

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Besenrein vereinbart, Grundreinigung verlangt: Die Rückgabeforderung am tatsächlichen Zustand prüfen

Ein Angebot zur vollständigen Endreinigung bestimmt noch nicht die geschuldete Rückgabe. Prüfe die vereinbarte Reinigungspflicht und ordne jede beanstandete Stelle einzeln zu.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Wohnung ist geräumt, der Mietvertrag verlangt eine besenreine Rückgabe. Bei der Besichtigung fallen unterschiedliche Stellen auf: lose Rückstände im Abstellraum, Spinnweben im Keller und sichtbare Spuren an Fensterscheiben. Eine Reinigungsfirma bietet daraufhin ein Gesamtpaket für sämtliche Fenster, Böden und Oberflächen an. Als Vermietung brauchst du jetzt eine begründete Forderung, bevor du dieses Paket der früheren Mietpartei zuordnest.

Zuerst den vereinbarten Maßstab sichern

§ 546 BGB verpflichtet zur Rückgabe nach Beendigung des Mietverhältnisses; ein pauschaler Grundreinigungskatalog steht dort nicht. [\[B546\]](#) Nimm deshalb den tatsächlich unterschriebenen Vertrag und mögliche spätere Vereinbarungen zur Hand. Der folgende Prüfweg betrifft die vereinbarte besenreine Rückgabe. Stehen daneben andere Reinigungsregelungen, muss ihre Bedeutung und Wirksamkeit gesondert geklärt werden.

Der BGH hat die Verpflichtung zur besenreinen Rückgabe auf die Beseitigung grober Verschmutzungen begrenzt. Zugleich stellte er klar: Grobe Verschmutzungen sind insgesamt zu beseitigen. Die Pflicht ist also nicht auf den Fußboden beschränkt. [\[BGH124\]](#) Aus dem Wort Besen folgt weder eine vollständige Fensterreinigung noch eine allgemeine Ausnahme für alle höher gelegenen Flächen.

Jede beanstandete Stelle beschreiben

Halte als eigene Arbeitshilfe für jede Stelle fest, was tatsächlich vorhanden ist, wo es liegt und wodurch die Beobachtung belegt wird. Schreibe beispielsweise nicht nur Küche ungeputzt, wenn sich deine Beanstandung auf einen bestimmten Rückstand an einer bestimmten Stelle bezieht. Aussagekräftige Übersichts- und Detailaufnahmen sowie vorhandene Protokolle helfen, die spätere Prüfung auf denselben Zustand zu beziehen.

Im BGH-Fall war die Würdigung des Berufungsgerichts entscheidend: Es hatte grobe Verschmutzung nur hinsichtlich der Spinnweben im Keller angenommen; weitere grobe Verschmutzungen waren nicht festgestellt. Der BGH beanstandete diese Tatsachenwürdigung nicht. [\[BGH124\]](#) Daraus lässt sich keine universelle Liste ableiten, nach der jedes Fenster stets ausreichend sauber oder jeder Küchenrückstand stets grob wäre.

Ein eigener Fall mit drei verschiedenen Ergebnissen

Im fiktiven Fall sortiert eine Vermieterin das Reinigungsangebot neu. Die losen Rückstände im Abstellraum dokumentiert sie konkret. Die Spinnweben im Keller nimmt sie als gesonderte Beanstandung auf. Bei den Fenstern beschreibt sie zunächst nur die beobachteten Spuren und lässt offen, ob diese den vereinbarten Maßstab verletzen.

Sie bittet die Firma um nachvollziehbare Einzelpositionen für die tatsächlich beanstandeten Stellen. Die zusätzlich angebotene vollständige Reinigung aller Oberflächen führt sie getrennt als ihren eigenen Aufbereitungswunsch. Diese Trennung ist eine redaktionelle Vorbereitung und entscheidet noch nicht, wer einzelne Kosten rechtlich tragen muss.

Forderung und gewünschte Aufbereitung auseinanderhalten

Teile der Mietpartei mit, welche konkrete Verschmutzung du auf welcher Vertragsgrundlage beanstandest. Ein allgemeiner Verweis auf das Gesamtangebot beantwortet die Frage nach dem geschuldeten Zustand nicht. Dokumentiere auch eine abweichende Darstellung der Mietpartei, damit aus einer umstrittenen Beobachtung keine scheinbar feststehende Pflichtverletzung wird.

Vor einer Kostenforderung gehören zusätzlich deren rechtliche Voraussetzungen, erforderliche Schritte und der konkrete Umfang fachlich geprüft. Dieser Beitrag gibt weder eine Zahlungsfrist noch einen Kautionsabzug frei. Sein Ergebnis ist eine nachvollziehbare Zuordnung: konkret prüfbare Beanstandungen, ungeklärte Stellen und zusätzliche Arbeiten, die du für die nächste Vermietung selbst wünschst.

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 / Vereinbarter Rückgabemaßstab

Was regelt dein Mietvertrag zur Reinigung bei Rückgabe? Fundstelle und spätere Vereinbarungen notieren.

02 / Datum der Besichtigung

Wann wurde die Wohnung besichtigt, und wer war anwesend?

03 / Beanstandete Stellen

Je Stelle Ort, tatsächlicher Befund und Beleg eintragen, etwa Foto oder Protokoll.

04 / Ungeklärte Stellen

Bei welchen Befunden ist offen, ob sie den vereinbarten Maßstab verletzen?

05 / Angebot der Reinigungsfirma

Firma, Datum und Einzelpositionen für die konkret beanstandeten Stellen.

06 / Eigener Aufbereitungswunsch

Welche zusätzlichen Arbeiten wünschst du für die nächste Vermietung selbst? Getrennt auflisten.

07 / Darstellung der Mietpartei

Wie sieht die Mietpartei den Zustand? Inhalt und Datum ihrer Rückmeldung.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft die Forderung vor der Mitteilung an die Mietpartei? Name und Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH124] BGH, Urteil vom 28. Juni 2006 – VIII ZR 124/05

. Abruf am 17.10.2026.

[B546] § 546 BGB – Rückgabepflicht des Mieters

. 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-P03-0097-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.