Bei einer üblichen Aufteilung sind das Nettokaltmiete und gegenüber der Vermietung geschuldete Nebenkostenpauschalen beziehungsweise Vorauszahlungen. Das entspricht der vom BGH bezeichneten Gesamtgegenleistung. [\[BGH34704\]](#)

Ein eigener direkt abgeschlossener Haushaltsstrom- oder Internetvertrag ist nicht allein deshalb ein solcher Mietbestandteil, weil er dein Wohnbudget belastet. Kläre bei gemischten oder ungewöhnlichen Positionen ihre Vertragszuordnung. Der tatsächliche Gesamtbetrag aller Kontoabbuchungen ist keine verlässliche gesetzliche Bemessungsgrundlage.

Fiktive Rechnung für einen ganzen Monat

Für den Lernfall seien folgende Beträge und eine Quote von 10 Prozent für den gesamten Monat bereits geklärt. Die Quote ist frei gewählt und ausdrücklich keine Empfehlung für einen bestimmten Wohnungszustand.

- **Vereinbarte Nettokaltmiete:** 800 Euro
- **Betriebskostenvorauszahlung:** 150 Euro
- **Heizkostenvorauszahlung an die Vermietung:** 100 Euro
- **Zusammen zugrunde gelegte Bruttomiete:** 1.050 Euro
- **Zehn Prozent davon:** 105 Euro
- **Rechnerisch verbleibender Mietbetrag:** 945 Euro

Wer nur 800 Euro zugrunde legt, käme auf 80 Euro statt 105 Euro. Die Differenz beträgt 25 Euro. Eine eigene Stromrechnung wird nicht zusätzlich hineingerechnet. Das Beispiel setzt eine entsprechende eindeutige Vertragszuordnung voraus und bildet keine reale Forderung ab.

Bereits gezahltes Geld ist eine zweite Rechnung

Vergleiche den ermittelten Sollbetrag mit dem tatsächlich geleisteten Betrag desselben Monats. Wurde vollständig gezahlt, entsteht daraus zunächst eine zu prüfende mögliche Überzahlung. Ob diese zurückgefordert oder aufgerechnet werden kann, ist eine eigene Rechtsfrage. Eine rechnerische Differenz ist noch keine vollständige Anspruchsprüfung.

Wurde weniger überwiesen, muss der Betrag ebenfalls eindeutig diesem Monat zugeordnet werden. Bewahre die ursprüngliche Überweisung und ihre Zweckangabe auf. So lässt sich später nachvollziehen, welche Differenz aus der Minderung stammen soll und welche möglicherweise eine andere Ursache hat.

Die Jahresabrechnung anschließend eigenständig prüfen

Die Minderungsbemessung und die spätere Betriebskostenabrechnung sind nicht derselbe Rechenschritt. Aus der monatlichen Beispielrechnung wird hier keine pauschale Methode abgeleitet, Jahreskosten erneut um denselben Betrag zu kürzen oder fiktiv volle Vorauszahlungen anzusetzen.

Für die spätere Abrechnung werden tatsächliche Zahlungen, Minderungszeitraum und konkrete Abrechnung zusammen zur Prüfung bereitgestellt. Dein Ergebnis an dieser Stelle ist ein klarer monatlicher Rechenweg, dessen rechtliche Ausgangsdaten und Grenzen sichtbar bleiben.

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 / Betroffener Monat

Für welchen Monat rechnest du, und war der Mangel den ganzen Monat vorhanden?

02 / Geklärte Quote

Welche Minderungsquote wurde fachlich geklärt, von wem und wann?

03 / Nettokaltmiete

Welche Nettokaltmiete ist in deinem Vertrag für diesen Monat vereinbart?

04 / Vorauszahlungen an Vermietung

Welche Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen oder Pauschalen zahlst du an die Vermietung?

05 / Ausgeschlossene Verträge

Welche eigenen Direktverträge, etwa Strom oder Internet, rechnest du bewusst nicht ein?

06 / Berechneter Minderungsbetrag

Bruttomiete mal Quote: Welcher Betrag ergibt sich, und welcher Restbetrag verbleibt?

07 / Tatsächlich gezahlt

Was hast du für diesen Monat tatsächlich gezahlt? Datum und Verwendungszweck der Überweisung.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft, wie mit einer Differenz umzugehen ist, und wann besprichst du das?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB536\]](#) BGB § 536

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

[\[BGH34704\]](#) BGH, Urteil vom 20.07.2005 – VIII ZR 347/04

Bundesgerichtshof. 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-P02-0102-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.