

# Checkliste: So haben Sie mit Ihrer Kündigung sicher Erfolg!

Bevor Sie Ihre Kündigung an den säumigen Mieter rausschicken, sollten Sie diese genau prüfen. Sonst riskieren Sie deren Unwirksamkeit. Und dann wird es teuer: Häufig stellen sich Fehler nämlich erst vor Gericht heraus, indem der Richter die Räumungsklage des Vermieters auf dessen Kosten abweist.

Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung wegen Zahlungsverzugs an alles gedacht?	<input checked="" type="checkbox"/>
Ihr Mieter befindet sich in Zahlungsverzug? (Veranlassung der Zahlung bis zum 3. Werktag reicht, sodann noch 1–2 Bankbearbeitungstage, wobei der Samstag nicht als solcher zählt).	<input type="checkbox"/>
Ihr Mieter befindet sich für die fristlose Kündigung in relevanter Höhe (siehe Seite 3) in Zahlungsverzug?	<input type="checkbox"/>
Die Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs liegen vor? (Rückstand mehr als eine Miete, länger als einen Monat und der Rückstand wurde nachweislich angemahnt)	<input type="checkbox"/>
Bei Zahlungsrückständen aus einer getätigten Mietminderung: Ist die Minderung dem Grunde und der Höhe nach berechtigt? (Gegebenenfalls befindet sich Ihr Mieter insoweit nicht in Zahlungsverzug.)	<input type="checkbox"/>
Bei einer säumigen Betriebskostennachforderung: Beläuft sie sich auf mehr als 2 Mieten? (Dann ist eine fristlose Kündigung möglich.) Beläuft sie sich auf mehr als eine Miete und besteht sie trotz Mahnung länger als einen Monat? (Dann ist die ordentliche Kündigung möglich.)	<input type="checkbox"/>
Sie haben geprüft, ob der Erhalt des Mietverhältnisses und der Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung vertretbar ist?	<input type="checkbox"/>
Bei Abfassung und auch noch bei Zugang der Kündigung besteht der Rückstand in relevanter Höhe und diesen Rückstand haben Sie Ihrem Mieter nachvollziehbar dargelegt (am besten tabellarisch)?	<input type="checkbox"/>
Für Ihre jedenfalls hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs haben Sie die säumige Zahlung angemahnt?	<input type="checkbox"/>
Ihre Kündigung ist eindeutig erklärt? (Die Kündigung unter einer Bedingung ist unwirksam, z. B. „Dieser Mietvertrag ist gekündigt, wenn Sie nicht binnen einer Woche zahlen.“)	<input type="checkbox"/>
Haben Sie in Erfahrung gebracht, ob Ihr Mieter einen Insolvenzantrag gestellt hat? (Gegebenenfalls können Sie nicht wegen der zuvor entstandenen Rückstände kündigen, sondern erst wegen nachfolgender Rückstände.)	<input type="checkbox"/>
Wenn Ihr Mieter Ihrer Kündigung durch Zahlungen zuvorgekommen ist: Haben Sie den Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlung abgemahnt?	<input type="checkbox"/>
In Ihrem Kündigungsschreiben sind alle Gründe für die Kündigung vollständig und ausführlich dargelegt? (Eine nachträgliche Ergänzung auch weiterer Rückstände ist unzulässig sowohl für eine fristlose als auch für eine ordentliche Kündigung.)	<input type="checkbox"/>
Die Kündigung wird von allen Vermietern des Mietvertrags gegenüber allen Mietern erklärt?	<input type="checkbox"/>
Ihre Kündigung wahrt die notwendige Schriftform, indem sie die Originalunterschriften aller kündigenden Vermieter des Mietvertrags trägt?	<input type="checkbox"/>
Wenn Sie sich bei Ihrer Kündigung vertreten lassen, etwa durch Ihren Verwalter: Liegt der Kündigung Ihre Originalvollmacht an? (Ihr Mieter könnte die Kündigung sonst unverzüglich zurückweisen (§ 174 BGB).)	<input type="checkbox"/>
Sie haben die Kündigung eindeutig erklärt, und zwar entweder „fristlos“, „ordentlich“ oder „fristlos und hilfsweise ordentlich“?	<input type="checkbox"/>
Ordentliche Kündigung: Sie haben die Kündigungsfrist entsprechend der Mietdauer berechnet und diese dem Mieter angegeben (§ 573c BGB)?	<input type="checkbox"/>
In der ordentlichen Kündigung haben Sie den Mieter auf sein Widerspruchsrecht hingewiesen? (Damit erreichen Sie, dass Ihr Mieter eine Härte nur bis 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erheben kann (§ 574b BGB).)	<input type="checkbox"/>
Sie haben schon in der Kündigung der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprochen? (Anderenfalls kann sich der Mietvertrag verlängern, wenn Ihr Mieter nicht auszieht.)	<input type="checkbox"/>
Sie haben Ihre Kündigung bzw. auch die vorherige Abmahnung bei unpünktlicher Mietzahlung nachweisbar zugestellt? (Einwurf unter Zeugen, Zustellung durch Gerichtsvollzieher oder Einwurf-Einschreiben; abzuraten ist vom Übergabe-Einschreiben)	<input type="checkbox"/>
Wenn Ihr Mieter nach Ihrer Kündigung zahlt: Haben Sie geprüft, ob sämtliche Mietschulden getilgt wurden, also auch diejenigen, die evtl. nach der Kündigung entstanden sind? Und hat Ihr Mieter nicht bereits innerhalb der letzten 2 Jahre schon einmal eine fristlose Kündigung durch Zahlung unwirksam gemacht? Unter diesen beiden Voraussetzungen wird Ihre fristlose Kündigung unwirksam. (Eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bleibt aber gleichwohl wirksam.)	<input type="checkbox"/>