

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

	<input checked="" type="checkbox"/>
Liegt ein wichtiger Grund gemäß §§ 543, 569 BGB für eine fristlose Kündigung vor (gegeben, wenn Ihnen die Fortsetzung des Mietvertrages unzumutbar geworden ist)?	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>
Haben Sie in der Abmahnung alle Vertragsverstöße, die Sie beanstanden, konkret und ausführlich dargestellt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie in der Abmahnung – für den Fall weiterer gleichartiger Vertragsverstöße – die fristlose Kündigung angedroht?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie in der Abmahnung, falls erforderlich, eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands gesetzt?	<input type="checkbox"/>
Ist die in der Abmahnung gesetzte Frist ergebnislos verstrichen oder hat der Mieter das in der Abmahnung gerügte Verhalten fortgesetzt?	<input type="checkbox"/>
Oder ist ausnahmsweise eine Abmahnung nicht erforderlich (§ 543 Abs. 3 BGB), weil	
● Sie wegen Zahlungsverzugs kündigen?	<input type="checkbox"/>
● der Mieter bereits endgültig erklärt hat, dass er den vertragswidrigen Zustand aufrechterhalten werde? (Mahnen Sie im Zweifel vorher ab.)	<input type="checkbox"/>
● der Vertragsverstoß so gravierend ist, dass er eine sofortige Kündigung rechtfertigt? (Mahnen Sie auch hier im Zweifel vorher ab.)	<input type="checkbox"/>
Haben Sie die Kündigung schriftlich erklärt, also eigenhändig unterschrieben (von allen Vermietern)? Dies ist für Wohnraummietverträge gesetzlich vorgeschrieben (§ 568 BGB)	<input type="checkbox"/>
Ist die Kündigung bei Personenmehrheit an alle Mieter gerichtet?	<input type="checkbox"/>
Haben bei Personenmehrheit alle Vermieter die Kündigung unterzeichnet und sind erforderlichenfalls die Vollmachten beigefügt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie deutlich zum Ausdruck gebracht, dass Sie fristlos kündigen?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie alle Vertragsverstöße, mit denen Sie die fristlose Kündigung begründen, konkret und ausführlich dargestellt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie zusätzlich auf Ihre Abmahnung(en) Bezug genommen?	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
Haben Sie „hilfsweise“ die ordentliche fristgerechte Kündigung erklärt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie den Mieter auf sein Widerspruchsrecht gemäß §§ 574 ff. BGB gegen die ordentliche Kündigung hingewiesen?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie der stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB im Kündigungsschreiben widersprochen?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie sichergestellt, dass Sie den Zugang der Kündigung beweisen können, beispielsweise durch Boten, Zeugen oder Einschreiben?	<input type="checkbox"/>