

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Trotz Mangels volle Miete gezahlt: Eine mögliche Rückforderung anhand der damaligen Kenntnis prüfen

Mangelkenntnis und Kenntnis einer fehlenden Zahlungspflicht sind unterschiedliche Fragen. Eine mögliche Rückforderung mit damaligen Erklärungen und einzelnen Zahlungen prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Schließt die vorbehaltlose Zahlung trotz bekannter Wohnungsbeeinträchtigung eine Rückforderung überzahlter Miete automatisch aus?

Du hast einen während der Mietzeit aufgetretenen Mangel gemeldet, die volle deutsche Wohnungsmiete aber weiterbezahlt. Später wird eine Minderung für einen zurückliegenden Zeitraum geprüft. Die Vermietung entgegnet, du hättest den Mangel gekannt und trotzdem vorbehaltlos gezahlt. Damit sei jede Rückforderung ausgeschlossen.

Diese Schlussfolgerung darf nicht automatisch gezogen werden. Neben dem Minderungsrecht und einer möglichen Rückforderung nach § 812 ist insbesondere § 814 BGB zu prüfen. Er knüpft an die Kenntnis an, zur Leistung nicht verpflichtet zu sein. [\[BGB536\]](#)[\[BGB812\]](#)[\[BGB814\]](#)

Zuerst den möglichen Grundanspruch klären

Stand im fraglichen Zeitraum tatsächlich eine geminderte Miete fest? Welcher Mangel bestand wann, wie wurde er angezeigt und welche Zahlungen sind erfolgt? § 536c enthält Anzeigepflichten und Folgen ihrer Unterlassung. [\[BGB536c\]](#) Ohne diese Prüfung wäre schon die angenommene Überzahlung ungesichert.

Ordne daher jeden betroffenen Monat mit Beleg. Eine spätere Reparatur beweist nicht allein, in welcher Höhe die frühere Miete gemindert war. Der Artikel legt weder einen Rückforderungsbetrag noch eine bestimmte Mangelquote fest.

Was du damals wusstest, ist die nächste Frage

Der BGH hat im Hinweisbeschluss VIII ZR 100/18 zwischen Kenntnis der Tatsachen und Kenntnis der fehlenden Zahlungspflicht unterschieden. Für § 814 genügt nicht allein das Wissen um den Wohnungszustand; die entsprechende rechtliche Schlussfolgerung muss hinzukommen. Der Empfänger trägt für die Ausschlussvoraussetzungen die Darlegungs- und Beweislast. [\[BGH10018\]](#)

Das heißt nicht, dass nur Fachjuristen die erforderliche Kenntnis haben können. Der Beschluss verlangt insbesondere keine centgenaue oder umfassende Kenntnis aller Elemente einer Minderungsberechnung. Eine lediglich ungefähre Quotenbestimmung schließt positive Kenntnis nicht notwendig aus. [\[BGH10018\]](#)

Welche Rolle damalige Nachrichten spielen

Im damaligen Fall ergaben Nachrichten nach tatrichterlicher Würdigung einen Irrtum: Die Mietparteien gingen davon aus, eine Minderung erfordere die Zustimmung der Vermietung. Diese Bewertung trug dazu bei, die positive Nichtschuldkenntnis zu verneinen. [\[BGH10018\]](#)

Das ist keine Anleitung, einen solchen Irrtum nachträglich zu behaupten. Bewahre vielmehr die tatsächlich vorhandene Korrespondenz unverändert auf. Frühere Anfragen, Antworten und Beratungsunterlagen können helfen, den damaligen Kenntnisstand zu rekonstruieren. Eine später erfundene Erklärung macht die Unterlagen nicht passender.

Fiktiver Fall mit zwei verschiedenen Zeitabschnitten

Eine Mietpartei meldet im Frühjahr eine Beeinträchtigung und zahlt zunächst vollständig weiter. Sie hält eine Zustimmung zur Minderung für erforderlich. Im Sommer erhält sie konkrete rechtliche Beratung und zahlt danach weiterhin bestimmte Beträge. Alle Vorgänge sind erfunden.

Für eine Rückforderungsprüfung werden die Monate nicht ungeprüft zu einer einzigen Zahlung zusammengezogen. Die Beratung betrachtet Grundanspruch, damaliges Wissen und Erklärungslage je Zeitraum. Der frühe Irrtum bestätigt nicht automatisch eine spätere Unkenntnis; die spätere Beratung beweist umgekehrt nicht rückwirkend denselben Wissensstand im Frühjahr.

Vorbehalt und spätere Verrechnung gesondert klären

Eine rechtzeitig geklärte Zahlungserklärung kann für künftige Zahlungen bedeutsam sein. Sie wird nicht nachträglich auf bereits vorbehaltlos erfolgte Überweisungen zurückdatiert. Der bei Wohnungsannahme mögliche Vorbehalt nach § 536b ist außerdem eine andere Frage als der hier untersuchte Kenntnisausschluss bei späteren Zahlungen.

Lass schließlich klären, ob und wie ein festgestellter Rückforderungsanspruch geltend gemacht werden soll. Seine Verrechnung mit der nächsten Miete hat eigene Voraussetzungen und wird nicht allein durch eine private Saldenliste erledigt. Dein belastbarer Arbeitsstand umfasst die möglichen Überzahlungen und den wahrheitsgemäß dokumentierten damaligen Kenntnisverlauf.

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 Mangel

Welcher Mangel bestand, ab wann und bis wann? Sachlich beschreiben.

02 / Mängelanzeige

Wann und auf welchem Weg hast du den Mangel gemeldet? Zugangsnachweis vorhanden?

03 / Gezahlte Monate

Für welche Monate hast du trotz Mangel die volle Miete gezahlt? Datum und Betrag je Monat.

04 / Damaliger Kenntnisstand

Was wusstest bzw. glaubtest du damals über dein Recht, weniger zu zahlen? Nur Tatsächliches notieren.

05 / Damalige Korrespondenz

Welche Nachrichten, Anfragen oder Beratungsunterlagen aus dieser Zeit hast du unverändert aufbewahrt?

06 / Spätere Beratung

Wann hast du erstmals rechtliche Beratung erhalten, und was hast du danach gezahlt?

07 / Antwort der Vermietung

Was hat die Vermietung zu deiner Rückforderung erklärt? Datum und Inhalt.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du Grundanspruch und Kenntnis je Zeitraum prüfen, und wann?

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.

[\[BGB536c\] BGB § 536c](#)

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

[\[BGB812\] BGB § 812](#)

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

[\[BGB814\] BGB § 814](#)

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

[\[BGH10018\] BGH, Hinweisbeschluss vom 04.09.2018 – VIII ZR 100/18](#)

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-P02-0103-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.