Fristlose Kündigung
Muster für Vermieter und Mieter

Musterschreiben für die fristlose Kündigung einer Wohnung: Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs mit hilfsweiser ordentlicher Kündigung, Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens und Kündigung durch den Mieter wegen Gesundheitsgefährdung.



Wann ist eine fristlose Kündigung möglich?

- **Zahlungsverzug:** zwei aufeinanderfolgende Monate mit mehr als einer Monatsmiete, oder insgesamt zwei Monatsmieten im Rückstand
- **Störung des Hausfriedens:** nachhaltig und erheblich – meist erst nach Abmahnung
- **Gesundheitsgefährdung** durch die Wohnung (Kündigung durch Mieter)
- **Unbefugte Überlassung** an Dritte oder erhebliche Gefährdung der Mietsache

Formvorschriften

- Schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift
- Kündigungsgrund im Schreiben angeben
- Zugang beweisbar machen
- Gelb markierte Stellen in den Mustern ersetzen

Inhalt

1	Kündigung wegen Mietschulden	S. 2	3	Kündigung durch den Mieter	S. 4
2	Abmahnung Hausfrieden	S. 3	4	Checkliste vor dem Absenden	S. 5

Kurz zur Sicherheit: Die Muster geben die gesetzlichen Grundlagen für Wohnraum wieder und ersetzen keine Rechtsberatung. Eine fehlerhafte Kündigung kann unwirksam sein – im Zweifel vorher von einem Mieter- oder Vermieterverein oder einer Fachanwältin prüfen lassen.

Name Vermieter/in · Straße Nr. · PLZ Ort

Name Mieter/in 1
Name Mieter/in 2
Straße Nr., Wohnung
PLZ Ort

Ort , Datum

Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs, hilfsweise ordentliche Kündigung
Wohnung Straße Nr., Lage , Mietvertrag vom Datum

Sehr geehrte/r Frau / Herr Name ,

hiermit kündige ich das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis über die oben genannte Wohnung fristlos aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 BGB.

Sie befinden sich mit der Zahlung der Miete in Verzug. Die monatliche Miete beträgt ___ € . Folgende Beträge sind trotz Fälligkeit nicht bzw. nicht vollständig eingegangen:

Monat _____: offen ___ €
Monat _____: offen ___ €
Monat _____: offen ___ €
Gesamtrückstand: ___ €

Damit sind Sie für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem Betrag in Verzug, der eine Monatsmiete übersteigt / bzw.: über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Verzug, der zwei Monatsmieten erreicht .

Hilfsweise kündige ich das Mietverhältnis zugleich ordentlich gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Verletzung Ihrer vertraglichen Pflichten zum nächstmöglichen Zeitpunkt, das ist nach meiner Berechnung der Datum .

Ich fordere Sie auf, die Wohnung bis zum Datum geräumt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB widerspreche ich bereits jetzt.

Sie können der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung nach §§ 574 bis 574b BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für Sie oder Ihre Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und mir spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift
Name Vermieter/in

Name Vermieter/in · Straße Nr. · PLZ Ort

Name Mieter/in
Straße Nr., Wohnung
PLZ Ort

Ort , Datum

Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens
Wohnung Straße Nr., Lage

Sehr geehrte/r Frau / Herr Name ,

mir wurde mehrfach berichtet und ich habe selbst festgestellt, dass es aus Ihrer Wohnung zu erheblichen Störungen kommt:

Datum, Uhrzeit: Art der Störung (z. B. laute Musik bis 2:30 Uhr)
Datum, Uhrzeit: Art der Störung
Datum, Uhrzeit: Art der Störung

Dieses Verhalten verstößt gegen Ihre Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme aus dem Mietvertrag und gegen § __ der Hausordnung . Die anderen Mieterinnen und Mieter werden dadurch erheblich beeinträchtigt.

Ich mahne Sie hiermit ab und fordere Sie auf, die genannten Störungen ab sofort zu unterlassen.

Sollten sich die Störungen wiederholen, werde ich das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 in Verbindung mit § 569 Abs. 2 BGB fristlos, hilfsweise ordentlich kündigen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift
Name Vermieter/in

Eine fristlose Kündigung wegen Störungen ist in der Regel erst nach einer erfolglosen Abmahnung möglich (§ 543 Abs. 3 BGB). Vorfälle genau mit Datum, Uhrzeit und Zeugen dokumentieren.

Name Mieter/in · Straße Nr. · PLZ Ort

Name Vermieter/in
Straße Nr.
PLZ Ort

Ort, Datum

Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Gesundheitsgefährdung
Wohnung Straße Nr., Lage, Mietvertrag vom Datum

Sehr geehrte/r Frau / Herr Name,

hiermit kündige ich das Mietverhältnis über die oben genannte Wohnung fristlos aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1 in Verbindung mit § 569 Abs. 1 BGB.

Die Benutzung der Wohnung ist mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden: genaue Beschreibung, z. B. großflächiger Schimmelbefall im Schlafzimmer und Kinderzimmer seit ....

Ich habe Ihnen den Mangel am Datum angezeigt und Sie mit Schreiben vom Datum aufgefordert, ihn bis zum Datum zu beseitigen. Diese Frist ist ohne ausreichende Abhilfe verstrichen.

Ich werde die Wohnung am Datum räumen und die Schlüssel übergeben. Bitte nennen Sie mir einen Termin für die Wohnungsübergabe. Die Mietkaution bitte ich nach Abrechnung auf mein Konto IBAN _____ zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift
Name Mieter/in

Vor einer fristlosen Kündigung durch den Mieter ist in der Regel eine angemessene Frist zur Abhilfe zu setzen (§ 543 Abs. 3 BGB). Mängel mit Fotos, Gutachten oder ärztlichem Attest belegen.

Checkliste vor dem Absenden

damit die Kündigung wirksam ist

Voraussetzung	geprüft
Kündigung schriftlich, mit eigenhändiger Unterschrift (§ 568 Abs. 1 BGB)	☐
Alle Vermieter unterschreiben, an alle Mieter adressiert	☐
Kündigungsgrund im Schreiben genannt (§ 569 Abs. 4 BGB)	☐
Zahlungsverzug: Rückstand korrekt berechnet (zwei Termine > eine Monatsmiete oder insgesamt zwei Monatsmieten)	☐
Bei Pflichtverletzungen (z. B. Lärm): vorher abgemahnt	☐
Zugang nachweisbar (Bote, Einwurf-Einschreiben, Übergabe gegen Quittung)	☐
Hilfsweise ordentliche Kündigung mit Widerspruchshinweis	☐
Kopie aller Schreiben und Belege aufbewahrt	☐

Schonfrist bei Mietschulden

Zahlt der Mieter den gesamten Rückstand spätestens zwei Monate nach Zustellung einer Räumungsklage, wird die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs in der Regel unwirksam (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Die hilfsweise ordentliche Kündigung kann trotzdem Bestand haben.

Kein Selbsthilferecht

Auch nach einer wirksamen Kündigung darf der Vermieter die Wohnung nicht eigenmächtig räumen, Schlösser tauschen oder Strom abstellen. Zieht der Mieter nicht aus, ist eine Räumungsklage nötig.