

Und keinen Tag länger: So berechnen Sie die Kündigungsfrist

Bei Berechnung der Kündigungsfrist stellt sich immer die Frage, ob der Monat, in dem die Kündigung zugeht, mitzählt oder nicht. Dabei ist es ganz leicht: Geht die Kündigung dem Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats zu, zählt dieser Monat bei der Kündigungsfrist mit.

Bei der Berechnung ist zu beachten, dass der Samstag als Werktag zählt, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt (BGH, Urteil v. 27.04.05, Az. VIII ZR 206/04).

BEISPIEL

Im August 2025 ist der 2. Werktag ein Samstag, weshalb dieser Tag mitzählt. Im Oktober ist der 3. Tag ein Feiertag, der 4. ist ein Samstag, der nicht als 3. Werktag mitzählt, weshalb der 3. Werktag erst Montag, der 6. Oktober ist.

Bei der Berechnung Ihrer Kündigungsfrist beachten Sie, dass Sie im Gegensatz zu Ihrem Mieter eine nach der Mietdauer gestaffelte Kündigungsfrist haben (§ 573c BGB):

Liegen zwischen Übergabe der Mietwohnung an den Mieter und dem Zu-

gang der Kündigung bei ihm weniger als 5 Jahre, beträgt Ihre Kündigungsfrist 3 Monate. Beträgt dieser Zeitraum zwischen 5 und 8 Jahren, haben Sie eine 6-monatige Kündigungsfrist zu beachten. Bei einer Mietdauer von mehr als 8 Jahren beträgt Ihre Kündigungsfrist 9 Monate.

| Ihr Kündigungskalender 2025 | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Monat 2025 | Kündigung bis spätestens (3. Werktag) | Ende der 3-monatigen Frist |
| Januar | 06.01.2025 | 31.03.2025 |
| Februar | 04.02.2025 | 30.04.2025 |
| März | 04.03.2025 | 31.05.2025 |
| April | 03.04.2025 | 30.06.2025 |
| Mai | 05.05.2025 | 31.07.2025 |
| Juni | 04.06.2025 | 31.08.2025 |
| Juli | 03.07.2025 | 30.09.2025 |
| August | 04.08.2025 | 31.10.2025 |
| September | 03.09.2025 | 30.11.2025 |
| Oktober | 06.10.2025 | 31.12.2025 |
| November | 05.11.2025 | 31.01.2026 |
| Dezember | 03.12.2025 | 28.02.2026 |

Checkliste: So hat Ihre Kündigung Erfolg!

Bevor Sie Ihre Kündigung abschicken, prüfen Sie diese genau. Sonst riskieren Sie deren Unwirksamkeit. Fehler stellen sich sonst erst vor Gericht heraus, indem der Richter Ihre Räumungsklage auf Ihre Kosten abweist.

| Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung alles bedacht? | <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|-------------------------------------|
| Sie haben die Schriftform eingehalten, Ihre Kündigung trägt also die Originalunterschrift von allen Vermietern? | <input type="checkbox"/> |
| Sie haben der Kündigung eine Originalvollmacht beigelegt, wenn diese durch einen Dritten – insbesondere den Verwalter – erklärt (unterschrieben) wird? | <input type="checkbox"/> |
| Sie haben die Kündigung an alle Mieter gerichtet (selbst wenn davon nicht mehr alle in der Wohnung leben)? | <input type="checkbox"/> |
| Sie haben die Kündigung als solche ausdrücklich benannt, und zwar entweder „fristlos“, „ordentlich“ oder „fristlos und hilfsweise ordentlich bzw. fristgemäß“? | <input type="checkbox"/> |
| In dem Kündigungsschreiben haben Sie alle Gründe für die Kündigung vollständig und ausführlich dargelegt (sehr wichtig, weil das Gesetz eine nachträgliche Begründung ausschließt sowohl bei der ordentlichen als auch bei der fristlosen Kündigung)? | <input type="checkbox"/> |
| Die Kündigung ist unmissverständlich und bedingungslos erklärt? | <input type="checkbox"/> |
| Vor einer ordentlichen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung haben Sie geprüft, ob diese nicht durch eine Kündigungssperrfrist ausgeschlossen ist? | <input type="checkbox"/> |
| Vor einer ordentlichen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung haben Sie geprüft, ob diese nicht wegen eines Zeitmietvertrags oder vereinbarten Kündigungsverzichts ausgeschlossen ist? | <input type="checkbox"/> |
| Bei der ordentlichen Kündigung haben Sie die Kündigungsfrist unter Berücksichtigung der Mietzeit berechnet und dem Mieter angegeben? (Dies ist sinnvoll, aber keine Voraussetzung für die Wirksamkeit Ihrer Kündigung.) | <input type="checkbox"/> |
| Ihre ordentliche Kündigung enthält den Hinweis auf Form und Frist des Widerspruchsrechts des Mieters gemäß § 574 BGB? | <input type="checkbox"/> |
| Sie haben Ihrer Kündigung hinzugefügt: „Der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wird widersprochen.“? | <input type="checkbox"/> |
| Sie haben Ihre Kündigung bzw. auch die vorherige Abmahnung dem Mieter nachweislich zugestellt? | <input type="checkbox"/> |
| Vor der fristlosen Kündigung erfolgte nachweislich eine Abmahnung, soweit erforderlich? | <input type="checkbox"/> |
| In Ihrer erleichterten Kündigung haben Sie dem Mieter mitgeteilt, dass Sie hierfür kein berechtigtes Interesse benötigen? | <input type="checkbox"/> |
| In dem Kündigungsschreiben sind alle Gründe für die Kündigung vollständig und ausführlich dargelegt? (Sehr wichtig, weil das Gesetz eine nachträgliche Begründung ausschließt.) | <input type="checkbox"/> |