

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Offene Miete gerichtlich fordern: Vor dem Mahnverfahren Geldanspruch und Wohnungsrückgabe trennen

Ein Mahnbescheid betrifft eine bestimmte Geldforderung und bestätigt deren Berechtigung nicht. Prüfe Betrag, Gegner und Streitstand vor der Verfahrenswahl.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach mehreren erfolglosen Rückfragen möchtest du offene Miete gerichtlich verfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnung noch nicht zurückgegeben. Im Gespräch fällt das Wort Mahnbescheid als vermeintliche Gesamtlösung. Bevor ein Antrag vorbereitet wird, brauchst du jedoch ein klares Ziel und einen belegten Geldbetrag.

Geldzahlung und Besitzherausgabe als verschiedene Ziele führen

§ 688 ZPO eröffnet das Mahnverfahren für Ansprüche auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme in Euro und enthält Ausschlüsse. [\[GELDANSPRUCH\]](#) Eine Forderung nach Wohnungsrückgabe ist deshalb nicht einfach eine weitere Eurozeile im selben Antrag.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Schreibe die Ziele getrennt auf. Geht es um einen Mietbetrag, eine behauptete Abrechnungsnachzahlung, eine Rückgabe oder mehrere Vorgänge? Für jedes Ziel wird der passende Weg geprüft. Ein vollständig ausgefülltes Geldverfahren ersetzt nicht die Klärung des Besitz- und Vertragsstands.

Den Betrag bis zu den einzelnen Forderungen nachvollziehen

Lege Vertrag, Änderungsstand, Zahlungseingänge und Einwendungen zusammen. Jede Position erhält Zeitraum, Grundlage und Betrag. Bereits geleistete oder rechtlich zuzuordnende Teilzahlungen werden berücksichtigt; unklare Buchungen nicht vorsorglich als zusätzlicher Rückstand behandelt.

Prüfe Nebenforderungen gesondert. Eine intern angesetzte Mahngebühr oder Verzinsung braucht eine eigene Grundlage. Der Wunsch nach einer runden Gesamtsumme ist kein geeigneter Berechnungsweg. Bei strittigen Positionen muss schon vor dem gerichtlichen Schritt bekannt sein, welcher tatsächliche Einwand vorliegt.

Ein gerichtliches Dokument nicht mit bestätigtem Anspruch verwechseln

§ 692 verlangt den Hinweis, dass das Gericht nicht geprüft hat, ob der geltend gemachte Anspruch dem Antragsteller zusteht. **[BEDEUTUNG]** Ein erlassener Mahnbescheid ist damit kein inhaltliches Gütesiegel für eine zuvor ungeprüfte Mietkontoauswertung.

Lass die Anspruchsgrundlage und die konkrete Verfahrenseignung beurteilen. § 688 nennt beispielsweise Fälle, in denen eine noch nicht erbrachte Gegenleistung oder nötige öffentliche Zustellung den Weg ausschließen. **[GELDANSPRUCH]** Der Artikel prüft keine individuelle Adresse, Zustellung, Verjährung oder ausländische Gegenpartei.

Fiktiver Fall: Der vermeintliche Rückstand enthält eine doppelte Zeile

Im Arbeitskonto von Ruth erscheinen drei Monatsbeträge und eine zusätzliche Nachzahlung. Beim Zusammenstellen der Belege findet sie eine bislang falsch zugeordnete Zahlung; außerdem wurde dieselbe Nachzahlung zweimal erfasst.

Sie korrigiert den nachvollziehbaren Stand, bevor über das Mahnverfahren entschieden wird. Die frühere Mietpartei hat gegen eine verbleibende Position einen konkreten Einwand erhoben. Die fachliche Begleitung bezieht diesen Streitstand in die Verfahrenswahl ein. Das Beispiel enthält keinen als berechtigt bestätigten Betrag und verspricht keinen schnellen Zahlungserfolg.

Den möglichen Widerspruch in die Planung aufnehmen

Nach § 694 kann dem Anspruch oder einem Teil widersprochen werden. **[WIDERSPRUCH]** Die weitere rechtliche Bearbeitung muss deshalb vorbereitet sein, falls ein streitiger Vorgang entsteht. Belege und Sachverhalt sollten nicht erst dann gesucht werden, wenn bereits die nächste Verfahrensstufe ansteht.

Kläre außerdem die Kosten- und Zeitplanung mit der beauftragten Stelle. Dieser Beitrag stellt weder ein Originalformular bereit noch reicht er einen Antrag ein. Dein Ergebnis ist eine bewusst gewählte Vorgehensweise zu einem bestimmten, geprüften Geldanspruch. Sie hält Zahlungsbegehren, mögliche Einwendungen und davon getrennte Rückgabeaufgaben auseinander.

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 / Ziele getrennt

Was willst du erreichen: Zahlung, Rückgabe der Wohnung oder beides? Jedes Ziel einzeln notieren.

02 / Offene Positionen

Je Position Zeitraum, Grundlage und Betrag eintragen, so wie es die Unterlagen belegen.

03 / Zahlungseingänge

Alle Teilzahlungen mit Datum und Zuordnung – unklare Buchungen gesondert markieren.

04 / Nebenforderungen

Mahngebühren oder Zinsen: Welche Grundlage hast du dafür jeweils?

05 / Einwände der Mietpartei

Welche Positionen bestreitet die Mietpartei, und mit welcher Begründung?

06 / Stand der Wohnungsrückgabe

Ist die Wohnung zurückgegeben? Schlüssel, Übergabe und Vertragsstand kurz festhalten.

07 / Beauftragte Stelle

Wer bereitet den gerichtlichen Schritt vor? Name, Kontakt sowie besprochene Kosten und Zeitplanung.

08 / Nächster Schritt

Welche Vorgehensweise wurde gewählt, und was bereitest du für einen möglichen Widerspruch vor?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GELDANSPRUCH] ZPO § 688 – Zulässigkeit des Mahnverfahrens

. Abruf am 17.10.2026.

[BEDEUTUNG] ZPO § 692 – Mahnbescheid

. Abruf am 17.10.2026.

[WIDERSPRUCH] ZPO § 694 – Widerspruch gegen den Mahnbescheid

. 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-P03-0070-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.