

1

2

Kündigung eines Untermietvertrags durch den Mieter

Untermietvertrag vom _____ **über folgende Wohnung bzw. folgenden Wohnraum:**

3

Sehr _____,

hiermit kündige ich das zwischen uns bestehende Untermietverhältnis, den Mietraum in der _____
betreffend, fristgerecht zum _____ .^{4,5} Den Mietraum werde ich nach Beendigung des Untermietverhältnisses in dem vertraglich vereinbarten Zustand nebst allen mir überlassenen Schlüsseln an Sie zurückgeben.⁶ Für die Übergabe der Mietsache schlage ich den _____ vor. Sofern Sie diesen Termin nicht wahrnehmen können, bitte ich um Mitteilung eines anderen Übergabetermins.

Ich darf Sie bereits jetzt darum bitten, die von mir zu Beginn des Untermietverhältnisses bezahlte Mietkaution nach der Rückgabe des Mietraums auf mein Konto zurückzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

Ausfüllhilfe und Zusatzinformationen

¹ Hinweis zum Absender

Im Kündigungsschreiben müssen Sie Ihren vollständigen Namen sowie Anschrift und eventuell weitere Kontaktmöglichkeiten wie E-Mail-Adresse oder Telefonnummer angeben. Nur so ist gewährleistet, dass der Empfänger Sie als Absender eindeutig zuordnen kann. Gleiches gilt, wenn Sie als Hauptmieter dem Untermieter kündigen möchten.

² Hinweis zum Empfänger

Schauen Sie in Ihrem Untermietvertrag vorab nach, wer dort als Ihr Vertragspartner genannt ist. Die Kündigung des Untermietverhältnisses muss gegenüber dem richtigen Vertragspartner erklärt werden, da sie anderenfalls nicht wirksam ist und das bestehende Vertragsverhältnis nicht beenden kann. Adressieren Sie Ihr Schreiben daher immer an die natürliche oder juristische Person (Firma), die auch im Mietvertrag als Vertragspartner genannt ist.

³ Hinweis zum Betreff

Machen Sie bereits in der Betreffzeile deutlich, dass Sie eine Kündigungserklärung abgeben wollen, indem Sie das Stichwort „Kündigung Untermietvertrag vom [Datum]“ nennen. Es ist auch zu empfehlen, in der Betreffzeile das Untermietobjekt möglichst konkret zu bezeichnen, um eine eindeutige Zuordnung für den Empfänger des Kündigungsschreibens zu gewährleisten. Es sollten daher zumindest die Straße, Hausnummer sowie Postleitzahl und der Ort genannt werden, in der sich das Untermietobjekt befindet.

⁴ Hinweis zur Kündigungserklärung

Es ist nicht erforderlich, dass juristische Laien die rechtlichen Fachbegriffe ausdrücklich verwenden. Für eine wirksame Kündigungserklärung muss der Kündigende also nicht ausdrücklich das Wort „Kündigung“ oder „kündigen“ verwenden.

Es genügt auch eine Formulierung, aus der der Wille zur Beendigung des Vertragsverhältnisses eindeutig hervorgeht. Dies kann zum Beispiel die Formulierung sein: „Hiermit beende ich das Untermietverhältnis zum [Datum]“.

Um Missverständnissen von Anfang an vorzubeugen, ist es aber sinnvoll, ausdrücklich „Kündigung“ oder „kündigen“ zu schreiben. So besteht nicht die Gefahr, dass der Erklärungsinhalt Ihres Schreibens für den Empfänger nicht erkennbar und dadurch im schlimmsten Fall nicht wirksam war.

⁵ Hinweis zur Kündigungsfrist beim Untermietvertrag

Bei einem Untermietvertrag ist die Unterscheidung zwischen der Untervermietung eines möblierten Wohnraums und der Untervermietung eines unmöblierten Wohnraums wichtig, da für beide Untervermietungsformen unterschiedliche Kündigungsfristen gelten. Bei einem möblierten Zimmer ist die einzuhaltende Kündigungsfrist sowohl für den Untermieter als auch den Untervermieter nur sehr kurz. Erfolgt der Zugang der Kündigung nachweislich spätestens am

15. eines Monats, so endet das Untermietverhältnis schon zum Ende desselben Monats. Beispiel: Die Kündigung des Untervermieters geht dem Untermieter am 15.04. zu. Das Untermietverhältnis endet mit Ablauf des 30.04.

Geht die Kündigung erst nach dem 15. eines Monats bei dem Vertragspartner ein, so wird das Vertragsverhältnis gemäß § 573c Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erst zum Ende des darauffolgenden Monats beendet. Beispiel: Die Kündigung des Untermieters geht dem Untervermieter am 17.04. zu. Das Untermietverhältnis endet mit Ablauf des 31.05. Zu beachten ist, dass diese kurze Kündigungsfrist nicht für Fälle gilt, in denen der Wohnraum dem Untermieter mit dem Zweck überlassen wurde, diesen mit seiner Familie für einen dauernden Gebrauch zu nutzen oder diesen mit Personen zu nutzen, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

Bei einem unmöblierten Zimmer muss der Untermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten. Der Untervermieter muss sich im Falle eines unmöblierten Zimmers an die gestaffelten Kündigungsfristen gemäß § 573c BGB halten, die von der Dauer des Untermietverhältnisses abhängen. Beispiel: Besteht das Mietverhältnis bis zu fünf Jahre, dann ist eine Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten. Bei mehr als fünf Jahren Mietdauer verlängert sich die Kündigungsfrist auf sechs Monate usw. Wer unsicher ist, welche Kündigungsfrist im konkreten Fall einzuhalten ist, sollte sich vorab von einem Anwalt rechtlich beraten und die Kündigungsfrist prüfen lassen.

⁶ Hinweis zum Kündigungsgrund

Bei einem möblierten Wohnraum muss weder der Untermieter noch der Untervermieter einen Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben angeben.

Bei einem unmöblierten Zimmer ist zu unterscheiden: Der Untermieter muss keinen Kündigungsgrund angeben. Der Untervermieter hat demgegenüber zwei Möglichkeiten. Er kann das Vertragsverhältnis ordentlich nach § 573 BGB kündigen. Hierfür muss er seine Kündigungsgründe konkret darlegen und ein nach dem Gesetz zugelassenes „berechtigtes Interesse“ nachweisen können.

Alternativ kann der Untervermieter auch eine sogenannte erleichterte Kündigung nach § 573a BGB aussprechen. Es handelt sich hierbei um ein sogenanntes Sonderkündigungsrecht: Ein berechtigtes Interesse muss der Kündigende mithin nicht angeben. Die Voraussetzungen für die erleichterte Kündigung sind entweder in Absatz 1 oder Absatz 2 geregelt: Absatz 1 betrifft Zweifamilienhäuser, in denen in der einen Wohnung der Vermieter selbst wohnt und in der anderen der Mieter wohnt. Nach Absatz 2 soll die erleichterte Kündigung auch in den Fällen möglich sein, in denen Vermieter und Mieter in derselben Wohnung leben, sofern es sich nicht um vom Vermieter möblierten Wohnraum handelt, für welchen der Mieterschutz ehemals nicht gilt. Dies sollte im Zweifelsfall ebenfalls vorab von einem Anwalt geprüft werden. Ist eine erleichterte Kündigung möglich, muss der Untervermieter in einem solchen Fall keine Kündigungsgründe benennen. Es ist lediglich erforderlich, dass in dem Kündigungsschreiben darauf hingewiesen wird, dass eine erleichterte Kündigung vorliegt.

Sie benötigen rechtliche Hilfe?

Dann kontaktieren Sie jetzt Ihren [passenden Anwalt für Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht auf anwalt.de](#).

Disclaimer für die Vorlage einer Kündigung eines Untermietvertrags durch Mieter

Diese Informationen sind nur als allgemeine Hilfe für die Formulierung gedacht. Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko. Die Verwendung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Verwender sollten sich deshalb im Zweifel anwaltlich beraten lassen.

Die anwalt.de services AG gibt keine Garantie, Gewährleistung oder Zusicherung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Haftung für fahrlässig verursachte unmittelbare wie mittelbare Schäden infolge der Verwendung ist mit Ausnahme solcher an Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Die Informationen sind urheberrechtlich geschützt. Das Herunterladen und Kopieren zum Privatgebrauch ist gestattet. Weitere Verwendungen – wie insbesondere zum kommerziellen Gebrauch – sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anwalt.de services AG gestattet. Das gilt insbesondere für Verbreitung, Veröffentlichung und Verwertung.

Nutzer erklären sich durch Verwendung der angebotenen Informationen mit diesen Bedingungen einverstanden.

Autorin

Der Inhalt dieses Musters für die Kündigung eines Untermietvertrags wurde von Rechtsanwältin Katja Werner erstellt.