

[Vorname, Name des Vermieters / der Vermieter]
[Anschrift des Vermieters]

[Ort], den [Datum]

Kündigung des Mietverhältnisses

Betreff: Kündigung des Mietvertrags vom [Datum des Mietvertrags] über die Wohnung [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Kündigung

hiermit kündigen wir das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis über die oben bezeichnete Wohnung ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt (§ 573c Abs. 1 BGB).

2. Bestätigung und Übergabe

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieser Kündigung und den Beendigungstermin schriftlich.

Die Wohnung geben wir zum Ende des Mietverhältnisses geräumt und mit sämtlichen Schlüsseln zurück (§ 546 Abs. 1 BGB). Bitte stimmen Sie einen Übergabetermin mit uns ab; über die Rückgabe sollte ein gemeinsames Übergabeprotokoll mit Zählerständen und Schlüsselbestand erstellt werden.

3. Kautions und Anschrift

Wir bitten um Abrechnung und Rückzahlung der Mietkaution nach Rückgabe der Wohnung (§ 551 BGB).

Unsere neue Anschrift teilen wir Ihnen rechtzeitig vor dem Auszug mit.

Mit freundlichen Grüßen

[Vorname, Name des Mieters] (Mieter/in)

[Vorname, Name des zweiten Mieters] (Mieter/in)

Hinweise für Mieter (nicht Teil des Schreibens)

Schriftform: Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form (§ 568 Abs. 1 BGB) — Papier mit eigenhändiger Unterschrift aller Mieter (§ 126 Abs. 1 BGB). Nach dem Gesetzeswortlaut kann auch ein elektronisches Dokument mit qualifizierter elektronischer Signatur genügen (§ 126 Abs. 3, § 126a BGB); ob Gerichte das für die Wohnraumkündigung so lesen, ist nicht entschieden. E-Mail, Messenger, Fax oder eine eingescannte Unterschrift genügen nicht. Stehen mehrere Mieter im Vertrag, kündigen alle gemeinsam — persönlich oder durch einen Bevollmächtigten mit beigefügter Vollmacht (§ 164, § 174 BGB); das Werkzeug nennt bis zu drei Mieter, weitere unterschreiben handschriftlich unter dem Schreiben und werden im Absender ergänzt; richten Sie das Schreiben an alle Vermieter oder an die Hausverwaltung, wenn sie Erklärungen für die Vermieter entgegennimmt.

Kündigungstermin: Das Schreiben nennt keinen berechneten Termin, weil mindestens eine Frage zur Vertragslage mit „Ja“ oder „Weiß ich nicht“ beantwortet ist oder offen blieb. Bei einem befristeten Mietvertrag, einem laufenden Kündigungsausschluss, einer eigenen vertraglichen Frist, Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, einem möblierten Zimmer in der Vermieterwohnung oder einem Sonderkündigungsrecht wegen Mieterhöhung oder Modernisierung gelten andere Regeln als die drei Monate des § 573c Abs. 1 BGB. Wann Sie einen Fachanwalt für Mietrecht einschalten sollten: wenn eine dieser Situationen vorliegt

oder Sie sie nicht ausschließen können, oder wenn der Vermieter die Kündigung zurückweist. Lesen Sie dazu Ihren Mietvertrag; das Schreiben kündigt „zum nächstmöglichen Zeitpunkt“ und bleibt damit auch dann verwendbar.

Zugang: Die Kündigung wirkt erst, wenn sie dem Vermieter zugeht (§ 130 Abs. 1 BGB); der Tag des Zugangs entscheidet über den Stichtag, nicht das Datum des Schreibens. Übergeben Sie das Schreiben gegen datierte Empfangsbestätigung oder vor einem Zeugen, der das unterschriebene Schreiben selbst gelesen hat. Beim Einwurf-Einschreiben genügt der Einlieferungsbeleg allein nicht: Den Anscheinsbeweis für den Zugang erkennt der BGH nur an, wenn der Einlieferungsbeleg zusammen mit der Reproduktion des Auslieferungsbelegs vorliegt (BGH, Urteil vom 27.09.2016, II ZR 299/15) — fordern Sie die Reproduktion zeitnah bei der Deutschen Post an. Geben Sie das Schreiben so früh auf, dass es sicher vor dem dritten Werktag im Briefkasten liegt; die Post braucht dafür in der Regel mehrere Tage. Kurz vor dem Stichtag ist die persönliche Übergabe der verlässlichere Weg.

MUSTER / ENTWURF — bitte vor Verwendung an den Einzelfall anpassen. Dieses Muster ersetzt keine Rechtsberatung.

Hinweise für Ihren Vermieter

[Vorname, Name des Mieters] legt dieses Blatt der Kündigung der Wohnung [Straße Hausnummer, PLZ Ort] bei. Es gehört nicht zum Kündigungsschreiben und ersetzt keine Rechtsberatung.

Kündigungsbestätigung: Eine Bestätigung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, aber üblich. Sie hält fest, an welchem Tag die Kündigung zugegangen ist und zu welchem Termin das Mietverhältnis endet — und sie ist der Anlass, Übergabe, Kautions- und Nebenkosten zu regeln.

Frist: Das Schreiben kündigt zum nächstmöglichen Zeitpunkt, weil der Mietvertrag oder eine Sonderregel (Befristung, Kündigungsausschluss, eigene vertragliche Frist, § 549 Abs. 2 BGB, Sonderkündigungsrecht nach §§ 561, 555e BGB) den Termin bestimmen kann. Der Regelfall des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB — drei Monate zum Monatsende, Zugang bis zum dritten Werktag — gilt nur, wenn keine dieser Regeln greift. Maßgeblich ist der Tag des Zugangs; welcher Termin sich ergibt, folgt aus dem Mietvertrag.

Besichtigungen: Bis zum Auszug bleibt die Wohnung der geschützte Bereich des Mieters. Besichtigungen mit Mietinteressenten sind mit angemessener Ankündigung und in Absprache möglich — ein konkreter Anlass wie die Neuvermietung genügt.

Rückgabe: Der Mieter gibt die Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses geräumt und mit sämtlichen Schlüsseln zurück (§ 546 Abs. 1 BGB). Ein gemeinsames Übergabeprotokoll mit Zählerständen, Schlüsselbestand und Fotos ist das beste Beweismittel für den Zustand.

Kautions: Die Kautions ist getrennt vom Vermögen des Vermieters anzulegen; die Zinsen stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs. 3 BGB). Nach der Rückgabe wird abgerechnet — eine gesetzliche Frist gibt es nicht, eine angemessene Prüfzeit schon.

Neuvermietung: Wer erst nach der Übergabe inseriert, zahlt meist einen Monat Leerstand. Ein Inserat sechs bis acht Wochen vor dem Auszug, Besichtigungen in Absprache mit dem Mieter und ein Mietvertrag vor der Übergabe halten den Übergang lückenlos.

Ablauf, Fristen und Vorlagen für Vermieter — Kündigungsbestätigung, Übergabeprotokoll, Kautionsabrechnung, Inserat:
nunc.immo/ratgeber/mieter-kuendigt?quelle=kuendigung-mieter-papier