

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Miete zur Mängelbeseitigung zurückbehalten: Begrenzung und spätere Zahlung von der Minderung unterscheiden

Zurückbehaltene Miete ist kein endgültiger Rabatt. Berechtigte Minderung, begrenztes Druckmittel und spätere Fälligkeit anhand des vollständigen Zahlungsstands trennen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wann muss ich neben einer Mietminderung zurückbehaltene Beträge nach Mängelbeseitigung oder Vertragsende wieder zahlen?

Wegen eines Mangels hast du bei deiner deutschen Wohnung neben einer rechtlich geprüften Mietminderung einen weiteren Betrag zunächst zurückbehalten. Nun ist die Reparatur abgeschlossen oder der Mietvertrag endet. Die beiden Beträge müssen unterschiedlich behandelt werden. Ein vorläufiger Einbehalt zur Mängelbeseitigung ist kein endgültiger weiterer Rabatt.

Den bisherigen Zahlungsstand in zwei Positionen zerlegen

Stelle für jeden betroffenen Monat vereinbarte Miete, tatsächlich gezahlten Betrag, begründete Minderung und zusätzlich zurückbehaltene Summe getrennt dar. Eine pauschale Kontonotiz „wegen Mangel weniger gezahlt“ lässt die spätere Rückzahlung offen.

Der BGH unterscheidet die gesetzliche Minderung von einem zusätzlich möglichen Leistungsverweigerungsrecht nach §320 BGB. Letzteres soll vorübergehend Druck zur Erfüllung der vermietetseitigen Pflicht erzeugen.

[\[BGH1914\]](#) Der Beitrag bestätigt nicht, dass dein ursprünglicher Einbehalt in Grund oder Höhe berechtigt war. Diese Vorfrage muss am tatsächlichen Fall geklärt sein.

Keine unbegrenzt fortlaufende Multiplikatorrechnung verwenden

§320 Absatz 2 begrenzt die Leistungsverweigerung bei teilweise erbrachter Gegenleistung nach den Umständen und Treu und Glauben. [\[BGB320\]](#) Im Versäumnisurteil VIII ZR 19/14 vom 17. Juni 2015 hat der BGH eine schematische zeitlich praktisch unbegrenzte Bemessung anhand eines mehrfachen Minderungsbetrags abgelehnt. Entscheidend sind die gesamten Umstände. [\[BGH1914\]](#)

Eine anfangs geprüfte Vorgehensweise wird daher nicht ungeprüft über beliebig viele Monate fortgeschrieben. Bedeutung des Mangels, Verlauf, bereits einbehaltener Gesamtbetrag und Verhalten der Parteien gehören wieder in die Beurteilung. Ein allgemein erlaubter Zwei-, Drei- oder Vierfachsatz wird hier nicht empfohlen.

Den Wegfall des Druckmittels rechtzeitig erkennen

Nach den erläuterten Grundsätzen endet das Zurückbehaltungsrecht bei Beseitigung des Mangels und auch bei Beendigung des Mietverhältnisses. Die zunächst rechtmäßig einbehaltenen Beträge werden grundsätzlich sofort fällig. Das Urteil behandelt außerdem Grenzen, wenn das Druckmittel seinen Zweck nicht mehr erfüllt. [\[BGH1914\]](#)

Halte deshalb fest, wann welche Arbeiten tatsächlich abgeschlossen wurden und ob der Mangel beseitigt oder noch strittig ist. Eine bloße Handwerkerrechnung beweist nicht jede vollständige Beseitigung. Umgekehrt wird ein behobener Mangel nicht als fortbestehend geführt, nur weil noch eine andere Abrechnungsfrage offen ist.

Fiktives Rechenbild ohne Empfehlung zur Einbehaltshöhe

Im bereits rechtlich geklärten, erfundenen Beispiel wurden für drei Monate jeweils 50 Euro Minderung und zusätzlich 100 Euro vorläufiger Einbehalt getrennt behandelt. Der vorläufig einbehaltene Gesamtbetrag beträgt 300 Euro. Die 150 Euro Minderungsbetrag sind eine andere Position.

Nach bestätigter Mangelbeseitigung wird die Fälligkeit der 300 Euro geprüft und entsprechend umgesetzt. Nicht jede zuvor nicht gezahlte Summe wird automatisch derselben Kategorie zugeordnet. Das Beispiel setzt die Berechtigung und Höhe ausdrücklich voraus und schlägt keine Beträge für einen realen Mangel vor.

Die Zahlungsänderung nachvollziehbar abschließen

Lass den aktuellen Fälligkeits- und Zahlungsstand unverzüglich klären und sichere eine tatsächlich erfolgte Zahlung. Kann ein fälliger Betrag nicht erbracht werden, ist eine nötige Abstimmung eine eigene Aufgabe; eine private spätere Zahlungsabsicht verlängert das Leistungsverweigerungsrecht nicht.

Bleibt ein anderer Anspruch bestehen, etwa ein gesonderter Kostenerstattungsanspruch, wird er mit seiner eigenen Grundlage geprüft. Er darf nicht still an die Stelle eines weggefallenen Druckmittels treten. So bleiben dauerhafte Minderungswirkung und nur vorübergehende Zurückbehaltung in der Schlussaufstellung verständlich.

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, seit wann, und wann hast du ihn gemeldet?

02 / Zahlungen je Monat

Je Monat: vereinbarte Miete, tatsächlich gezahlter Betrag und Überweisungsdatum.

03 / Minderungsbetrag

Welcher Betrag je Monat wurde als Minderung fachlich geklärt?

04 / Zurückbehaltener Betrag

Welcher Betrag je Monat wurde zusätzlich vorläufig einbehalten? Gesamtsumme bilden.

05 / Mängelbeseitigung

Wann wurden die Arbeiten abgeschlossen? Ist der Mangel vollständig behoben oder noch strittig?

06 / Vertragsende

Endet dein Mietverhältnis? Falls ja, zu welchem Datum?

07 / Nachzahlung

Wann hast du den einbehaltenen Betrag nachgezahlt? Datum, Betrag und Beleg.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft deinen aktuellen Zahlungsstand, und bis wann klärst du offene Beträge?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB320\]](#) BGB § 320

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

[\[BGH1914\]](#) BGH VIII ZR 19/14 – Versäumnisurteil vom 17. Juni 2015

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-P02-0121-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.