

Außerordentliche fristlose Kündigung vom Mietvertrag wegen Zahlungsverzug (Muster)

Name des Vermieters/der Vermieter
Adresse des Vermieters/der Vermieter

Name des/der Mieter
Adresse des/der Mieter

Ort, Datum

Betreff: Fristlose Kündigung der Wohnung wegen Zahlungsverzug

Adresse der Wohnung
(Wohnungsnummer, Etage rechts, Mitte, links)

Sehr geehrte(r) [Name des Mieters/der Mieter],

leider stellte ich fest, dass Sie mit einem nicht unerheblichen Betrag im Mietrückstand bei oben genannter Wohnung sind. Gemäß § [Klausel] unseres Mietvertrags haben Sie sich dazu verpflichtet, monatlich im Voraus einen Betrag in Höhe von [Betrag] Euro (Bruttowarmmiete inkl. Nebenkostenvoraussetzung) bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen.

Variante 1

Dieser Verpflichtung sind Sie allerdings nicht nachgekommen. Für den Monat [Monat] konnte ich nur einen Zahlungseingang in Höhe von [Betrag] Euro und für den Monat [Monat] nur in Höhe von [Betrag] Euro verbuchen. Damit befinden Sie sich an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit Zahlung der Miete in Höhe von [Betrag] Euro im Verzug. Dies übersteigt die Miete für einen Monat.

Variante 2

Dieser Verpflichtung sind Sie allerdings nicht nachgekommen. Für die Monate [Monate] konnte ich nur einen Zahlungseingang in Höhe von insgesamt [Summe der Beträge] Euro statt der fälligen Summe in Höhe von [Betrag] Euro verbuchen. Damit befinden Sie sich für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei aufeinanderfolgende Termine erstreckt, mit der Zahlung der Miete in Höhe von [Betrag] Euro im Verzug. Dies erreicht die Höhe von zwei Monatsmieten.

Variante 3

Darüber hinaus haben Sie in § [Klausel] unseres Mietvertrags zugestimmt, eine Kautions in Höhe von [Betrag] Euro (drei Nettokaltmieten) bis zum [Datum] zu überweisen. Bis zu diesem Termin konnte ich allerdings nur die Zahlung von [Betrag] Euro verbuchen. Damit befinden Sie sich mit der Zahlung der Kautions in Höhe von [mehr als] zwei Nettokaltmieten im Rückstand.

Aus diesem Grund kündige ich das o. g. Mietverhältnis außerordentlich fristlos gemäß [Variante 1] §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a und 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB [Variante 2 = § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB | Variante 3 = § 569 Abs. 2a BGB].

Für den Fall der Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung wird rein vorsorglich und hilfsweise die ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB aus bereits genannten Gründen unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäß § 573c Abs. 1 BGB zum [Datum] erklärt.

Daher fordere ich Sie auf, die Mietsache bis spätestens [Datum] zu räumen und an mich im vertragsgemäßen Zustand samt allen in Ihrem Besitz befindlichen Haus- und Wohnungsschlüssel zu übergeben.

Darüber hinaus widerspreche ich mit diesem Schreiben einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf eine unbestimmte Dauer durch Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter nach Ablauf der Mietzeit, sofern keine der Vertragsparteien ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt, ist nicht gewünscht.

Hinweis: Kommt die vorsorglich und hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung zum Tragen, können Sie dieser gemäß § 574 BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, vorausgesetzt die Beendigung des Mietverhältnisses stellt für Sie, Ihre Familie bzw. einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte dar, welche auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Gemäß § 574b BGB ist der Widerspruch schriftlich und spätestens zwei Monate vor dem Mietzeitende am [Datum] mir gegenüber zu erklären. Darüber hinaus müssen Sie Ihre Gründe so darlegen, dass ich Ihren Widerspruch auf seine Berechtigung überprüfen kann.

Für jeden Tag, an dem die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht herausgegeben wird, verlange ich gemäß § 546a Abs. 1 BGB eine Nutzungsentschädigung in Höhe der im Mietvertrag vereinbarten Miete bzw. der ggf. höheren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Als Termin für die Übergabe der Mietsache schlage ich den [Datum] um [Uhrzeit] vor. Zwecks Terminabsprachen erreichen Sie mich unter der Rufnummer [Telefonnummer].

Mit freundlichen Grüßen

[Name und Unterschrift des Vermieters]

Information:

Wurde die Wohnung an mehrere Mieter vermietet, muss auch allen Mietern gekündigt werden. Die Kündigung muss eigenhändig unterschrieben und bei Vermietermehrheit von allen Vermietern ausgesprochen und unterschrieben werden. Andernfalls ist sie unwirksam.