Markus Mustermann

Hauptstraße 34

67235 Musterhausen

Martina Müller

Musterstraße 77

73157 Musterstadt

*Ort, Datum*

**Außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses über die Wohnung / das Haus \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(Straße)* **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(Postleitzahl, Ort)* **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(Etage/Wohnungsbezeichnung)* **wegen Zahlungsverzugs**

Sehr geehrte(r) Frau / Herr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

gem. § \_\_\_\_\_\_\_ unseres Mietvertrages und gem. § 535 Abs. 2 BGB sind Sie als Mieter zur Entrichtung unserer vertraglich vereinbarten Miete in Höhe von \_\_\_\_\_\_€ verpflichtet. Die Miete ist gem. § \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ des Mietvertrags über die o.g. Wohnung einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung in einer Höhe von insgesamt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€ monatlich im Voraus, spätestens jedoch bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen.

Trotz Fälligkeit ebendieser Forderungen konnte ich

1. für den Monat \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lediglich einen Zahlungseingang von \_\_\_\_\_\_€
2. für den Monat \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lediglich einen Zahlungseingang von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€
3. für den Monat \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lediglich einen Zahlungseingang von \_\_\_\_\_\_€ *(+ ggf. weitere Monate, in denen nicht die volle Miete geleistet wurde)*

feststellen.

Somit befinden Sie sich in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der vereinbarten Miete in Höhe von insgesamt \_\_\_\_\_\_\_€ in Verzug, sodass Sie einen Betrag schulden, der die Höhe der Miete für zwei Monate erreicht.

Aus diesem Grund kündige ich das oben bezeichnete Mietverhältnis außerordentlich fristlos gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3b, 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB.

Rein vorsorglich und für den Fall der Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung erkläre ich hiermit zugleich die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB unter Berufung auf den Zahlungsverzug als erhebliche Pflichtverletzung sowie unter Wahrung der in § 573c Abs. 1 BGB normierten Frist zum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*Datum*).

Ich fordere Sie auf, die Wohnung / das Haus bis spätestens zum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*Datum*) zu räumen und im vertragsgemäßen Zustand zu hinterlassen. Ebenso fordere ich Sie auf, mir bis zu diesem Datum alle in Ihrem Besitz befindlichen Wohnungs- und Haustürschlüssel (*evtl. auch Garagen-/Kellerschlüssel etc*.) an mich zu übergeben.

Für den Fall, dass die ordentliche fristgerechte Kündigung zum Tragen kommt, weise ich Sie hiermit auf Ihr Widerspruchsrecht gem. § 574 Abs. 1 S. 1 BGB hin und verlange nach § 574b Abs. 1 S. 2 BGB eine detaillierte Auskunft über die Ihrer Auffassung nach die besondere Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 S. 1 BGB rechtfertigenden Gründe. Zudem weise ich Sie darauf hin, dass ein eventueller Widerspruch gem. § 574b Abs. 1 S. 1 BGB schriftlich zu erklären ist.

Ich widerspreche bereits jetzt einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB.

Schließlich möchte ich Sie darauf aufmerksam machen, dass Sie trotz der hier erklärten Kündigung verpflichtet sind, die Mietrückstände in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€ zu begleichen, sodass ich Sie hiermit auffordere, ebendiese bis spätestens zum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ auf mein Konto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*Kontoinformationen*) zu überweisen. Sofern Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, behalte ich es mir vor, Verzugszinsen geltend zu machen und einen Rechtsanwalt zur Durchsetzung meiner Forderung zu beauftragen.

Sollten Sie den Räumungstermin der Mietsache nicht einhalten, werde ich eine Räumungsklage erheben. Dies verursacht erhebliche Kosten, die sie sich durch eine fristgemäße Räumung ersparen können.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_