

Checkliste: Haben Sie bei der fristlosen Kündigung an alles gedacht?

	☒
Liegt ein wichtiger Grund gemäß §§ 543, 569 BGB für eine fristlose Kündigung vor (gegeben, wenn Ihnen die Fortsetzung des Mietvertrages unzumutbar geworden ist)?	
Haben Sie den Mieter zeitnah und nachweislich abgemahnt? (Eine Frist zwischen Abmahnung und Kündigung gibt es nicht, vgl. BGH Urteil v. 13.07.16, Az. VIII ZR 296/15)	
Haben Sie in der Abmahnung alle Vertragsverstöße, die Sie beanstanden, konkret und ausführlich dargestellt?	
Haben Sie in der Abmahnung – für den Fall weiterer gleichartiger Vertragsverstöße – die fristlose Kündigung angedroht?	
Haben Sie in der Abmahnung, falls erforderlich, eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands gesetzt?	
Ist die in der Abmahnung gesetzte Frist ergebnislos verstrichen oder hat der Mieter das in der Abmahnung gerügte Verhalten fortgesetzt?	
Oder ist ausnahmsweise eine Abmahnung nicht erforderlich (§ 543 Abs. 3 BGB), weil • Sie wegen Zahlungsverzugs kündigen? • der Mieter bereits endgültig erklärt hat, dass er den vertragswidrigen Zustand aufrechterhalten werde? (Mahnen Sie im Zweifel vorher ab.) • der Vertragsverstoß so gravierend ist, dass er eine sofortige Kündigung rechtfertigt? (Mahnen Sie auch hier im Zweifel vorher ab.)	
Haben Sie die Kündigung schriftlich erklärt, also eigenhändig unterschrieben (von allen Vermietern)? Dies ist für Wohnraummietverträge gesetzlich vorgeschrieben (§ 568 BGB)	
Ist die Kündigung bei Personenmehrheit an alle Mieter gerichtet?	
Haben bei Personenmehrheit alle Vermieter die Kündigung unterzeichnet und sind erforderlichenfalls die Vollmachten beigelegt?	
Haben Sie deutlich zum Ausdruck gebracht, dass Sie fristlos kündigen?	
Haben Sie alle Vertragsverstöße, mit denen Sie die fristlose Kündigung begründen, konkret und ausführlich dargestellt?	
Haben Sie zusätzlich auf Ihre Abmahnung(en) Bezug genommen?	
Steht Ihre Kündigung noch in zeitlichem Zusammenhang zu den Vertragsverstößen und zu der Abmahnung (max. 2–3 Monate)? Andernfalls wäre zunächst eine neue Abmahnung erforderlich.	
Haben Sie „hilfsweise“ die ordentliche fristgerechte Kündigung erklärt? (Bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs hat dies den besonderen Vorteil, dass für die ordentliche Kündigung die „Schonfrist“ zu Gunsten des Mieters nicht gilt, vgl. BGH, Urteil v. 09.07.25, Az. VIII ZR 287/23)	
Haben Sie den Mieter auf sein Widerspruchsrecht gemäß §§ 574 ff. BGB gegen die ordentliche Kündigung hingewiesen?	
Haben Sie der stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB im Kündigungsschreiben widersprochen?	
Haben Sie sichergestellt, dass Sie den Zugang der Kündigung beweisen können, beispielsweise durch Boten, Zeugen oder Einschreiben?	