

Amtsgericht Bühl

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543, 569, 573 BGB

- 1. Bei der Kündigung eines Wohnungsmietverhältnisses aufgrund einer Vielzahl von dem Mieter vorgeworfenen Pflichtverletzungen ist es unerlässlich, dass die einzelnen Pflichtverletzungen in der Kündigungserklärung konkretisiert werden.**
- 2. Zu den Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses durch den Vermieter wegen unerlaubter Tierhaltung.**
- 3. Zu den Voraussetzungen der Umdeutung einer außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum in eine ordentliche Kündigung.**
- 4. Trotz der Weigerung eines Mieters, seinen schwer kranken Hund aus der Wohnung zu entfernen, kann unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Vertragsparteien, unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zumutbar sein.**
- 5. Eine Umdeutung der fristlosen in eine ordentliche Kündigung kommt im Rahmen eines Mietverhältnisses bei der Kündigung durch den Vermieter nicht in Betracht, wenn sich der unbedingte Beendigungswille lediglich aus den Umständen ergibt (vergleiche LG Hamburg, Urteil vom 17. Oktober 1989, 16 S 140/89, WuM 1990, 19) und der Kündigungsempfänger nicht zweifelsfrei erkennen kann, dass der Vertrag nach dem Willen des Kündigenden in jedem Fall beendet werden soll (vergleiche BGH, Urteil vom 16. Juli 2003, XII ZR 65/02, NJW 2003, 3053 und Urteil vom 12. Januar 1981, VIII ZR 332/79, NJW 1981, 976). Wird in der außerordentlichen Kündigung nicht ausgeführt, dass diese hilfsweise auch als ordentliche Kündigung gelten soll, muss eine Umdeutung im Allgemeinen ausscheiden (so auch LG Augsburg, Urteil vom 22. Dezember 1999, 7 S 3658/99).**

AG Bühl, Urteil vom 14.01.2011, Az.: 3 C 42/10

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils

vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.640,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Räumung der vom Beklagten bewohnten Mietwohnung, welche im Eigentum der Kläger steht.

Der Beklagte bewohnt seit dem 01.07.2009 die streitgegenständliche Wohnung im 1. OG des Anwesens in B, welche im gemeinschaftlichen Eigentum der Kläger steht. Dem Mietverhältnis liegt ein Mietvertrag zwischen den Parteien vom 15.06.2009 zugrunde. In diesem Mietvertrag ist unter § 13 folgende Klausel enthalten: "Haltung von Hunden und Katzen sowie anderen größeren Tieren ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird dann nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt im Zweifel mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres."

Anlässlich der Wohnungsbesichtigung kam es zwischen den Parteien zu einem Gespräch, bei welchem der Beklagte die Kläger bat, seinen Hund in der Wohnung halten zu dürfen. Dabei wies der Beklagte die Kläger darauf hin, dass sein Hund schwer erkrankt sei und nur noch wenige Monate zu leben habe. Unter dieser Maßgabe erteilten die Kläger dem Beklagten sodann mündlich die Zustimmung zur Haltung des Hundes in der Wohnung.

Nachdem es aus Sicht der Kläger zu einigen Problemen mit dem Hund des Beklagten gekommen war, welche im Rahmen des klägerischen Vortrags noch näher ausgeführt werden, fand zwischen den Parteien am 13. oder 14.07.2009 ein Gespräch statt, in welchem der Beklagte aufgefordert wurde, seinen Hund in ein Tierheim abzugeben. Der Beklagte wurde darauf hingewiesen, dass der Hund offensichtlich seinen Kot und Urin nicht halten könne, was vom Beklagten jedoch bestritten wurde. Der Beklagte wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass es beim Betreten der Wohnung intensiv nach Urin rieche und die Toilette mit Kot verunreinigt sei. Dem Beklagten wurde hierbei für den Fall, dass er der Aufforderung zur Entfernung des Hundes nicht nachkomme, ausweislich des Gesprächsprotokolls "die Kündigung" angedroht. Mit Schreiben vom 15.07.2009 erklärten die Kläger gegenüber dem Beklagten sodann die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund. Als Kündigungsgrund wurde dabei im Kündigungsschreiben im Wesentlichen Folgendes angeführt: "Beim Betreten der Wohnung kommt einem ein penetranter Geruch von Urin entgegen. Für uns ist Gefahr im Verzug; bereits nach Ihrem vierwöchigen Aufenthalt in der Wohnung ist diese im derzeitigen Zustand nicht weiterzuvermieten. Trotz Ankündigung einer fristlosen Kündigung sind Sie nicht bereit, den Hund abzugeben. Abgesehen von der Hundehaltung ist die Wohnung unsauber - siehe Toilette - und nicht gepflegt."

Zu zwei Zeitpunkten im Juli 2009 kam es auf Anregung der Kläger zu einer Überprüfung der Wohnung des Beklagten durch Mitarbeiter des Ordnungsamtes B unter Tierschutzgesichtspunkten. Die Mitarbeiter des Ordnungsamtes fanden in der Wohnung des Beklagten jedoch keinen Grund zur Beanstandung aus Gründen des Tierschutzes.

Mit Schreiben vom 04.12.2009 wurde der Beklagte durch den späteren Prozessbevollmächtigten des Klägers dazu aufgefordert, den Hund bis zum 29.12.2009 aus der Wohnung zu entfernen. Gleichzeitig wurde dem Beklagten die fristlose Kündigung angedroht. Mit Schreiben an den Bevollmächtigten der Kläger vom 24.12.2009 weigerte sich der Beklagte, den Hund aus der Wohnung zu entfernen. Mit

Schreiben vom 15.01.2010, welches dem Beklagten unstreitig zugegangen ist, erklärten die Prozessbevollmächtigten der Kläger gegenüber dem Beklagten erneut die fristlose Kündigung des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses. Als Begründung wurde zum einen angeführt, dass der Hund des Beklagten nicht bis zum 29.12.2009 aus der Wohnung entfernt worden ist. Daneben wurden verschiedene Vorfälle im Zusammenhang mit dem Hund des Beklagten und dem Verhalten des Beklagten selbst zwischen dem 24.12.2009 und dem 02.01.2010 angeführt. Von einer ordentlichen Kündigung war in dem Kündigungsschreiben nicht die Rede. Der Beklagte weigerte sich in der Folge, die Wohnung der Kläger zu räumen, sodass es im Februar 2010 zur Erhebung der Räumungsklage durch die Kläger kam. Am 12.06.2010 schließlich verstarb der Hund des Beklagten.

Die Kläger behaupten, dass der Hund zwischen Juli 2009 und Dezember 2010 permanent und nahezu täglich Kot und Urin im Treppenhaus und im Vorgarten des Hauses hinterlassen habe. Bei mehreren Gelegenheiten habe der Beklagte darüber hinaus den Kot mit bloßen Händen aufgehoben und in die Hecke auf dem Grundstück geworfen. Anschließend habe der Beklagte dann mit den ungereinigten, kotbeschmutzten Händen den Türgriff sowie das Treppengeländer im Hausflur angefasst. Das Treppenhaus sei bereits mehrfach mit Hundekot beschmiert gewesen, wobei der Kot mindestens in einem Fall vom Beklagten mit einem Handtuch vom Boden aufgewischt worden sei, welches sich der Beklagte im Anschluss um den Hals gehängt habe.

Darüber hinaus behaupten die Kläger, dass sich Ende 2009/Anfang 2010 die folgenden Vorfälle im Zusammenhang mit dem Beklagten und dessen Hund zugetragen haben: Am 24.12. habe der Hund des Beklagten Kot am Stein vor dem Eingang des Hauses hinterlassen. Als der Beklagte hierauf vom Zeugen W G hingewiesen worden sei, habe der Beklagte zu diesem gesagt, er solle "die Klappe halten". Am 25.12.2009 habe der Hund Kot am Eingangsposten des Grundstücks hinterlassen. Am 29.12.2009 habe Hundekot auf den Stufen im Treppenhaus verteilt gelegen, welcher von der Putzfrau beseitigt worden sei. Am 01.01.2010 habe Hundekot neben dem Pfosten am Hauseingang gelegen. Am 02.01.2010 habe der Beklagte die Hausbewohner G angegriffen und angepöbelt.

Die Kläger haben erklärt, dass die Räumungsklage auf die Kündigung vom 15.01.2010 gestützt werde. Es handelt sich hierbei nach Auffassung der Kläger um eine wirksame fristlose Kündigung, hilfsweise sei diese jedoch auch als ordentliche Kündigung auszulegen. Die Kläger stützen diese Auffassung unter anderem darauf, dass die Erlaubnis zur Hundehaltung bereits in dem Gespräch vom 13. oder 14.07.2009 widerrufen worden sei und mit dem anwaltlichen Schreiben vom 04.12.2009 eine wirksame Abmahnung erfolgt sei. Darüber hinaus sei es den Klägern unter Abwägung der widerstreitenden Interessen nicht zumutbar, das Mietverhältnis mit dem Beklagten fortzusetzen. Schließlich sind die Kläger der Auffassung, dass der Tod des Hundes des Beklagten keine rechtlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Rechtsstreit hat.

Die Kläger beantragen daher, den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im 1. Obergeschoss, ..., bestehend aus 2 1/2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Kellerraum Nr. ..., sowie die Garage zu räumen und an die Kläger herauszugeben, sowie an die Kläger vorgerichtliche Kosten in Höhe von 667,35 € zu bezahlen.

Der Beklagte beantragt Klageabweisung und hilfsweise die Gewährung von Räumungsschutz.

Der Beklagte behauptet, dass der teilweise auf dem Außengelände und im Treppenhaus hinterlassene Kot nicht von seinem Hund stamme. Daneben behauptet der Beklagte, dass er bei dem Vorfall am 02.01.2010 lediglich einen an seine Tür gehefteten Zettel zusammengeknüllt und in die Wohnung der Familie G geworfen habe. Daraufhin habe

der Zeuge W G ihm gedroht, ihn zusammenzuschlagen und auf seine Wohnungstür eingetreten.

Der Beklagte vertritt die Auffassung, dass weder mit Schreiben vom 15.07.2009 noch mit Schreiben vom 15.01.2010 eine wirksame Kündigung erfolgt sei. Die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung hätten nicht vorgelegen, das Schreiben vom 15.01.2010 lasse sich auch nicht hilfsweise als ordentliche Kündigung auslegen. Hilfsweise widerspricht der Beklagte der Kündigung der Kläger und verlangt von diesen die Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Darüber hinaus ist der Beklagte der Ansicht, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung auch bei Abwägung der gegenseitigen Interessen nicht gerechtfertigt sei. Des weiteren vertritt der Beklagte die Auffassung, dass in dem Gespräch vom 13. oder 14.07.2009 kein wirksamer Widerruf der Erlaubnis zur Hundehaltung erklärt worden sei, da zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen des Widerrufs laut Mietvertrag nicht vorlagen, dies insbesondere, da der Widerruf nur auf die Verunreinigung der Wohnung gestützt worden sei, welche nachweislich nicht vorgelegen habe. Ein wirksamer Widerruf könne daher frühestens mit dem Schreiben vom 04.12.2009 erklärt worden sein. Dann könne in diesem Schreiben jedoch nicht gleichzeitig die für die fristlose Kündigung erforderliche Abmahnung gesehen werden, so dass die außerordentliche fristlose Kündigung vom 15.01.2010 auch aufgrund der fehlenden Abmahnung unwirksam sei. Daneben ist der Beklagte der Ansicht, dass ein Kündigungsgrund jedenfalls seit dem Tod seines Hundes nicht mehr bestehe und es insofern treuwidrig sei, wenn die Beklagten sich auf die zuvor erklärte fristlose Kündigung berufen.

Schließlich ist nach der Auffassung des Beklagten diesem eine Räumung der Wohnung aufgrund seines schlechten Gesundheitszustandes nicht zumutbar.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die streitigen Behauptungen der Parteien durch Vernehmung der Zeugen W G, S, K, Sch, D und H. Hinsichtlich des Inhalts der Zeugenaussagen wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13.10.2010 Bezug genommen, welches sich bei den Akten befindet.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I.

Die Kläger haben keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung, da nach wie vor ein wirksamer Mietvertrag zwischen den Parteien besteht.

1. Der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag wurde nicht durch Kündigung vom 15.07.2009 beendet. Die Kläger haben bereits nicht das Vorliegen der in der Kündigung vom 15.07.2009 angegebenen Kündigungsgründe dargelegt und bewiesen.

2. Das Mietverhältnis wurde auch nicht durch die Kündigung vom 15.01.2010 beendet. Es handelt sich hierbei weder um eine wirksame außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543, 569 BGB noch um eine wirksame ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB.

a)

Es liegt keine wirksame außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß §§ 543, 569 BGB vor, weil ein wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschriften zum Zeitpunkt des Kündigungsschreibens nicht gegeben war.

aa)

Als wichtiger Grund kommen dabei gemäß § 569 Abs. 4 BGB nur solche Gründe in Betracht, welche im Kündigungsschreiben angegeben wurden. Bei der Begründung handelt es sich dabei um eine echte Wirksamkeitsvoraussetzung (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, § 569 Rn. 71). In Betracht als wichtiger Grund kommen damit die vorgetragene Tatsache, dass der Hund ständig das Treppenhaus verkotet und seinen Urin abgelassen habe, dass der Kläger den Kot mit bloßen Händen aufgehoben und ihn in eine Hecke auf dem Grundstück geworfen habe, und die einzelnen im Kündigungsschreiben genannten Vorfälle zwischen dem 24.12.2009 und dem 02.01.2010. Darüber hinaus kommt in Betracht die Nichtentfernung des Hundes aus der Wohnung des Klägers trotz Aufforderung hierzu mit Schreiben vom 04.12.2009 bis zum 29.12.2009. Die vorgetragene Gründe, dass der Hund ständig das Treppenhaus und den Vorgarten verkote und dort seinen Urin ablasse, sowie, dass der Kläger mit bloßen Händen den Kot des Hundes aufgenommen habe, scheiden jedoch deshalb als wichtige Gründe aus, weil in diesem Fall die Pflichtverletzungen nicht hinreichend konkretisiert wurden. Eine Konkretisierung der einzelnen Vorfälle ist bei einer Vielzahl von vorgeworfenen Pflichtverletzungen des Mieters für die Wirksamkeit der Kündigung erforderlich (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, § 569 Rn. 74, 75a). Diesen Anforderungen genügt das Kündigungsschreiben bezüglich dieser Gründe hier nicht, weil weder konkrete Daten genannt werden, noch die Vorfälle aufgrund anderer Angaben in irgend einer Weise individualisierbar sind.

Schließlich kann die Kündigung auch nicht auf nachträglich entstandene weitere Gründe, die im Kündigungsschreiben nicht genannt wurden, gestützt werden (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 569 Rn. 71).

Somit verbleiben als wichtiger Grund im Sinne der §§ 543, 569 BGB nur die Vorfälle zwischen dem 24.12.2009 und dem 02.01.2010 einerseits und das Nichtentfernen des Hundes des Beklagten bis zum 29.12.2009 andererseits.

bb)

Die im Kündigungsschreiben angegebenen Vorfälle vom 24. und 25.12.2009 sind nicht geeignet, einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB zu konstituieren. Die Vorfälle, welche vom Zeugen G in der mündlichen Verhandlung bestätigt wurden, führen für sich betrachtet nicht dazu, dass den Klägern eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder der sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht hätte zugemutet werden können. Dies folgt zum einen daraus, dass sich die genannten Vorfälle nicht auf dem Grundstück selbst zugetragen haben, sondern vor diesem. Darüber hinaus ist das Verlieren von Kot durch einen Hund nach Auffassung des Gerichts generell nicht dazu geeignet, zu einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu führen. Denkbar wäre dies allein im Zusammenhang mit dem dem Beklagten im Übrigen vorgeworfenen Verhalten, dass er den Kot mit der bloßen Hand angefasst hat und damit anschließend die Tür und das Treppengeländer im Treppenhaus berührte, sowie der Tatsache, dass der Hund Kot und Urin auch im Treppenhaus verloren habe. Dies ist bezüglich der Vorfälle am 24. und 25.12.2009 jedoch gerade nicht vorgetragen.

cc)

Ein wichtiger Grund kann auch nicht in den Ereignissen am 29.12.2009, als der Hund Kot im Treppenhaus verloren haben soll, sowie am 01.01.2010, als Kot unter anderem an einem Baum auf dem Grundstück verteilt gewesen sein soll, gesehen werden. Keiner dieser Vorfälle konnte von den insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Klägern bewiesen werden. So hat sich keiner der Zeugen konkret an einen Vorfall am 29.12.2009 erinnert. Die vorgetragene Tatsache, dass der Kot im Treppenhaus von der Putzfrau beseitigt wurde, wurde zudem durch die glaubhafte Aussage der Zeugin H, dass diese nie Kot im Treppenhaus entfernt habe, widerlegt. Ebenso konnte sich keiner der Zeugen konkret an einen Vorfall am 01.01.2010 erinnern, bei welchem sich Kot an einem Baum auf dem Grundstück befunden hätte. Vielmehr haben die Zeugen übereinstimmend angegeben, dass - soweit der Beklagte den Kot seines Hundes geworfen haben soll - dieser immer im Gebüsch außerhalb des Grundstücks gelandet sei.

dd)

Ob ein wichtiger Grund im Sinne der §§ 543, 569 BGB in dem von den Klägern vorgetragene Vorfall am 02.01.2010, als der Beklagte die Eheleute G angegriffen und angepöbelt haben soll, gesehen werden kann, kann dahin stehen, weil dem Beklagten insoweit keine zur Abhilfe bestimmte Frist oder erfolglose Abmahnung im Sinne des § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB gesetzt wurde. In dem als Abmahnung auslegbaren Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Kläger vom 04.12.2009 wird nämlich nur auf die Vorfälle im Zusammenhang mit dem Hund des Beklagten Bezug genommen, nicht jedoch auf das Verhalten des Beklagten gegenüber den anderen Hausbewohnern. Eine Abmahnung bzw. Fristsetzung war in diesem Fall auch nicht entbehrlich, weil eine solche zwar bezüglich der Entfernung des Hundes gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 Satz 2 Nr. 1 BGB keinen Erfolg versprochen hätte (s.u.), dies hinsichtlich des Verhaltens gegenüber den anderen Hausbewohnern jedoch nicht eindeutig festgestellt werden kann.

ee)

Weitere Vorfälle, die eine nachhaltige Störung des Hausfriedens im Sinne des § 569 Abs. 2 BGB darstellen könnten, werden in dem Kündigungsschreiben nicht genannt und sind von der Klägerseite auch nicht bewiesen worden.

ff)

Schließlich stellt auch die fortgesetzte Hundehaltung des Beklagten über den 29.12.2009 hinaus keinen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB dar.

Die Nichtentfernung des Hundes durch den Beklagten über den 29.12.2009 hinaus stellt eine Pflichtverletzung des Mietvertrags dar, weil die Erlaubnis zur Hundehaltung an diesem Tag erloschen war. Die Erlaubnis zur Hundehaltung wurde jedenfalls mit Schreiben vom 04.12.2009 widerrufen. Eine weitere Abmahnung oder Fristsetzung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB war in diesem Fall nicht erforderlich, weil sie im Sinne des § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB offensichtlich keinen Erfolg versprach, da sich der Beklagte bereits mit Schreiben vom 24.12.2009 endgültig geweigert hatte, den Hund aus der Wohnung zu entfernen.

Nach Auffassung des Gerichts hätte den Klägern aber unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zugemutet werden können (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die gebotene Abwägung der beiderseitigen Interessen muss hier nach Auffassung des Gerichts zu Gunsten des Beklagten ausfallen. Die Abwägung der beiderseitigen Interessen umfasst die Ermittlung der beiderseits mit dem Mietvertrag verfolgten Interessen, wie auch die Bewertung der betroffenen Rechtsgüter wie Eigentum,

Vermögen, Erwerbschancen, Integrität, Ansehen der Person, familiäre Bindungen und Interessen (Münchener Kommentar zum BGB - Biber, 5. Auflage, § 543 Rn. 9). Zu Gunsten der Kläger war im Rahmen der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen, dass diese den Kläger bereits wiederholt zuvor dazu aufgefordert hatten, den Hund zu entfernen. Daneben ist die besondere Belastung der Hausgemeinschaft durch die Hundehaltung zu berücksichtigen, jedoch nur in dem sich aus den festgestellten relevanten Kündigungsgründen und der Beweisaufnahme ergebenden Umfang. Schließlich war auch die kurze Dauer des Mietverhältnisses in die Abwägung aufzunehmen. Zu Gunsten des Beklagten war jedoch zu berücksichtigen, dass die Kläger konkrete Beeinträchtigungen der Wohnung, und damit ihres Sondereigentums, weder vorgetragen noch bewiesen haben. Damit liegt kein besonders großer und unerträglicher Eingriff in das Sondereigentum der Kläger vor. Darüber hinaus war zu beachten, dass die Kläger dem Beklagten die Hundehaltung zunächst erlaubt hatten. Nach Auffassung des Gerichts war diese Erlaubnis auch nicht auf den Zeitraum bis Weihnachten beschränkt, sondern galt vielmehr bis zum Ableben des Hundes. Dies ergibt sich aus einer Auslegung der Vereinbarung, weil es dem Mieter nicht zuzumuten ist, dass die Erlaubnis zur Tierhaltung bezüglich eines kranken Haustieres zu einem bestimmten Datum abläuft. Etwas anderes könnte sich nur daraus ergeben, wenn der Beklagte die Kläger über die Erkrankung und das baldige Ableben des Hundes getäuscht hätte. Dies ist jedoch von den Klägern nicht vorgetragen und erschließt sich dem Gericht auch nicht, da der Hund des Beklagten relativ kurze Zeit später tatsächlich verstorben ist. Vor diesem Hintergrund war bei der Abwägung auch der Tierschutz besonders zu berücksichtigen, da das Abgeben des schwer kranken Hundes für das Tier und dessen Halter eine besondere Belastung dargestellt hätte. Schließlich mussten auch das Alter des Klägers und dessen relativ schlechter Allgemeinzustand in die Abwägung einfließen, welche dazu führen, dass diesem eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses durch eine fristlose Kündigung nicht zumutbar war. Das Gericht geht daher unter den gegebenen Umständen davon aus, dass auch die vertragswidrige Haustierhaltung des Beklagten im vorliegenden Fall nicht die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigen konnte.

b)

Die als fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB bezeichnete Kündigung vom 15.01.2010 kann auch nicht in eine wirksame ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB umgedeutet werden. Eine solche Umdeutung ist nach der ständigen Rechtsprechung nur im Ausnahmefall möglich (vgl. Schmidt-Futterer, a. a. O., § 542 Rn. 23). Danach soll sie voraussetzen, dass der Kündigungsempfänger zweifelsfrei erkennen kann, dass der Vertrag nach dem Willen des Kündigenden in jedem Fall beendet werden soll (BGH NJW 2003, 1143, 1144; BGH NJW 2003, 3053, 3054). Dabei bleibt jedoch unklar, was dieses Kriterium konkret bedeuten soll. Denn im Fall einer fristlos erklärten Kündigung wird es für den Kündigungsempfänger praktisch ausnahmslos ersichtlich sein, dass der Kündigende das Vertragsverhältnis in jedem Fall beenden will. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich der Wille zur unbedingten Beendigung aus der Kündigungserklärung selbst ergeben muss (so auch BGH NJW 1981, 976, 977). Eine Umdeutung muss daher im Allgemeinen ausscheiden, wenn in der Kündigungserklärung selbst nicht ausgeführt wird, dass die außerordentliche Kündigung hilfsweise auch als ordentliche Kündigung gelten soll (so auch LG Augsburg WUM 2001, 359). Im vorliegenden Fall war jedoch von einer ordentlichen Kündigung in dem Kündigungsschreiben vom 15.01.2010 überhaupt nicht die Rede. Nach Auffassung des Gerichts kommt aber eine Umdeutung der fristlosen Kündigung in eine ordentliche Kündigung im Rahmen eines Mietverhältnisses bei der Kündigung durch den Vermieter nicht in Betracht, wenn sich der unbedingte Beendigungswille lediglich aus den Umständen ergibt (vgl. in diesem Zusammenhang auch LG Hamburg WUM 1990, 19). Denn der besondere Schutz des Mieters erfordert es, dass für diesen von Anfang an ersichtlich ist, auf welchen Kündigungstatbestand der Kündigende die Kündigung stützt.

II.

Da gegen den Kläger kein Räumungsanspruch besteht, sind auch die bei der Verfolgung dieses Anspruchs entstandenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten nicht ersatzfähig.

III.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Gebührenstreitwert richtet sich gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 GKG nach der Nettajahreskaltmiete.