

Kostenlose Telefonberatung

**0800 - 5 800 555**

[kontakt@homeday.de](mailto:kontakt@homeday.de)

# **Kündigung nach Abmahnung**





## Kennen Sie den **Wert** Ihrer Immobilie?

**Immobilienpreise anzeigen**

- ✓ Aktueller qm-Preis jeder Immobilie
- ✓ Wertentwicklung der letzten 3 Jahre
- ✓ Kostenlos und ohne Anmeldung

→ **[www.preisatlas.de](http://www.preisatlas.de)**

### Homeday öffnet für Sie Türen.

Der Kauf und Verkauf von Immobilien sind Schlüsselmomente im Leben. Emotional und finanziell. Diese besonderen Momente verdienen den besten Service. Seit 2015 ist unser Antrieb, die Immobilienvermittlung in Deutschland grundlegend zu verbessern. Mit erfahrenen Maklern vor Ort. Immer da, wenn Sie sie brauchen. Mit modernen Prozessen und intuitiven Tools. Für mehr Transparenz, Kontrolle und Geschwindigkeit.

 **Trustpilot****Hervorragend**  mehr als **8.100** Bewertungen**Ø 195.000 €****Ø 260.000 €****Ø 325.000 €**

**Wir sind von Montag bis Freitag  
von 9 - 18 Uhr für Sie da.**



**0800 5 800 555**  
Für kostenfreie Anrufe.



**kontakt@homeday.de**  
Für alle, die lieber schreiben.

# Kündigung nach Abmahnung

## Hinweisblatt für Vermieter

Eine Kündigung nach Abmahnung kommt für Sie als Vermieter in Betracht, wenn:

1. der Mieter eine Pflicht aus dem Mietvertrag verletzt hat

**und**

2. Sie als Vermieter den Mieter aufgrund dieser Pflichtverletzung bereits abgemahnt haben.

## Allgemeine Hinweise

### 1. Kündigungsrecht

Dem Vermieter steht bei Vertragsverletzungen des Mieters ein Kündigungsrecht zu. Grundsätzlich ist eine Kündigung aber nur nach vorangegangener Abmahnung zulässig, da auch dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt werden muss, seine Pflichtverletzung zu korrigieren. Bei der ordentlichen Kündigung hängt die Notwendigkeit der Abmahnung von dem Gewicht der Pflichtverletzung ab. Kommt der Pflichtverletzung an sich kein allzu erhebliches Gewicht zu, so ist die Abmahnung erforderlich, um die Kündigung durch die Missachtung der Abmahnung rechtfertigen zu können. Bei der außerordentlichen, fristlosen Kündigung ist aufgrund der schwerwiegenden Folgen für den Mieter schon von Gesetzes wegen nach § 543 III S. 1 BGB eine Abmahnung in der Regel vorgesehen, um dem Mieter die Möglichkeit zur Verhinderung der sofortigen Kündigung zu geben. Ohne Abmahnung ist eine Kündigung nur möglich, wenn sie ganz offensichtlich keinen Erfolg verspricht, die sofortige Kündigung aus Abwägung aller Interessen gerechtfertigt erscheint oder der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses für zwei aufeinander folgende Termine bzw. mit einer Höhe von zwei Monatsmieten über einen längeren Zeitraum in Verzug ist. Für den Regelfall ist die Abmahnung aber Voraussetzung für das Kündigungsrecht.

### 2. Ausschluss des Kündigungsrechts

Das Kündigungsrecht kann auch verfallen, denn es muss innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntnisnahme von der Pflichtverletzung des Mieters ausgeübt werden. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass das Kündigungsrecht spätestens ein halbes Jahr, nachdem die Pflichtverletzung begangen wurde, nicht mehr ausgeübt werden darf. Vielmehr wird dem Vermieter von der Rechtsprechung in der Regel eine Überlegungsfrist von wenigen Wochen eingeräumt, um zu entscheiden, ob er von seinem Kündigungsrecht Gebrauch macht. Dabei kommt es jedoch stets auf den konkreten Einzelfall an.

## Einzelhinweise

### 1. Voraussetzungen der Kündigung

#### a) Pflichtverletzung

Der Mieter muss zuvor eine Pflichtverletzung begangen, d.h. eine von ihm zu erfüllenden Pflicht unterlassen oder eine vertragswidrige Handlung vorgenommen haben. Dies setzt

grundsätzlich ein schuldhaftes oder zumindest leicht fahrlässiges Verhalten voraus. Das Handeln anderer in der Mietsache wohnender Personen kann gegenseitig zugerechnet werden, sodass die Pflichtverletzung eines Mieters ausreicht, auch wenn mehrere zusammenwohnen. Je nach Grad der Pflichtverletzung können Sie entweder eine fristgerechte oder fristlose Kündigung aussprechen. Die fristlose Kündigung ist aufgrund ihrer schwerwiegenden Folgen gemäß § 543 I BGB nur bei wichtigen Gründen, also bei besonders schwerwiegenden Pflichtverletzungen, zulässig. Der Vermieter ist in jedem Fall voll beweispflichtig für die Pflichtverletzung des Mieters. Allein eine nicht zurückgewiesene Abmahnung dient nicht als Beweis. Daher sollten Sie als Vermieter sicherstellen, dass Sie die Pflichtverletzung im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung auch tatsächlich nachweisen können.

#### **a) Abmahnung**

Da eine Kündigung zum Schutze des Mieters grundsätzlich erst nach erfolgter Abmahnung zulässig ist, um ihm die letzte Gelegenheit zu geben, sich vertragskonform zu verhalten bzw. sein vertragswidriges Verhalten abzustellen, sind an die Abmahnung einige Anforderungen zu stellen. Sie als Vermieter sollten auf eine ordnungsgemäße Abmahnung besonders achten, da dies Wirksamkeitsvoraussetzung für die anschließende Kündigung ist. In der Abmahnung muss der Mieter zu einem Tun oder Unterlassen aufgefordert werden, je nachdem worin die Pflichtverletzung bestand. Dabei muss die jeweilige Pflichtverletzung grundsätzlich konkret benannt werden (z.B. welche Zahlungen mit wieviel Verzug eingegangen sind). Der Hinweis, dass nach erfolgloser Mahnung bzw. erfolglosem Fristablauf eine Kündigung beabsichtigt ist, sollte in jedem Falle in der Abmahnung bereits enthalten sein. Die rechtlichen Folgen der Abmahnung müssen für den Mieter erkennbar sein. Ob mehrere Abmahnungen notwendig sind oder eine einzige ausreicht, hängt vom Einzelfall ab. Gleichzeitig muss dem Mieter in der Regel eine Frist gesetzt werden, innerhalb derer er eine bestimmte Handlung vorzunehmen oder abzustellen hat. Die Abmahnung muss im Übrigen nicht schriftlich erfolgen. Dies ist aber zu empfehlen, da mündliche Erklärungen meist schwer nachweisbar sind. In jedem Falle muss die Abmahnung von allen Vermietern stammen und somit grundsätzlich auch von jedem Einzelnen eigenhändig unterschrieben werden, andernfalls ist die Abmahnung unwirksam. Verwaltet von mehreren Vermietern nur einer den Schriftwechsel, so muss dieser die Original-Vollmacht der übrigen Vermieter der Abmahnung beifügen. Fehlt diese, kann der Mieter die Abmahnung zurückweisen und dadurch ebenfalls unwirksam machen. Ebenso wie das Schreiben von allen Vermietern abgesegnet sein muss, muss sie auch an alle Mieter adressiert werden und ihnen zugehen.

#### **Wehrt sich der Mieter gegen die Abmahnung?**

Der Mieter kann zwar stets eine Gegendarstellung zur Abmahnung formulieren. Dies macht sie aber nicht unwirksam. Ob die Abmahnung inhaltlich berechtigt ist, kann nur in einem Gerichtsverfahren zur Rechtmäßigkeit der anschließenden Kündigung überprüft werden.

#### **b) Frist**

Die Frist, die dem Mieter grundsätzlich eingeräumt werden soll, um seine Pflichtverletzung zu berechtigen, muss angemessen sein. Die Angemessenheit richtet sich danach, wie viel Zeit das Verhalten, zu dem der Vermieter den Mieter auffordert, üblicherweise in Anspruch nimmt. Dabei kann bei aktiven Maßnahmen eine Frist von einigen Wochen angemessen erscheinen, bei passiven Maßnahmen hingegen, d.h. beim schlichten Unterlassen einer vertragswidrigen Handlung, wird die Frist in der Regel sehr viel kürzer ausfallen.



## **2. Form der Kündigung**

Die Kündigung muss stets die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform einhalten. Der Brief muss also eigenhändig vom Vermieter (im Fall mehrerer Vermieter von allen) oder einen von ihm Bevollmächtigten unterschrieben werden. Bei der Bevollmächtigung muss dem Kündigungsschreiben, wie bei der Abmahnung, die Original-Vollmacht beigelegt werden. Fehlt diese, kann der Mieter auch hier die Kündigung zurückweisen und somit unwirksam werden lassen. Außerdem muss eine Begründung für die Kündigung im Schreiben angegeben werden. Dies ist im Falle der fristgerechten Kündigung ein berechtigtes Interesse gemäß § 573 I BGB und im Falle der fristlosen Kündigung ein wichtiger Grund gemäß § 543 I BGB. Das Interesse bzw. der Grund muss dabei konkret und stets für den Einzelfall mit dem Verhalten des Mieters begründet werden.

## **3. Kündigungsfrist**

Wird fristgerecht gekündigt, so sind die gesetzlichen Kündigungsfristen nach § 573 c BGB zu beachten. In der Regel beträgt die Frist 3 Monate, erhöht sich bei länger bestehenden Mietverhältnissen von über 5 Jahren jedoch auf 6 Monate und bei länger als 8 Jahren dauernden Mietverhältnissen 9 Monate. Bei der fristlosen Kündigung besteht keine Kündigungsfrist.

### **Besonderer Tipp:**

Damit der Mieter den Zugang der Kündigung nicht bestreiten kann, sollten Sie als Vermieter den Brief als Einschreiben verschicken, persönlich mit einem Zeugen übergeben oder per Bote zukommen lassen. Der Bote sollte dann allerdings nicht Mietvertragspartei sein (damit ihm im Falle einer gerichtlichen Beweiswürdigung keine Befangenheit vorgeworfen werden kann). Im Übrigen sollte er sich den Inhalt des Briefes vorher durchlesen und Tag sowie Uhrzeit des Einwurfs notieren. Als sichere Alternative kann ansonsten auf die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher zugegriffen werden.

Absender bzw. Vermieter

---

Vorname, Name

---

Straße und Hausnummer

---

PLZ und Wohnort

Empfänger bzw. Mieter

---

Vorname, Name

---

Straße und Hausnummer

---

PLZ und Wohnort

---

Ort, Datum

**Betreff: Abmahnung wegen** \_\_\_\_\_

Sehr geehrte(r) Frau/Herr \_\_\_\_\_,

mit Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ vermiete(n) ich/wir an Sie die Mietsache in:

---

Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort, ggf. Etage, Lage, Wohnungsnr.

Zu den mietvertraglichen Pflichten gehört gemäß § \_\_\_\_\_ des Mietvertrages/der Hausordnung/des Bürgerlichen Gesetzbuches Folgendes:

---

Leider habe/n ich/wir erfahren müssen, dass Sie dieser Pflicht nicht nachkommen. Durch folgendes Unterlassen/ Handeln haben Sie sich vertragswidrig verhalten:

---

Nennung der konkreten Pflichtverletzung, wenn möglich mit Datum und Uhrzeit



Dies habe ich am \_\_\_\_\_ (anlässlich eines Hausbesuchs) selbst mitbekommen/  
wurde mir im Einzelnen von anderen Mitbewohnern/Nachbarn glaubhaft geschildert.

Ich/Wir forder/e/n Sie hiermit auf, Ihre Pflicht/Ihre Vertragsverletzung bis spätestens zum  
\_\_\_\_\_ nachzuholen/zu unterlassen.

Sollten Sie der Aufforderung innerhalb der genannten Frist nicht nachkommen, werde/n  
ich/wir von dem Recht zur fristlosen bzw. hilfsweise fristgemäßen Kündigung Gebrauch  
machen. Ich/Wir werden mir/uns die Geltendmachung etwaiger durch die Pflichtverletzung  
entstandener Kosten im Wege des Schadensersatzes sowie weitere gerichtliche Schritte  
vorbehalten. Ich/Wir hoffe/n, dass diese Schritte nicht nötig sein werden. Im gemeinsamen  
Interesse weise/n ich/wir Sie deshalb nochmals daraufhin, sich zukünftig vertragsgemäß  
zu verhalten.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/r Vermieter(s)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

Absender bzw. Vermieter

---

Vorname, Name

---

Straße und Hausnummer

---

PLZ und Wohnort

Empfänger bzw. Mieter

---

Vorname, Name

---

Straße und Hausnummer

---

PLZ und Wohnort

---

Ort, Datum

**Betreff:**

**Fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses nach erfolgter Abmahnung**

Sehr geehrte(r) Frau/Herr \_\_\_\_\_ ,

hiermit kündigen ich/wir das mit Ihnen am \_\_\_\_\_ geschlossene Mietverhältnis  
für die Mietsache in

---

Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort, ggf. Etage, Lage, Wohnungsnr.

Die Kündigung erfolgt aufgrund eines berechtigten Interesses gemäß § 573 I, II Nr. 1,  
573 c I BGB unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum \_\_\_\_\_.

Das berechtigte Interesse besteht aufgrund folgender Pflichtverletzung des Mieters:

---

Nennung der konkreten Pflichtverletzung, wenn möglich mit Datum und Uhrzeit

Sie verstoßen damit gegen § \_\_\_\_\_ des Mietvertrages/der Hausordnung/des Bürgerlichen  
Gesetzbuches.



Mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ habe/n ich/wir diese Pflichtverletzung bereits abgemahnt und mit Frist bis zum \_\_\_\_\_ dazu aufgefordert, die Pflicht nachzuholen/ Vertragsverletzung zu unterlassen. Da Sie dieser Aufforderung nicht nachgekommen sind, sehe(n) ich/wir mich/uns gezwungen, wie angekündigt rechtliche Schritte einzuleiten und die Kündigung auszusprechen.

Ich/Wir weise(n) Sie darauf hin, dass Sie gegen diese Kündigung Widerspruch gemäß § 574 BGB einlegen können. Wollen Sie davon Gebrauch machen, so müssen Sie mir/uns den Widerspruch nach § 574 b I, II BGB schriftlich spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, also bis zum \_\_\_\_\_, zukommen lassen. In dem Schreiben sollen außerdem die Gründe für den Widerspruch, insbesondere die Umstände aus denen sich aus der Kündigung für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende unzumutbare Härte ergibt, ausführlich dargestellt werden. Wenn der Widerspruch verspätet, also nicht spätestens zwei Monate vor dem Beendigungs-termin, eintrifft, lehne(n) ich/wir die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 b II BGB allein aufgrund dieser Verspätung ab. Im Übrigen widerspreche(n) ich/wir bereits jetzt der Fortsetzung des Mietverhältnisses, falls der Gebrauch der Mietsache gemäß § 545 über den Beendigungszeitpunkt hinaus fortgesetzt wird.

Ich/Wir bitte(n) darum, die gesamte Mietsache einschließlich aller dazugehörigen Schlüssel bis zum Ablauf der Kündigungsfrist in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Bitte vereinbaren Sie dazu rechtzeitig unter den folgenden persönlichen Kontaktdaten einen Übergabetermin:

Rufnummer:

---

Anschrift:

---

Ich/Wir weise(n) darauf hin, dass mir/uns bei verspäteter vertragsgemäßer Rückgabe das Recht aus § 546 a I BGB auf Zahlung der ursprünglich vereinbarten oder der diese übersteigenden ortsüblichen Miete zusteht. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche behalte(n) ich mir/wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen

---

Unterschrift des/r Vermieter(s)

---

Ort, Datum

Absender bzw. Vermieter

---

Vorname, Name

---

Straße und Hausnummer

---

PLZ und Wohnort

Empfänger bzw. Mieter

---

Vorname, Name

---

Straße und Hausnummer

---

PLZ und Wohnort

---

Ort, Datum

**Betreff:**  
**Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach erfolgter Abmahnung**

Sehr geehrte(r) Frau/Herr \_\_\_\_\_ ,

hiermit kündigen ich/wir das mit Ihnen am \_\_\_\_\_ geschlossene Mietverhältnis  
für die Mietsache in

---

Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort, ggf. Etage, Lage, Wohnungsnr.

Die Kündigung erfolgt aus wichtigem Grund gemäß § 543 BGB fristlos.

Rein vorsorglich wird für den Fall der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung, hilfsweise die  
fristgerechte Kündigung gemäß § 573 I, II Nr.1 BGB unter Einhaltung der Kündigungsfrist nach  
§ 573 c I BGB bis zum \_\_\_\_\_ erklärt.

Der wichtige Grund besteht aufgrund folgender Pflichtverletzung des Mieters:

---

Nennung der konkreten Pflichtverletzung, wenn möglich mit Datum und Uhrzeit



Sie stoßen damit gegen § \_\_\_\_\_ des Mietvertrages/der Hausordnung/des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ habe/n ich/wir diese Pflichtverletzung bereits abgemahnt und mit Frist bis zum \_\_\_\_\_ dazu aufgefordert, die Pflicht nachzuholen/ Vertragsverletzung zu unterlassen. Da Sie dieser Aufforderung nicht nachgekommen sind, sehe(n) ich/wir mich/uns gezwungen, wie angekündigt rechtliche Schritte einzuleiten und die Kündigung auszusprechen.

Vorsorglich weise(n) ich/wir darauf hin, dass Sie der Kündigung, falls die hilfsweise erklärte Kündigung zum Tragen kommt, Widerspruch gemäß § 574 BGB einlegen können. Wollen Sie davon Gebrauch machen, so müssen Sie mir/uns den Widerspruch nach § 574 b I, II BGB schriftlich spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, also bis zum \_\_\_\_\_, zukommen lassen. In dem Schreiben sollen außerdem die Gründe für den Widerspruch, insbesondere die Umstände aus denen sich aus der Kündigung für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende unzumutbare Härte ergibt, ausführlich dargestellt werden.

Wenn der Widerspruch verspätet, also nicht spätestens zwei Monate vor dem Beendigungs-termin, eintrifft, lehne(n) ich/wir die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 b II BGB allein aufgrund dieser Verspätung ab.

In jedem Fall widerspreche(n) ich/wir bereits jetzt der Fortsetzung des Mietverhältnisses, falls der Gebrauch der Mietsache gemäß § 545 über den Beendigungszeitpunkt hinaus fortgesetzt wird.

Ich/Wir bitte(n) darum, die gesamte Mietsache einschließlich aller dazugehörigen Schlüssel bis zum \_\_\_\_\_ bzw. hilfsweise bis zum Ablauf der Kündigungsfrist in vertrags-gemäßem Zustand zurückzugeben. Bitte vereinbaren Sie dazu rechtzeitig unter den folgenden persönlichen Kontaktdaten einen Übergabetermin:

Rufnummer:

---

Anschrift:

---

Ich/Wir weise(n) darauf hin, dass mir/uns bei verspäteter vertragsgemäßer Rückgabe das Recht aus § 546 a I BGB auf Zahlung der ursprünglich vereinbarten Miete zusteht. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche **behalte(n) ich mir/wir uns vor.**

Mit freundlichen Grüßen

---

Unterschrift des/r Vermieter(s)

---

Ort, Datum

## **Vielen Dank für die Nutzung dieses Musterdokuments.**

Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Bitte beachten Sie, dass unsere Musterdokumente keine Rechtsberatung darstellen oder ersetzen können. Für Klärung Ihrer rechtlichen bzw. finanziellen Angelegenheiten bitten wir Sie, entsprechende Experten (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater bzw. Finanzberater) hinzuzuziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben im Musterdokument trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Homeday GmbH ausgeschlossen ist. Fehler können dementsprechend nicht ausgeschlossen werden. Wir freuen uns und sind dankbar über entsprechende Hinweise, welche wir versuchen, zeitnah umzusetzen.

Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter [www.homeday.de/de/musterdokumente](http://www.homeday.de/de/musterdokumente)



## Diese **Homeday-Services** könnten Sie auch interessieren



### **Erfolgreicher Immobilienverkauf**

Unsere Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



### **Kostenlose Immobilienbewertung**

Erhalten Sie kostenlos und unverbindlich eine ausführliche Bewertung Ihrer Immobilie.



### **Unser Finanzierungs-Ratgeber**

Erfahren Sie [hier](#) alles Wissenswerte rund um das Thema Finanzierung.



### **Homeday-Preisatlas**

Unsere interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jeden Wohnblocks in Deutschland an.

**Wir sind von Montag bis Freitag  
von 9 - 18 Uhr für Sie da.**



**0800 5 800 555**  
Für kostenfreie Anrufe.



**kontakt@homeday.de**  
Für alle, die lieber schreiben.