

Kündigungs-Workflow nach § 573c BGB: Live-Frist 3/6/9 Monate, Schriftform und der atomare Status-Wechsel

Kündigung nach § 573c BGB rechtssicher: Live-Frist 3/6/9
Monate, Schriftform § 568 BGB, Mieter- vs.

Inhalt

- 01 Schriftform — § 568 BGB ist nicht verhandelbar
 - 02 Mieter- gegen Vermieter-Kündigung — derselbe Paragraph, zwei Welten
 - 03 Die gestaffelte Frist nach § 573c Abs. 1 BGB
 - 04 Außerordentliche fristlose Kündigung — § 543, § 569 BGB
 - 05 Der Verwaltungs-Workflow — vom Eingang bis zum Mietende
 - 06 Widerruf — der Rollback muss genauso atomar sein
 - 07 Eigenbedarf — der Stolperstein in der Begründung
 - 08 Die Listen-Ansicht — wenn aus einem Vorgang ein Bestand wird
 - 09 Wie ImmoGenio das umsetzt
 - 10 Anschluss an die Kautionsabrechnung
 - 11 Anschluss an die Wohnungsgeberbescheinigung
 - 12 Verbindung zum Mahnwesen
-

13 Übergabe und Übergabeprotokoll

14 Verbindung zur Mieterhöhung

15 Audit-Trail — jeder Schritt revisionssicher

16 Grenzen — was die erste Version bewusst nicht macht

17 Wo wir stehen

18 Kontakt

AM 8. APRIL, KURZ VOR ZEHN UHR, GEHT IN DER VERWALTUNG EINE E-MAIL EIN. IM BETREFF steht „Kündigung Wohnung Hauptstraße 12“. Der Inhalt ist knapp: „Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit kündige ich meinen Mietvertrag zum nächstmöglichen Termin. Mit freundlichen Grüßen, Frau Schäfer.“ Der Sachbearbeiter liest die Nachricht zweimal, öffnet die Mietakte und denkt nach. Die Mieterin wohnt seit fünf Jahren in der Wohnung, hat nie Probleme gemacht, zahlt pünktlich. Der Verwaltungs-Reflex wäre, höflich zu antworten, das Auszugsdatum zu errechnen und das Ganze als „erledigt“ zu kennzeichnen. Der juristische Reflex hingegen sagt: Diese Kündigung ist nicht wirksam. Eine E-Mail ist keine Schriftform – und ohne Schriftform läuft auch keine Kündigungsfrist. Wer das verwechselt, hat in vier Monaten ein leerstehendes Auszugsdatum im Kalender, aber rechtlich noch immer einen laufenden Mietvertrag, einen unwirksamen Status-Wechsel und keine sauber abgeschlossene Akte.

Schriftform – § 568 BGB ist nicht verhandelbar

Das BGB ist an dieser Stelle ungewöhnlich klar. § 568 Abs. 1 BGB schreibt vor, dass die Kündigung des Mietverhältnisses über Wohnraum schriftlich erfolgen muss. Schriftform im Sinne des § 126 BGB heißt: eigenhändige Unterschrift auf einem Papierdokument oder eine qualifizierte elektronische Signatur nach eIDAS-Verordnung. Eine einfache E-Mail erfüllt das nicht, eine SMS auch nicht, eine WhatsApp-Sprachnachricht erst recht nicht. Selbst ein eingescannter Brief mit eingefügter Unterschrift ist keine Schriftform – es muss eine Originalunterschrift auf Papier sein, oder eben die qualifizierte elektronische Signatur, die mit einem geprüften Zertifikat erzeugt wurde.

Die praktische Folge für die Verwaltung ist eindeutig: Die Antwort an Frau Schäfer muss höflich, aber bestimmt sein. „Vielen Dank für Ihre Nachricht. Damit Ihre Kündigung wirksam wird und die gesetzliche Frist zu laufen beginnt, benötigen wir das Schreiben unterschrieben in Papierform oder mit qualifizierter elektronischer Signatur. Bitte senden Sie uns das Original per Post, geben Sie es im Büro ab oder nutzen Sie unsere digitale Signatur-Strecke.“ Erst mit Eingang dieses unterschriebenen Schreibens beginnt die Frist. Ein Sachbearbeiter, der das übersieht und das Mietende auf den 31. Juli setzt, hat das Mietverhältnis nicht beendet – er hat nur einen Eintrag in seiner Akte angelegt.

Mieter- gegen Vermieter-Kündigung – derselbe Paragraph, zwei Welten

§ 573c BGB regelt die Kündigungsfristen für die ordentliche Kündigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses. Auf den ersten Blick sieht der Paragraph symmetrisch aus, ist es aber nicht. Für den Mieter gilt: drei Monate, immer. Egal ob er drei Monate oder dreißig Jahre

in der Wohnung gelebt hat. Die Kündigung muss bis zum dritten Werktag eines Monats zu-
gehen, dann zählt der laufende Monat noch zur Frist, und das Mietverhältnis endet zum
Ablauf des übernächsten Monats. Wer am 1. April kündigt, ist zum 30. Juni raus.

Für den Vermieter ist die Lage komplett anders. Erstens braucht er nach § 573 BGB ein be-
rechtigtes Interesse — Eigenbedarf, schwere Vertragsverletzung des Mieters oder eine an-
gemessene wirtschaftliche Verwertung, die ohne Beendigung des Mietverhältnisses un-
möglich wäre. Ohne diesen Grund läuft keine ordentliche Kündigung des Vermieters. Eine
Sonderform regelt § 573a BGB für Zwei-Familien-Häuser, in denen der Vermieter selbst
wohnt: dort darf er auch ohne berechtigtes Interesse kündigen, allerdings mit verlänger-
ter Frist von drei Monaten plus drei Monaten zusätzlich. Zweitens und entscheidend: Die
Frist ist nach § 573c Abs. 1 BGB gestaffelt nach Mietdauer.

Die gestaffelte Frist nach § 573c Abs. 1 BGB

Drei Monate bei Mietdauer bis fünf Jahre, sechs Monate ab fünf Jahren, neun Monate ab
acht Jahren. Diese Staffel ist keine Kann-Bestimmung, sondern zwingendes Recht zuguns-
ten des Mieters. Eine vertragliche Verkürzung ist unwirksam. Die Frist beginnt mit Zugang
der Kündigung beim Mieter, und die Drei-Werktage-Regel aus § 573c Abs. 1 Satz 1 gilt auch
hier: Geht die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats zu, zählt dieser Monat
noch zur Frist.

Ein Beispiel macht das greifbar. Eine Mieterin wohnt seit dem 1. Juni 2017 in einer Woh-
nung. Der Vermieter kündigt wegen Eigenbedarf, das Schreiben geht ihr am Sonntag, dem
12. April 2026, zu. Die Mietdauer ist 8,87 Jahre, also über acht Jahre — die Frist beträgt
neun Monate. Der 12. April ist nicht der dritte Werktag, der April zählt nicht mehr zur
Frist. Das Mietverhältnis endet damit am 31. Januar 2027. Hätte das Schreiben sie am 1.
April erreicht, würde der April mitzählen, und das Mietende wäre der 31. Dezember 2026.
Ein einziger Tag Versanddifferenz verschiebt das Auszugsdatum um einen ganzen Monat
— und das Verwaltungssystem muss das tagesgenau abbilden, nicht ungefähr.

Genau hier hakt der typische Workflow in Tabellen-Tools. Ein Sachbearbeiter rechnet im
Kopf, addiert „neun Monate“, schreibt 12.1.2027 in die Akte und übersieht, dass das Mie-
tende immer auf einen Monatsletzten fällt, weil § 573c eine Frist „spätestens zum Ablauf
des übernächsten Monats“ definiert, nicht ein Datum-plus-X-Tage. Der Workflow muss die
Frist berechnen, nicht der Mensch.

Außerordentliche fristlose Kündigung — § 543, § 569 BGB

Neben der ordentlichen Kündigung gibt es die außerordentliche fristlose Kündigung. Sie steht beiden Seiten zu, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der dem Kündigenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. § 543 BGB regelt das allgemein, § 569 BGB ergänzt es für Wohnraum.

Für den Vermieter ist der häufigste Fall der Zahlungsverzug. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB definiert das scharf: Wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist, oder wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe der Miete für zwei Monate in Verzug ist, darf der Vermieter fristlos kündigen. Vorab ist nach § 543 Abs. 3 BGB grundsätzlich eine Abmahnung erforderlich — bei Zahlungsverzug nicht zwingend, aber das saubere Mahnwesen liefert sie ohnehin als Nebenprodukt. Der Mieter kann die fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB heilen, wenn er innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage die rückständige Miete vollständig zahlt — ein Aspekt, den die Verwaltung im Auge behalten muss, weil eine fristlose Kündigung damit gegenstandslos werden kann.

Für den Mieter sind die Gründe enger gefasst: Gefahr für Leben und Gesundheit, etwa wegen massivem Schimmel oder gesundheitsgefährdender Bauschäden (§ 569 Abs. 1 BGB), oder Nicht-Gewährung des vertraglich geschuldeten Gebrauchs nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Auch hier muss die Schriftform gewahrt sein, und die Kündigung muss den wichtigen Grund konkret benennen.

§ 314 BGB bildet als allgemeine Norm die Klammer für jedes Dauerschuldverhältnis und ergänzt § 543 dort, wo das Mietrecht keine speziellere Regel bereithält.

Der Verwaltungs-Workflow — vom Eingang bis zum Mietende

Eine Kündigung ist kein einzelner Klick, sondern ein mehrstufiger Vorgang, der mehrere Wochen oder Monate begleitet wird. Der Eingang ist der erste Schritt: Die Verwaltung erfasst Datum, Absender, Form (Brief, eIDAS, persönliche Übergabe), Begründung und ordnet den Vorgang dem Mietvertrag zu. Direkt anschließend läuft die Live-Validierung. Ist die Schriftform gewahrt? Stammt die Kündigung vom richtigen Adressaten — also bei mehreren Mietern von allen, oder zumindest mit Zustellungsnachweis an alle? Liegt bei einer Vermieter-Kündigung eine taugliche Begründung vor?

Nach erfolgreicher Validierung berechnet das System die gesetzliche Frist. Diese Berechnung ist eine reine Funktion der Eingangsparameter — Datum des Zugangs, Mietbeginn, Kündigender (Mieter oder Vermieter), Kündigungsart (ordentlich oder fristlos). Sie liefert

das Mietende und das Datum, ab dem der Status auf „gekündigt“ wechselt. Genau deshalb ist diese Logik in einem reinen Helper gekapselt, ohne Datenbank-Zugriff, ohne Seiteneffekte — sie wird in der UI beim Tippen des Eingangsdatums genauso aufgerufen wie beim Speichern auf dem Server.

Der eigentliche Status-Wechsel erfolgt atomar. Innerhalb einer Datenbank-Transaktion wird der Mietvertrag auf `gekündigt` gesetzt, das Feld `mietende` befüllt, der Kündigungseintrag persistiert und der Audit-Trail geschrieben. Entweder geht alles durch oder nichts. Ein halb gekündigter Vertrag — Status gewechselt, aber Mietende leer, oder Mietende gesetzt, aber Audit-Eintrag fehlt — darf gar nicht erst entstehen.

Anschließend laufen die Folgeaktivitäten. Auszugstermin wird mit dem Mieter abgestimmt, Übergabeprotokoll für den Stichtag eingeplant, Kautionsabrechnung als Folgevorgang vorbereitet, Wohnungsgeberbescheinigung für den Auszug bereitgestellt, neue Wohnung wird intern als „demnächst frei“ markiert für Anschluss-Vermietung. Die Verwaltung sieht in der Mietakte einen klaren Phasenstrang: Kündigung eingegangen, Frist berechnet, Status gewechselt, Auszug geplant, Kaution abgerechnet, Akte geschlossen.

Widerruf — der Rollback muss genauso atomar sein

Kündigungen werden in der Praxis erstaunlich oft zurückgezogen. Der Mieter findet keine neue Wohnung und bittet, die Kündigung doch zurücknehmen zu dürfen, der Vermieter zieht eine Eigenbedarfs-Kündigung zurück, weil die Tochter sich umentschieden hat. Rechtlich ist die Rücknahme einer Kündigung nur mit Zustimmung der Gegenseite wirksam — eine einseitige Rücknahme reicht nicht. Wenn beide Parteien einig sind, muss der Workflow genauso sauber zurückrollen wie er den Status gesetzt hat: Mietvertrag wieder auf `aktiv`, `mietende` zurück auf `null`, Kündigung als „widerrufen“ markiert, Audit-Eintrag mit dem neuen Vorgang. Auch dieser Rollback läuft als Transaktion. Halb-zurückgenommene Kündigungen — Status wieder aktiv, aber Auszugstermin steht noch im Kalender — sind Verwaltungs-Albträume, die bei der nächsten Mietanpassung explodieren.

Eigenbedarf — der Stolperstein in der Begründung

Eine Vermieter-Kündigung wegen Eigenbedarf scheitert in der Praxis selten an der Frist und sehr oft an der Begründung. Der BGH hat in seinem Urteil VIII ZR 145/19 noch einmal bekräftigt, dass das berechtigte Interesse im Kündigungsschreiben konkret zu benennen ist. Pauschale Formulierungen wie „Eigenbedarf für Familienangehörige“ reichen nicht. Notwendig sind: Name der Person, die einziehen soll, Verwandtschaftsverhältnis oder anderer rechtlicher Bezug, geplanter Bezugstermin, kurze Schilderung des Bedarfsgrundes. Eine Kündigung, die diese Angaben nicht enthält, ist formell unwirksam — und das selbst

dann, wenn der Eigenbedarf materiell zweifellos vorliegt. Der Verwaltungs-Workflow muss dieses Pflichtfeld einfordern, nicht als Komfortfunktion, sondern als Wirksamkeitsvoraussetzung.

Hinzu kommt die Sozialklausel des § 574 BGB. Der Mieter kann der Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Krankheit, hohes Alter, Schwangerschaft, fehlender zumutbarer Ersatzwohnraum sind die typischen Fälle. Der Vermieter ist nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, den Mieter im Kündigungsschreiben auf dieses Widerspruchsrecht hinzuweisen. Fehlt der Hinweis, kann der Mieter den Widerspruch noch im Räumungsprozess einlegen.

Die Listen-Ansicht — wenn aus einem Vorgang ein Bestand wird

Eine einzelne Kündigung lässt sich noch in einer Mietakte verwalten. Eine Verwaltung mit dreihundert Einheiten hat zu jedem Stichtag fünfzehn bis fünfundzwanzig laufende Kündigungen — manche frisch eingegangen, andere kurz vor dem Auszug, einige in der Zustimmung-Phase nach Eigenbedarfs-Widerspruch. Diese Bestandssicht braucht eine eigene Top-Level-Liste. Spalten: Mieter, Objekt, Einheit, Eingangsdatum, Mietende, Status, Kündigender (Mieter oder Vermieter), Art (ordentlich oder fristlos). Filter-Chips für die typischen Stände — „in Zustimmung“, „gekündigt mit Auszugstermin“, „gekündigt ohne Auszug“, „widerrufen“. Sortierung nach Mietende, damit die nächsten Auszüge oben stehen.

Diese Liste ist nicht nur Reporting-Komfort, sondern operatives Steuerungsinstrument. Eine Kündigung ohne geplanten Auszugstermin zwei Wochen vor Mietende ist ein Risikosal. Eine fristlose Kündigung ohne Räumungstitel zwei Monate nach Mietende ist ein Eskalations-Signal. Die Liste muss die Verwaltung darauf hinweisen, ohne dass jemand jeden Vorgang einzeln öffnen muss.

Wie ImmoGenio das umsetzt

Auf Datenbank-Ebene führt eine Tabelle `kuendigungen` jeden Vorgang. Migration 058 hat die Tabelle eingeführt, Migration 059 ein Backup-Feld ergänzt, das den Mietvertrags-Zustand vor dem Status-Wechsel sichert — damit der Widerrufs-Rollback nicht raten muss, sondern den exakten Vorzustand wiederherstellen kann. Felder sind unter anderem `mietvertrag_id`, `eingangsdatum`, `kuendigender` (Enum: Mieter / Vermieter), `art` (ordentlich / fristlos), `begruendung`, `mietende_berechnet`, `status` und das Backup-JSONB.

Die Geschäftslogik liegt in `kuendigung.service.ts`. Die Funktion `listKuendigungen` macht den LEFT JOIN über `mietvertraege`, `mieter`, `einheiten` und `objekte` und liefert die Bestandsliste samt allen Anzeige-Feldern. Die Frist-Berechnung steckt in einem reinen Helper `kuendigung-frist.ts` – pure function, keine Datenbank, keine Seiteneffekte, voll testbar. Der Service-Layer wickelt den atomaren Status-Wechsel innerhalb einer einzigen Transaktion ab und schreibt in derselben Transaktion den Audit-Eintrag.

In der UI greifen drei Komponenten ineinander. `KuendigungTab` ist der Tab in der Mietakte, der alle Kündigungen zu einem Vertrag listet. `NeueKuendigungDialog` ist das Erfassungsformular mit Live-Frist-Berechnung beim Tippen – der Sachbearbeiter sieht das berechnete Mietende sofort, während er das Eingangsdatum eintippt, und sieht die Frist-Logik (neun Monate, Werktage-Regel angewandt) als kleinen Erklär-Block daneben. `KuendigungenListView` ist die übergreifende Bestandsliste mit Status-Filter-Chips. Sie hängt unter `/vermietung/kuendigungen` als eigenständiger Top-Level-Tab, separat zu den Mietverträgen, weil Kündigungen einen eigenen Lebenszyklus haben und die Verwaltung sie als Bestand betrachten muss.

Anschluss an die Kautionsabrechnung

Mit dem Mietende wird der nächste Vorgang freigeschaltet: die Kautionsabrechnung. Übergabeprotokoll am Auszugstag, Mängel-Bewertung, Verrechnung gegen Schlusszahlungen, tagesgenaue Zinsberechnung der einbehaltenen Beträge nach § 551 BGB, Auszahlung des Restes. Wer die Mechanik der Zinsberechnung im Detail durchdringen will, findet sie in unserem Beitrag zur [tagesgenauen Kautionszins-Berechnung nach § 551 BGB](#). Die Kündigung liefert dort den `mietende`-Stichtag, die Kautionsabrechnung baut nahtlos auf.

Anschluss an die Wohnungsgeberbescheinigung

Beim Auszug ist die Verwaltung nach § 19 BMG verpflichtet, dem ausziehenden Mieter eine Wohnungsgeberbescheinigung über das Ende des Wohnverhältnisses auszustellen. Das Dokument geht ans Einwohnermeldeamt und ist Voraussetzung für die saubere Abmeldung. Der Workflow und die meldegeseztlichen Hintergründe stehen in unserem Beitrag zur [Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 BMG](#). Die Auszugs-Bescheinigung wird automatisch aus dem Mietende erzeugt.

Verbindung zum Mahnwesen

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug ist nur dann sauber, wenn sie auf einem belastbaren Mahnwesen aufsetzt. Wer den Verzugs-Stand nicht tagesgenau dokumentiert hat, wird sich vor Gericht schwertun zu beweisen, dass die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfüllt waren. Wie das dreistufige Mahnwesen mit Verzugszinsen nach § 288 BGB den Vorlauf liefert, beschreibt unser Beitrag zum [dreistufigen Mahnwesen mit Verzugszinsen](#).

Übergabe und Übergabeprotokoll

Der Auszugstermin selbst ist die Brücke zwischen Kündigung und Kautionsabrechnung. Ein sauberes Übergabeprotokoll mit Mängelfotos, Zählerständen und qualifizierter elektronischer Signatur schließt das Mietverhältnis dokumentarisch ab. Wie das digital abläuft, zeigt der Beitrag zur [Wohnungsübergabe per Tablet mit eIDAS-Signatur](#).

Verbindung zur Mieterhöhung

In der Praxis kollidieren die beiden Vorgänge gelegentlich. Vermieter kündigt eine Mieterhöhung an, Mieter reagiert mit Kündigung — beziehungsweise umgekehrt, Mieter kündigt, Vermieter hatte zwei Wochen vorher die Mieterhöhung verschickt. Welche Mietzahlung gilt im Frist-Zeitraum, und welche Wechselwirkungen es zu beachten gibt, ist Thema unseres Artikels zur [Mieterhöhung nach § 558 BGB](#).

Audit-Trail — jeder Schritt revisionssicher

Die gesamte Kette — Eingang, Status-Wechsel, Widerruf, Mietende, Folge-Vorgänge — ist append-only auditiert. Niemand kann nachträglich ein Kündigungsdatum ändern, ohne dass es im Audit-Log auftaucht. Die technische Architektur dahinter beschreibt unser Beitrag zum [Audit-Trail mit append-only Mutationen](#).

Grenzen — was die erste Version bewusst nicht macht

Eine automatische Bewertung der Sozialklausel nach § 574 BGB gibt es nicht. Ob die Härte des Mieters tatsächlich überwiegt, ist eine Einzelfall-Würdigung mit Krankenakte, Wohnungsmarktlage und persönlichen Verhältnissen — das gehört in die Hände des Anwalts, nicht in eine Software-Heuristik. Genauso wenig liefert ImmoGenio eine Vorlagenbibliothek für Eigenbedarfs-Begründungen pro Bundesland. Die Anforderungen an die Begründungstiefe entwickelt die Rechtsprechung fortlaufend weiter, eine Vorlage von 2024 ist

2026 womöglich schon zu dünn. Wir liefern den Workflow, das Rahmen-Pflichtfeld und den Hinweis auf die BGH-Anforderungen — den Inhalt formuliert die Verwaltung oder ihr Anwalt.

Wo wir stehen

Der Workflow ist produktiv. Schriftform-Check, Live-Frist-Berechnung mit der Werktag-Regel, atomarer Status-Wechsel, Widerrufs-Rollback mit Backup-Feld, Top-Level-Liste mit Filter-Chips, Anschluss an Kautionsabrechnung und Wohnungsgeberbescheinigung — alles in Verwaltungen mit unterschiedlichen Beständen im Einsatz. Der typische Effekt: Die Verwaltung verbringt weniger Zeit mit Frist-Rechnen und mehr Zeit mit der menschlichen Seite der Kündigung — dem Gespräch mit dem Mieter, der Klärung des Auszugstermins, der Vorbereitung der Anschluss-Vermietung.

Kontakt

Sie wickeln Kündigungen heute mit Excel-Frist-Tabellen oder mit Bauchgefühl ab und möchten den Workflow auf eine belastbare Basis stellen? Schreiben Sie an kontakt@immo-genio.de — wir zeigen Ihnen den Live-Frist-Rechner und den Status-Wechsel an einem Beispiel aus Ihrem eigenen Bestand.