Peter Mustermann

Musterstraße 23, 12345 Musterstadt

Martin und Martina Mieter

Bahnhofstraße 12

12345 Musterstadt

Überbracht durch einen Boten Musterstadt, den 01.05.2022

**Kündigung des Mietvertrages 2 Zi-Wohnung, Bahnhofstraße 12, 12345 Musterstadt**

Sehr geehrte Familie Mieter,

hiermit kündige ich den zwischen uns bestehenden Mietvertrag vom 01.03.2013 über die 2 Zi-Wohnung, Bahnhofstraße 12, 12345 Musterstadt fristlos.

Hilfsweise erkläre ich hiermit die Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Gemäß § 2 des Mietvertrages haben Sie die Grundmiete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 690.-€ monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, kostenfrei an mich zu zahlen. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Überweisung spätestens veranlasst sein. (BGH, Urteil v. 05.10.16, AZ. VIII ZR 222/15) Tatsächlich befinden Sie sich mit folgenden Zahlungen im Verzug:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Monat | geschuldet | gezahlt | offen |
| Januar 22 | 690.-€ | 500.-€ |  190.-€ |
| Februar 22 | 690.-€ | 600.-€ |  90.-€ |
| März 22 | 690.-€ | 400.-€ |  290.-€ |
| April 22 | 690.-€ | -------- |  690.-€ |
| **Zahlungsrückstand** |  |  |  **1260.-€** |

Ihr Zahlungsrückstand beträgt somit 1260.-€

Hinsichtlich der vorsorglich hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung weise ich Sie darauf hin, dass Sie ihr gegenüber kein Recht auf „Schonfristzahlung“ haben, Sie diese Kündigung also nicht durch nachträglichen Zahlungsausgleich unwirksam machen können. Auch haben Sie in diesem Fall nicht das Recht, eine Härte gegenüber der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs einwenden zu können (vgl. BGH, Urteil vom 01.07.20, AZ: VIII ZR 323/18).

Ich fordere Sie hiermit auf, die Wohnung binnen 4 Wochen spätestens bis zum 01.06.2022 vollständig zu räumen und der Verwaltung/mir sämtliche Schlüssel zu übergeben.

Zudem weise ich Sie darauf hin, dass die Wohnung in vertraglich geregeltem Zustand zu übergeben ist.

Eventuelle Schönheitsreparaturen müssen vor der Schlüsselübergabe durch Sie erledigt werden, oder werden im Anschluss durch mich aber auf Ihre Kosten in Auftrag gegeben. Sollten Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, werde ich meine Rechte vor Gericht einklagen und alle dabei entstehenden Kosten gegen Sie geltend machen.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrags (gemäß § 545 BGB) widerspreche ich hiermit vorsorglich.

 Mit freundlichen Grüßen

Peter Mustermann