

Musterschreiben bei Zahlungsverzug

Drei Schreiben in der Reihenfolge, in der sie gebraucht werden · Kapitel 5.3

Bevor Du eines dieser Schreiben verschickst

- 1 · Zugang. Der Zugang ist im Streitfall das Erste, was bestritten wird. Einwurf-Einschreiben oder – besser – persönlicher Einwurf durch einen Boten, der den Inhalt kennt und den Einwurf bezeugen kann. Ein Übergabe-Einschreiben ist die schlechteste Wahl: Wird es nicht abgeholt, ist es nicht zugegangen.
- 2 · Alle Beteiligten. Das Schreiben muss von allen Vermietern unterschrieben und an alle Mieter gerichtet sein, die im Mietvertrag stehen – auch an den, der ausgezogen ist, solange er nicht aus dem Vertrag entlassen wurde.
- 3 · Schriftform. Für die Kündigung schreibt § 568 Abs. 1 BGB die Schriftform vor: Papier mit eigenhändiger Unterschrift. E-Mail, Fax und Messenger genügen nicht.
- 4 · Abmahnung. Bei Zahlungsverzug ist sie für die fristlose Kündigung nicht erforderlich – § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB nimmt diesen Fall ausdrücklich aus. Trotzdem sinnvoll: Sie dokumentiert das Verschulden und trägt damit die hilfsweise ordentliche Kündigung.
- 5 · Immer beide Kündigungen in einem Schreiben. Zahlt der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage alles nach, wird die fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam. Die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bleibt davon unberührt – so der BGH in ständiger Rechtsprechung, zuletzt mit Urteil vom 23.07.2025, VIII ZR 287/23, zuvor VIII ZR 91/20 und VIII ZR 307/21.
- 6 · Mietrecht ist Rechtsberatung. Diese Vorlagen sind allgemeine Muster. Sobald es ernst wird – und spätestens bei der Räumungsklage – gehört der Fall zu einem Rechtsanwalt oder in die Rechtsberatung eines Eigentümerverbands.

Rot markierte Stellen sind Platzhalter. Prüfe jede einzelne, bevor Du unterschreibst.

Schreiben 1 · Zahlungserinnerung

Freundlich, sachlich, mit Frist. Die meisten Rückstände enden hier.

[Name des Vermieters]
[Straße und Hausnummer]
[PLZ und Ort]

[Name des Mieters / aller Mieter]
[Straße und Hausnummer]
[PLZ und Ort]

[Ort], den [Datum]

Zahlungserinnerung – Mietvertrag über die Wohnung [Anschrift, Lage im Haus]

Sehr geehrte/r [Anrede Mieter],

für den Monat [Monat/Jahr] ist auf meinem Konto bisher kein Zahlungseingang zu verzeichnen. Offen ist derzeit ein Betrag von [Betrag] Euro, zusammengesetzt aus [Grundmiete ... Euro und Betriebskostenvorauszahlung ... Euro].

Wahrscheinlich ist die Zahlung schlicht untergegangen. Ich bitte Sie deshalb, den offenen Betrag bis zum [Datum, in der Regel 14 Tage] auf folgendes Konto zu überweisen:

[Kontoinhaber] · IBAN [IBAN] · Verwendungszweck: Miete [Monat/Jahr], [Anschrift]

Sollte sich unsere Post überschneiden haben oder sollte es einen Grund für den Rückstand geben, den ich nicht kenne, melden Sie sich bitte kurz. Eine Ratenzahlung lässt sich in aller Regel vereinbaren – solange man rechtzeitig darüber spricht.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift aller Vermieter]

Schreiben 2 · Abmahnung wegen Zahlungsverzugs

Der Ton wechselt. Ab hier wird dokumentiert.

[Name des Vermieters]
[Straße und Hausnummer]
[PLZ und Ort]

[Name des Mieters / aller Mieter]
[Straße und Hausnummer]
[PLZ und Ort]

[Ort], den [Datum]

Abmahnung wegen Zahlungsverzugs – Mietvertrag über die Wohnung [Anschrift, Lage im Haus]

Sehr geehrte/r [Anrede Mieter],

trotz meiner Zahlungserinnerung vom [Datum] ist der offene Betrag bis heute nicht ausgeglichen worden.

Offen sind derzeit: [Monat/Jahr]: [Betrag] Euro · [Monat/Jahr]: [Betrag] Euro · Gesamtrückstand: [Betrag] Euro.

Hiermit mahne ich Sie wegen des fortdauernden Zahlungsverzugs ab und fordere Sie auf, den gesamten Rückstand bis spätestens [Datum] auf das Konto [IBAN] zu zahlen.

Ich weise Sie ausdrücklich darauf hin, dass ich das Mietverhältnis nach § 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB fristlos kündigen kann, wenn Sie mit der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine ganz oder mit einem nicht unerheblichen Teil in Verzug sind oder wenn der Rückstand über einen längeren Zeitraum die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht. Daneben kommt eine ordentliche Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB in Betracht.

Wenn Sie den Betrag nicht in einer Summe aufbringen können, setzen Sie sich bitte bis zum genannten Datum mit mir in Verbindung. Eine schriftliche Ratenzahlungsvereinbarung ist möglich; ohne Rückmeldung werde ich nach Fristablauf über die Kündigung entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift aller Vermieter]

Schreiben 3 · Kündigung, fristlos und hilfsweise ordentlich

Beide Kündigungen in einem Schreiben – aus dem Grund, der oben unter Punkt 5 steht.

[Name des Vermieters]

[Straße und Hausnummer]

[PLZ und Ort]

[Name des Mieters / aller Mieter]

[Straße und Hausnummer]

[PLZ und Ort]

[Ort], den [Datum]

Fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses über die Wohnung [Anschrift, Lage im Haus]

Sehr geehrte/r [Anrede Mieter],

Sie befinden sich mit der Zahlung der Miete in Verzug. Offen sind: [Monat/Jahr]: [Betrag] Euro · [Monat/Jahr]: [Betrag] Euro · [Monat/Jahr]: [Betrag] Euro. Der Gesamtrückstand beträgt [Betrag] Euro und übersteigt damit [zwei Monatsmieten / die Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine].

Meine Zahlungserinnerung vom [Datum] und meine Abmahnung vom [Datum] sind ohne Ausgleich geblieben.

Hiermit kündige ich das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund gemäß § 543 Absatz 1 und Absatz 2 Nummer 3 BGB in Verbindung mit § 569 Absatz 3 BGB.

Hilfsweise, für den Fall, dass die fristlose Kündigung unwirksam sein sollte, kündige ich das Mietverhältnis ordentlich gemäß § 573 Absatz 1 und Absatz 2 Nummer 1 BGB wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Verletzung Ihrer vertraglichen Pflichten zum [Datum des Fristablaufs nach § 573c Absatz 1 BGB].

Ich fordere Sie auf, die Wohnung im fristlosen Fall bis zum [Datum, in der Regel eine kurze Räumungsfrist] geräumt und in vertragsgemäßigem Zustand an mich herauszugeben und sämtliche Schlüssel zu übergeben.

Ich weise Sie darauf hin, dass Sie der ordentlichen Kündigung nach § 574 BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die Beendigung für Sie eine Härte bedeuten würde. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären und muss mir spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zugehen (§ 574b BGB).

Die Kündigung wird nicht dadurch gegenstandslos, dass Sie den Rückstand später ausgleichen: Eine Zahlung innerhalb der Schonfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB beseitigt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allein die fristlose Kündigung, nicht die hilfsweise erklärte ordentliche.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift aller Vermieter]

Fristen und Beträge – zum Nachschlagen

Punkt	Regelung	Was zu beachten ist
Fristlose Kündigung	§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB	Zwei aufeinanderfolgende Termine ganz oder mit nicht unerheblichem Teil – oder über einen längeren Zeitraum ein Rückstand in Höhe zweier Monatsmieten.
Abmahnung	§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB	Bei Zahlungsverzug entbehrlich. Trotzdem sinnvoll für die Dokumentation.
Ordentliche Kündigung	§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB	Schuldhaft, nicht unerhebliche Pflichtverletzung. Immer hilfsweise mit erklären.
Kündigungsfrist	§ 573c Abs. 1 BGB	Drei Monate; nach fünf Jahren Mietdauer sechs, nach acht Jahren neun Monate. Bis zum dritten Werktag des Monats zum Ablauf des übernächsten.
Schonfristzahlung	§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB	Vollständiger Ausgleich bis zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage macht nur die fristlose Kündigung unwirksam – einmal in zwei Jahren.
Form	§ 568 Abs. 1 BGB	Schriftform mit eigenhändiger Unterschrift. Kein Fax, keine E-Mail.
Widerspruch	§§ 574, 574b BGB	Hinweis in der Kündigung; Widerspruch bis zwei Monate vor Beendigung.

Rechtsstand August 2026. Mietrecht ändert sich durch Rechtsprechung laufend – prüfe die Fristen vor jedem Versand neu.