

Übungsfall 12.1 – Lösung:

Ende eines Mietvertrages

Die Kündigung des M muss gemäß § 573c Abs. 1 S. 1 BGB spätestens am dritten Werktag des Monats Juni bei V ankommen (ihm nach § 130 Abs. 1 BGB zugehen¹), damit sie zu Ende August, also zum Ablauf des übernächsten Monats, wirksam wird.

¹ Zum Zugang einer Willenserklärung vgl. Lehrbuch

Übungsfall 12.2 – Lösung:

Ende einer Geschäftsraummiete

Die Kündigung ist bei Geschäftsräumen gemäß § 580a Abs. 2 BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Daraus folgt, dass V zum 31.08. gar nicht kündigen kann, sondern nur jeweils zum Ende eines Quartals, also zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. Wenn V die Räume zum 31.08. benötigt, muss er die Kündigung zum 30.06. erklären. Die Kündigung muss M spätestens am dritten Werktag im Januar zugehen, damit die (fast) sechsmonatige Kündigungsfrist eingehalten und die Kündigung zum 30.06. (mit Ablauf des nächsten auf die Kündigung folgenden Kalendervierteljahres) wirksam wird.

Übungsfall 12.3 – Lösung:

Geschäftslokal

M hat nach § 540 Abs. 1 S. 1 BGB zwar **keinen Anspruch** auf die Erlaubnis des V zur Untervermietung, doch kann M bei verweigerter Zustimmung des V den Mietvertrag gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB mit der gesetzlichen Frist von knapp einem halben Jahr (§ 580a Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 BGB) kündigen, sofern nicht in der Person des U ein wichtiger gegen die Untervermietung sprechender Grund vorliegt. Deshalb dürfte es auch im Interesse des V liegen, die Untervermietung zu akzeptieren.