

# Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 140, 242, 543, 546, 553, 569, 573, 985, 986 BGB

- 1. Erfolgt eine außerordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen und liegen die Ausnahmetatbestände gem. § 543 Abs. 3 S. 2 BGB nicht vor, sind sowohl die Setzung einer Abhilfefrist als auch die Abmahnung sowie deren Erfolglosigkeit Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung.**
- 2. Für eine wirksame Abmahnung reicht es nicht aus, dass der Vermieter nur allgemein und pauschal auf den verspäteten Eingang von Mieten hinweist. Es bedarf der genauen Bezeichnung, welche Monatsmiete wann verspätet eingegangen ist; zudem muss aus der Abmahnung eindeutig hervorgehen, dass der Vermieter auf eine fristgerechte Zahlung Wert legt.**
- 3. Gegenüber dem Mieter abzugebende Erklärungen sind an alle Mitmieter - vorliegend Eheleute - zu richten, wenn eine Personenmehrheit die Sache angemietet hat.**
- 4. Nur unter engen Voraussetzungen kann eine unwirksame außerordentliche Kündigung in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden. Ist im Kündigungsschreiben eine vorsorgliche ordentliche Kündigung nicht ausgesprochen und trägt der klagende Vermieter keine Tatsachen vor, aus denen sich ein unbedingter Wille ergibt, das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin zu beenden, ist eine solche Umdeutung nicht zulässig und angebracht.**
- 5. Eine erst im Juli 2014 ausgesprochene außerordentliche Kündigung kann nach § 242 BGB nicht auf bereits zwei Jahre zuvor ausgeführte und dem Vermieter zu diesem Zeitpunkt auch zur Kenntnis gebrachte bauliche Veränderungen gestützt werden.**
- 6. Es besteht ein nachvollziehbares wirtschaftliches Interesse, jedenfalls einen Teil der Wohnung an einen Dritten zu vermieten, um so die Kosten einer doppelten Haushaltsführung zu verringern, wenn sich der Mieter aus beruflichen oder privaten Gründen dazu entscheidet, im Ausland tätig zu sein (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juni 2014, VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717), so dass in diesem Fall ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis bestehen kann.**

LG Bonn, Urteil vom 20.08.2015, Az.: 6 S 38/15

### **Tenor:**

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 28.01.2015 (203 C 339/14) aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen tragen die Kläger.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Gründe:**

I.

Die Darstellung des Tatbestands entfällt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO. Da die Revision nicht zugelassen wurde und der für die Nichtzulassungsbeschwerde nach § 26 Nr. 8 EGZPO erforderliche Beschwerdewert von über 20.000,00 Euro nicht erreicht ist, ist ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig.

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung hat in vollem Umfang Erfolg. Die Klage war abzuweisen, da den Klägern ein Anspruch auf Räumung des im Tenor des amtsgerichtlichen Urteils näher bezeichneten Hauses nicht zusteht.

1. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Hauses gegen die Beklagten 1) und 2) aus §§ 546, 985 BGB.

Denn die Voraussetzungen eines Räumungs- und Herausgabeanspruchs nach den zitierten Vorschriften liegen nicht vor. Voraussetzung wäre, dass das zwischen den Beklagten 1) und 2) und den Klägern bestehende Mietverhältnis durch eine der von den Klägern ausgesprochenen Kündigungen wirksam beendet worden wäre. Dies ist nicht der Fall, da entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sämtliche der ausgebrachten Kündigungen unwirksam waren. Im Einzelnen:

a. Die mit anwaltlichem Schreiben vom 18.07.2014 erklärte außerordentliche Kündigung wegen ständiger unpünktlicher Mietzahlungen ist unwirksam.

Zwar haben die Beklagten 1) und 2) die Mieten in den Monaten Dezember 2013, Januar 2014, Februar 2014, Juni 2014 und Juli 2014 jeweils nicht fristgerecht, sondern stets mit einigen Tagen Verspätung (am 12.12.2013; 07.01.2014; 12.02.2014); 12.06.2014 und 09.07.2014) gezahlt. Dies durfte das Amtsgerichts zu Recht auch als unstrittig behandeln, da die Beklagten den substantiierten Klägervortrag nur mit einer nicht näher konkretisierten Behauptung "nach Abmahnung, spätestens im Juni 2014 pünktlich gezahlt" zu haben, nicht wirksam bestritten haben. Aus den von den Beklagten mit der Berufungsbegründungsschrift selbst eingereichten Kontoauszügen ergibt sich zudem auch, dass die Mieten in den Monaten Juni und Juli 2014 verspätet gezahlt worden sind.

Die Kündigung ist gleichwohl aus formellen Gründen unwirksam, da ihr eine wirksame Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB nicht vorausgegangen ist. Sowohl die Setzung der Abhilfefrist als auch die Abmahnung sowie deren Erfolglosigkeit sind, wenn nicht die Ausnahmetatbestände des § 543 Abs. 3 S. 2 BGB vorliegen, Wirksamkeitsvoraussetzung für die Kündigung. Sie muss auf die Abmahnung oder Fristsetzung nach § 543 Abs. 3. folgen (Ehlert, in: BeckOK BGB, 35. Aufl. 2012, § 543 Rn. 51 und Rn. 40a). Zwar haben die Kläger vorgetragen, dass auch im Jahr 2013 die Mieten unpünktlich gezahlt worden sind, allerdings fehlt hierzu konkreter Vortrag, in welchen Monaten dies gewesen sein soll und wie lange der Verzug jeweils angedauert hat. Weiterhin tragen die Kläger vor, die unpünktliche Mietzahlung im Jahr 2013 gegenüber dem Beklagten 2) im November 2013

angemahnt zu haben. Ob diese "Anmahnung" eine wirksame Abmahnung i.S.v. § 543 Abs. 3 darstellt, kann jedoch nicht beurteilt werden, weil der konkrete Inhalt dieser Abmahnung von den Klägern nicht vorgetragen wird.

Eine wirksame Abmahnung muss inhaltlich das vertragswidrige Verhalten des Mieters so genau bezeichnen, dass der Mieter sein Verhalten danach richten kann (BGH, Urteil vom 18. November 1999 - III ZR 168/98 -, Rn. 21, juris m.w.N.; s.a. Ehlert, in: BeckOK BGB, 35. Aufl. 2012, § 543 Rn. 42c). Demnach reicht es nicht aus, wenn der Vermieter nur allgemein und pauschal darauf hinweist, Mieten seien (in der Vergangenheit) verspätet eingegangen. Es bedarf vielmehr der genauen Bezeichnung, welche Monatsmiete wann verspätet eingegangen ist. Ferner muss aus der Abmahnung eindeutig hervorgehen, dass der Vermieter auf eine fristgerechte Zahlung Wert legt (Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 179). Da Sinn der Abmahnung ist, den Mietern vor den Folgen der unpünktlichen Mietzahlung zu warnen (Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 180) und ihm Gelegenheit zur Änderung seines Verhaltens zu geben, ihm also vor Vertragsbeendigung noch eine Chance zu vertragsgemäßem Verhalten einzuräumen (BGH NJW 2006, 1585 (1586) m.w.N.), muss aus der Abmahnung mit hinreichender Deutlichkeit auch hervorgehen, dass weitere unpünktliche Zahlungen nicht folgenlos bleiben werden. Das bedeutet zwar nicht, dass hier eine qualifizierte Abmahnung dergestalt erforderlich wäre, dass der Vermieter für den Fall des fortgesetzten vertragswidrigen Verhaltens die Kündigung androhen müsste (sog. qualifizierte Abmahnung; zum diesbezüglichen Streitstand s. Ehlert, in: BeckOK BGB, 35. Aufl. 2012, § 543 Rn. 42c). Indes muss sich für den Mieter unzweifelhaft ergeben, dass der Vermieter nicht nur auf eine unpünktliche Zahlung hinweist, sondern auf einer fristgerechten Zahlung besteht, sie (auch für die Zukunft) einfordert.

Auch das Schreiben der Kläger vom 09.02.2014 erfüllt die dargestellten inhaltlichen Voraussetzungen einer Abmahnung nicht. Im Gegensatz zu den weiteren Verhaltensweisen, die die Kläger in diesem Schreiben beanstanden, ergibt sich aus dem Abschnitt, welcher sich mit der Pünktlichkeit der Mietzahlungen befasst, keine "Abmahnung" i.S.v. § 543 Abs. 3 BGB. Während die Kläger im ersten Absatz unmissverständlich deutlich machen, nunmehr auf "sofortige" Zahlung der behaupteten weiteren Kautions für die obere Wohnung zu bestehen, heißt es bzgl. der Mietzahlungen lediglich:

"Auch hatten wir bereits angemahnt, dass die Hausmiete zum 1. des Monats zu zahlen ist. (Momentan ist sie wieder nicht auf dem Konto für Februar.) Bitte klären Sie dies nochmals mit Ihrer Bank".

Auch wenn die Kläger eingangs erklären, bereits "angemahnt" zu haben, dass die Miete zum 1. des Monats zu zahlen sei, mutet der Wortlaut dieser Erklärung für den verständigen Mieter eher so an, als ob die Kläger lediglich die Bitte an den Beklagten 2) herantragen möchten, ein etwaiges Problem mit der Bank bei den Mietüberweisungen zu klären. Aus dem Wortlaut ergibt sich jedenfalls nicht mit der gebotenen Deutlichkeit, dass die Kläger - ähnlich wie bei dem Thema "Kautions" - die unbedingte Einhaltung eines vertragsgemäßen Verhaltens begehren. Darüber hinaus bezieht sich die Erklärung auch lediglich auf eine konkrete Verzögerung bei der Mietzahlung, nämlich die Miete für Februar 2009. Wann und in welchem Umfang die Beklagten auch in Vormonaten die Mietzahlungen verzögert haben, ergibt sich nicht. Dies wäre jedoch erforderlich, um den Beklagten die Erheblichkeit ihres vertragswidrigen Verhaltens vor Augen zu führen. Denn nur nachhaltig unpünktliche Mietzahlungen könnten den Tatbestand des § 543 Abs. 1 BGB erfüllen (BGH NJW 2006, 1585 (1586)).

Die "Abmahnungen" aus November 2013 und vom 09.02.2014 sind aber auch deshalb unwirksam, weil sie jeweils nur an den Beklagten 2) gerichtet waren, während gegenüber der Beklagten 1) eine Abmahnung nicht ausgesprochen worden ist. Nach der

gesetzlichen Regelung sind gegenüber dem Mieter abzugebende Erklärungen an alle Mitmieter zu richten, wenn eine Personenmehrheit die Sache angemietet hat. Dies folgt aus der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses und daraus, dass alle Mitmieter gemeinschaftlich die Mieterseite des bestehenden Mietverhältnisses bilden (BGH, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 10. September 1997 - VIII ARZ 1/97 -, Tz. 34 nach juris). Bei mehreren Vertragspartnern ist demnach die Abmahnung an alle zu richten. Dies gilt auch dann, wenn die Störung lediglich von einer Partei oder einem Dritten ausgeht (Weidenkaff, in: Palandt, BGB, 71. Aufl. 2012, § 543 Rn. 47). Die Kläger haben aber sowohl die in Wortlaut nicht wiedergegebene Abmahnung aus November 2013 wie auch die schriftliche Abmahnung vom 29.02.2014 nur an den Beklagten 2) gerichtet. Mietvertragsparteien waren aber sowohl der Beklagte 2) als auch dessen Ehefrau, die Beklagte 1). Eine wirksame Abmahnung hätte also nur gegenüber beiden Eheleuten gemeinsam oder gegenüber beiden einzeln erfolgen können. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Beklagte 2) bei Zugang der Abmahnungen als Empfangsbevollmächtigter der Beklagten 1) aufgetreten wäre. Weder ergibt sich eine derartige Bevollmächtigung aus dem Mietvertrag, noch ergibt sie sich aus anderen Umständen. Soweit die Kläger in zweiter Instanz behaupten, der Beklagte 2) sei stets der einzige oder Hauptansprechpartner für die Kläger in Fragen des Mietverhältnisses gewesen, ergibt sich bereits aus der persönlichen Anhörung der Beklagten 1) in der mündlichen Verhandlung vom 16.07.2015, dass dem nicht so war. Denn diese hat erklärt, dass sie es gewesen sei, die von der Ehefrau des Klägers 2) zunächst auf das Thema Mietkaution für die Dachgeschosswohnung angesprochen worden sei. Demnach war es nicht so, dass der Kläger 2) selbst oder über seine Ehefrau in mietvertraglichen Dingen ausschließlich mit dem Beklagten 2) korrespondiert hätten. Auch der Mietvertrag vom 14.07.2012 ist nicht von dem Beklagten 2) in Vertretung für die Beklagte 1), sondern von beiden Beklagten selbst unterzeichnet worden. Auch aus dem ehelichen Verhältnis der Beklagten 1) und 2) ergibt sich keine gegenseitige Bevollmächtigung oder etwa eine gesetzliche Vertretungsmacht zur Entgegennahme mietrechtlich relevanter Erklärungen für den jeweils anderen Ehegatten. Weder handelt es sich bei der Miete der gemeinsamen Wohnung der Eheleute um ein Geschäft zur Deckung des Lebensbedarfs i.S.v. § 1357 BGB, das jeder Ehegatte auch mit Wirkung für und gegen den anderen abzuschließen berechtigt wäre und innerhalb dessen Erklärungen gem. § 1357 BGB für und gegen den einen Ehegatten auch gegenüber dem anderen wirksam werden mögen. Noch lässt sich eine gegenseitige Empfangsbevollmächtigung aus dem Wesen der Ehegemeinschaft an sich ableiten. Auch Ehegatten sind als Mitmieter selbständige Rechtspersonen, für die die allgemeine gesetzliche Grundregelung gilt, dass Erklärungen beiden bzw. jedem Mitmieter gegenüber abzugeben sind, vorbehaltlich vertraglicher Bevollmächtigungen. Soweit die Kläger sich darauf berufen, eine derartige gegenseitige Bevollmächtigung sei bei einer aus Ehegatten bestehenden Mietermehrheit "widerleglich zu vermuten", fehlt für diese Rechtsansicht jeglicher Anhaltspunkt. Vielmehr ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen zur Miete und zur Ehe, dass eine gegenseitige Bevollmächtigung eben nicht die Regel ist, welche zur Annahme einer widerleglichen Vermutung Berechtigung geben würde. Vielmehr muss eine derartige gegenseitige Bevollmächtigung auf entsprechende Tatsachen gestützt werden. Solche Tatsachen tragen die Kläger nicht vor. Aus dem bloßen Umstand, dass überwiegend oder auch nur ausschließlich die Kommunikation über einen der Mieter stattgefunden hat, ergibt sich dies nicht. Tatsachen, aus denen sich Gründe ergäben, eine auf Rechtsschein gestützte Vollmacht anzunehmen, werden auch nicht vorgetragen.

Die Abmahnung wird gegenüber der Beklagten 1) auch nicht etwa dadurch wirksam, dass sie - ggf. über den Beklagten 2) oder im laufenden Rechtsstreit - von ihr Kenntnis erhält. Denn damit hat die Beklagte 1) lediglich von einer unwirksamen, weil nur gegenüber dem Beklagten 2) erklärten Kündigung Kenntnis erhalten. Die Kenntnisnahme als solche bewirkt nicht die Erklärung der Kündigung auch gegenüber der Beklagten 1).

Eine Abmahnung war hier auch nicht etwa entbehrlich. Dies ist nur unter den engen Voraussetzungen des § 543 Abs. 3 S. 2 BGB der Fall: Wenn eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Dies ist jedoch nicht ersichtlich, zumal die Verspätungen im Dezember 2013, Februar 2014, Juni 2014 und Juli 2014 jeweils den Zeitraum von einer Woche nur im Dezember 2013 und im Juni 2014 und jeweils nur um einen Tag überschritten (Zahlungseingang war am 12.12. bzw. am 12.06, dritter Werktag war jeweils der vierte des Monats). Im Januar 2014 betrug die Verspätung lediglich einen Tag (dritter Werktag war der 6.01., Zahlungseingang der 07.01.); im Februar genau eine Woche (dritter Werktag war der 5.02., Zahlungseingang der 12.02.); im Juli 2014 lediglich vier Tage. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass eine Abmahnung entweder keinen Erfolg gehabt hätte oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen gerechtfertigt wäre. Angesichts des noch relativ geringen Ausmaßes der Verzögerungen wiegt der Vertragsverstoß der Beklagten nicht derart schwerwiegend, dass er ähnlich wie bei der Zerstörung der Mietsache oder der Begehung einer schweren Straftat gegen den Vertragspartner, eine Abmahnung zur reinen Förmerei werden lassen würde (vgl. Ehlert, in: BeckOK BGB, 35. Aufl. 2012, § 543 Rn. 44).

b. Die Kündigungserklärung vom 18.07.2014 kann auch nicht als ordentliche Kündigung ausgelegt oder in eine solche umgedeutet werden, § 140 BGB.

Soweit es in dem Schreiben heißt:

"Da Sie diese Mahnungen nicht zum Anlass genommen haben, Ihre Zahlungen pünktlich zu leisten ( ... ), nehmen meine Mandanten dies, neben der ausgebliebenen Kautionszahlung zusätzlich zum Anlass, die wegen unerlaubter Untervermietung fristgerechte Kündigung zum 31.08. mit diesen Kündigungsgründen weiter zu begründen."

kann dies nicht dahin ausgelegt werden, das Mietverhältnis solle wegen der unpünktlichen Mietzahlungen auch ordentlich gekündigt werden. Einerseits heißt es, die bereits ausgesprochene ordentliche Kündigung (gemeint ist die Kündigung vom 29.05.2014) solle mit weiteren Gründen "begründet" werden. Dies spricht schon nicht dafür, dass hier eine selbständige weitere ordentliche Kündigung erklärt werden sollte. Vielmehr gingen die Kläger offenbar davon aus, dass die bereits erklärte Kündigung vom 29.05.2014 nachträglich weiter begründet werden könnte. Dies trifft nicht zu, hätte es in diesem Fall angesichts der Verschiedenheit der herangezogenen Gründe doch einer erneuten ordentlichen Kündigung aus diesen weiteren Gründen bedurft. Hinzukommt, dass die Kläger erklären, die bereits ausgesprochene ordentliche Kündigung vom 29.05.2014 neben den unpünktlichen Mietzahlungen auch auf die fehlende Kautionszahlung stützen zu wollen. Diese wird in dem Schreiben vom 18.07.2014 aber eingangs erst angemahnt, eine Kündigung im Falle der Nichtleistung ausdrücklich nur angedroht. Da unpünktliche Mietzahlungen und ausbleibende Kautionszahlung im Hinblick auf die "weitere Begründung der ordentlichen Kündigung vom 29.05.2014" von den Klägern gleich behandelt werden, ist davon auszugehen, dass eine eigenständige ordentliche Kündigung wegen der unpünktlichen Mietzahlungen (zunächst) nicht gewollt war. Für diese Auslegung spricht auch, dass es an vorzitiertes Stelle des Schreibens weiter heißt:

"Da Sie trotz Mahnung nach wie vor nicht vertragsgerecht monatlich im Voraus ( ... ) Ihre Miete zahlen, haben meine Mandanten einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 BGB, um Ihnen das Mietverhältnis fristlos aufzukündigen."

Insoweit kündige ich Ihnen hiermit das Mietverhältnis neben der bereits ausgesprochenen ordentlichen Kündigung wegen permanenter unpünktlicher Mietzinszahlung auch außerordentlich ( ... )."

Hieraus ergibt sich, dass die Kläger wegen der unpünktlichen Mietzahlungen gerade keine weitere ordentliche, sondern ausschließlich eine fristlose Kündigung aussprechen wollten.

Die außerordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen kann auch nicht in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden, § 140 BGB. Eine unwirksame außerordentliche Kündigung kann nur unter engen Voraussetzungen in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden. Eine solche Umdeutung ist nur dann zulässig und angebracht, wenn das Vertragsverhältnis nach dem Willen des Kündigenden in jedem Fall zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll; dieser Wille muss für den Kündigungsgegner erkennbar sein, er muss sich daher eindeutig aus der Kündigungserklärung selbst oder aus Umständen ergeben, die dem Kündigungsgegner bekannt sind (BGH NJW 2007, 1269 (1270) m.w.N.; NJW 2003, 3053 (3054); s.a. Ehlert, in: BeckOK BGB, 35. Aufl. 2012, § 543 Rn. 53 m.w.N.). Grundsätzlich muss sich deshalb aus der Erklärung selbst ergeben, dass die Kündigung hilfsweise als ordentliche gelten soll. Das ist zur Sicherheit des Rechtsverkehrs geboten. Nur wenn sich dem Vertragsteil, für den die Kündigung bestimmt ist, aus Umständen, die aus der Kündigungserklärung nicht ersichtlich sind, eindeutig ergibt, dass der Kündigende das Vertragsverhältnis auf alle Fälle zur Beendigung bringen will, kann auch in einem solchen Falle eine fristlose Kündigung in eine ordentliche umgedeutet werden (BGH, Urteil vom 12. Januar 1981 - VIII ZR 332/79 -, Rn. 41 m.w.N.)

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Eine vorsorgliche ordentliche Kündigung ist in der Kündigung vom 18.07.2014 nicht angesprochen. Die Kläger tragen auch keine Tatsachen vor, aus denen sich ein unbedingter Wille ergibt, das Mietverhältnis wegen der unpünktlichen Mietzahlungen zum nächstmöglichen Termin zu beenden. Für die Beklagten kann die Tatsache, dass das Schreiben vom 18.07.2014 gleich mehrere außerordentliche Kündigungen wegen verschiedener Pflichtverletzungen beinhaltet, entweder bedeuten, dass die Kläger das Mietverhältnis nur wegen der beanstandeten Verhaltensweisen und in jedem Fall nur mit sofortiger Wirkung beenden wollten. Andererseits ist auch die Auslegung dahingehend möglich, dass die Kläger die Beendigung des Mietverhältnisses in jedem Fall, egal zu welchem Zeitpunkt herbeiführen wollten und hierfür unterschiedliche Gründe fruchtbar zu machen versuchten. Eine zweifelsfreie Auslegung für einen unbedingten Beendigungswillen wegen der unpünktlichen Mietzahlungen ergibt sich aus dem Schreiben daher nicht. Dies gilt umso mehr, als die Kündigung vom 18.07.2014, genau wie die spätere vom 13.08.2014 von dem jetzigen Prozessbevollmächtigten der Kläger verfasst worden ist und dieser im Schreiben vom 13.08.2014 hinsichtlich der beanstandeten Stellplatznutzung ausdrücklich sowohl die ordentliche als auch die außerordentliche Kündigung ausgesprochen hat, dies aber hinsichtlich der übrigen Kündigungsgründe gerade nicht getan hat. Gerade auch vor diesem Hintergrund lässt sich dem Schreiben vom 18.07.2014 nicht mit der erforderlichen Rechtssicherheit entnehmen, dass in jedem Fall hiermit auch eine weitere ordentliche Kündigung gewollt gewesen war.

c. Soweit die Kläger die außerordentliche Kündigung vom 18.07.2014 damit begründen, die Beklagten 1) und 2) hätten ohne Einholung der nach § 11 des Mietvertrages erforderlichen Zustimmung bauliche Veränderungen in dem ab Juli 2012 zusätzlich angemieteten Obergeschoss vorgenommen und dabei auch den Klägern gehörende Fliesen abgenommen und zerstört, führt dies nicht zur Auflösung des Mietverhältnisses. Zwar können bauliche Veränderungen eine nachhaltige zur Kündigung berechtigende Vertragsverletzung darstellen (s. Ehlert, in: BeckOK BGB, 34. Aufl. 2012, § 543 Rn. 38 m.w.N. insb. zur eigenmächtigen Errichtung von Parabolantennen durch den Mieter). Gleichwohl kann die erst im Juli 2014 ausgesprochene Kündigung nach § 242 BGB nicht auf die bereits zwei Jahre zuvor ausgeführten und den Klägern zu diesem Zeitpunkt auch zur Kenntnis gebrachten baulichen Veränderungen gestützt werden.

Denn die Beklagten durften sich nach Verstreichenlassen eines derart langen Zeitraums darauf einrichten, dass die Kläger aus der behaupteten Pflichtverletzung (Entfernung des Fliesenspiegels und Umfunktionieren der Küche zum Arbeits-/bzw. Kinderzimmer) keine Kündigungsrechte mehr herleiten würden. Jedenfalls aber hätte vor Ausspruch der fristlosen Kündigung zwei Jahre nach Vornahme der Arbeiten eine Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 BGB erfolgen müssen, um den Beklagten 1) und 2) deutlich zu machen, dass die Kläger die baulichen Veränderungen gerade nicht dulden. Da eine Abmahnung zeitnah zu der Kündigung nicht ausgesprochen worden ist, ist diese unwirksam.

d. Auch die auf Vornahme der baulichen Veränderungen gestützte Kündigung kann nicht in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden. Insoweit wird auf die Ausführungen unter b. verwiesen. Eine Umdeutung würde darüber hinaus der Kündigung auch nicht zur Wirksamkeit verhelfen, weil auch die ordentliche Kündigung angesichts der langen Zeitspanne zwischen Bekanntwerden der behaupteten Vertragsverletzung und Ausspruch der Kündigung deren Wirksamkeit nach § 242 BGB entgeht.

e. Auch die mit anwaltlichem Schreiben vom 13.08.2014 erklärte fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution für die Dachgeschosswohnung ist unwirksam, da die diesbezüglichen Voraussetzungen nicht vorliegen.

Gemäß § 569 Abs. 2a BGB ist die fristlose Kündigung wegen unterbliebener Kautionszahlung (nur) dann möglich, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Dies ist hier nicht der Fall. Denn nach dem Vortrag der Kläger ist die Kaution lediglich in Höhe von 1.050,00 Euro rückständig. Die gem. Mietvertrag vom 14.07.2012 vereinbarte Kaltmiete beträgt 750,00 Euro, sodass der rückständige Betrag zwei Kaltmieten nicht erreicht. Etwas anderes ergäbe sich nur dann, wenn man die nach dem Vortrag der Kläger geschuldete Gesamtkautionsleistung i.H.v. 2.250,00 Euro in zwei selbständige Kautionsleistungen aufteilen könnte: In die nach dem ursprünglich nur auf die Parterre-Wohnung bezogenen Mietvertrag geschuldete Kaution von 1.200,00 Euro einerseits und in die nach Behauptung der Kläger für das zusätzlich angemietete Dachgeschoss zusätzlich verlangte Kaution in Höhe von 1.050,00 Euro. Dies wäre jedoch nur dann möglich, wenn es sich auch um zwei selbständige Mietverträge handeln würde. Dies ist aber nicht der Fall, da die Parteien am 14.07.2012 einen neuen einheitlichen Mietvertrag über Parterre- und Dachgeschoss-Wohnung geschlossen haben.

f. Auch die Kündigung vom 13.08.2014 lässt sich nicht als ordentliche Kündigung auslegen oder in eine solche umdeuten.

Zunächst ergibt sich aus dem Schreiben nicht, dass auch wegen der ausstehenden Kautionszahlung eine ordentliche Kündigung erfolgen sollte. Vielmehr ist nach dem Wortlaut davon auszugehen, dass eine ordentliche Kündigung nur wegen des "fortgesetzten vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache" erklärt werden sollte und unter diesem "vertragswidrigen Gebrauch" analog der Begriffsverwendung in der Abmahnung vom 18.07.2014 lediglich der Themenkomplex "Stellplatznutzung" gemeint ist. Im Hinblick auf die ausbleibende Kautionszahlung ist im Schreiben vom 13.08.2014 demnach lediglich die außerordentliche Kündigung erklärt worden. So heißt es hierzu:

"Da Sie trotz meines Hinweises keine Zahlung geleistet haben, kündige ich Ihnen hiermit auch wegen der Nichtzahlung der ausstehenden Kautionszahlung das Mietverhältnis fristlos ( ... )."

Im Unterschied hierzu wird zum Themenkomplex "Stellplatznutzung" ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das beanstandete Verhalten "die oben ausgesprochene Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB auch begründet" (Hervorhebung nicht im Originaltext). Aus dieser Formulierung ergibt sich, dass hier sowohl eine

außerordentliche als auch eine ordentliche Kündigung gewollt ist. Da zum Thema "Kautionszahlung" eine ähnliche Formulierung fehlt, vielmehr einzig die fristlose Kündigung erwähnt ist, ist auch nur eine solche Kündigung ausgesprochen worden, §§ 133, 157 BGB.

Eine Umdeutung dieser (im Ergebnis unwirksamen) außerordentlichen in eine ordentliche Kündigung scheidet daran, dass sich auch dem Schreiben vom 13.08.2014 ein unbedingter Wille zur Vertragsbeendigung wegen der ausbleibenden Kautionszahlung nicht entnehmen lässt. Vielmehr kommt auch hier eine Auslegung dahingehend in Betracht, dass den Klägern nur an einer sofortigen Vertragsbeendigung aufgrund der in den Schreiben vom 18.07.2014 und vom 13.08.2014 genannten Gründe und im Übrigen an einer fristgemäßen Vertragsbeendigung nur wegen der im Schreiben vom 29.05.2014 (unberechtigte Untervermietung) und im Schreiben vom 13.08.2014 (fortgesetzter vertragswidriger Gebrauch) genannten Umstände gelegen war. Ob dies gewollt war oder die Kläger in jedem Fall den Willen hatten, durch die Vielzahl der ausgesprochenen und auf eine ebenso große Zahl von Gründen gestützten Kündigungen das Mietverhältnis in jedem Fall irgendwie zu irgendeinem Zeitpunkt zu beenden, ist nicht klar. Gerade bei einer anwaltlichen Kündigung muss man im Übrigen davon ausgehen, dass eine Vertragsbeendigung nur auf die Weise erfolgen soll, wie ausgesprochen: sofort aus den genannten Gründen und zu einem späteren Zeitpunkt nur bei expliziter Erklärung. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als der jetzige Prozessbevollmächtigte der Kläger jedenfalls hinsichtlich der Stellplatznutzung bewusst sowohl die außerordentliche als auch die ordentliche Kündigung erklärt hat, während er hinsichtlich der weiteren Kündigungsgründe nur die fristlose Kündigung erklärt hat. Angesichts dieser unterschiedlichen Behandlung der Kündigungsgründe ist bereits fraglich, ob tatsächlich der von § 140 BGB geforderte Wille bestand, die außerordentlichen Kündigungen in jedem Fall als ordentliche Kündigungen aufrecht erhalten zu wollen, sollten sie sich als unwirksam erweisen.

g. Soweit die Kläger das Mietverhältnis wegen des behaupteten vertragswidrigen Gebrauchs der Kfz-Stellplätze ordentlich und außerordentlich durch Schreiben vom 13.08.2014 gekündigt haben, hat auch dies nicht zu einer Vertragsbeendigung geführt. Es fehlt bereits an einer relevanten Pflichtverletzung, die die Kläger nach § 573 BGB zur ordentlichen und gem. § 543 Abs. 1 BGB zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen könnte. Grund zur Kündigung vom 13.08.2014 war, dass auf dem zum Miethaus gehörenden Stellplatz am 09.08.2014 ein nicht angemeldetes Fahrzeug abgestellt war, obgleich die Kläger mit Schreiben vom 18.07.2014 derartige Nutzung untersagt hatten. Es ist aber nicht ersichtlich, dass das Abstellen eines unangemeldeten Fahrzeugs auf einer für Kraftfahrzeuge grundsätzlich ausgewiesenen Stellfläche eine mietvertragliche Pflichtverletzung darstellen würde. Weder ergibt sich eine derartige Nutzungseinschränkung aus § 14 des Mietvertrages. Dieser legt lediglich fest, dass Kraftfahrzeuge nur mit Einwilligung des Vermieters in den dazu bestimmten Räumlichkeiten untergestellt werden dürfen. Eine Differenzierung zwischen angemeldeten und nicht angemeldeten Fahrzeugen enthält die Regelung nicht. Eine Pflicht des Mieters, das Abstellen nicht angemeldeter Fahrzeuge auf vorgesehenen Stellflächen zu unterlassen, ist aber auch im Übrigen nicht erkennbar. Nicht angemeldete Kfz dürfen zwar im öffentlichen Verkehrsraum nicht abgestellt werden. Hier geht es aber um einen privaten Stellplatz; dass dieser Teil der öffentlichen Straßenfläche wäre, haben die Kläger nicht vorgetragen. Ein Unterlassungsanspruch der Kläger kann sich nach Auffassung der Kammer im vorliegenden Fall nur dann ergeben, wenn beispielsweise durch die Parkweise die Zuwegung für Feuerwehr und andere Rettungsdienste blockiert würde. Dass dies am 09.08.2014 der Fall gewesen wäre, ergibt sich jedoch weder aus der Kündigung vom 13.08.2014, noch tragen die Kläger dies an anderer Stelle vor.

h. Schließlich hat auch die wegen unberechtigter Untervermietung ausgesprochene Kündigung vom 29.05.2014 das Mietverhältnis nicht beendet.

Soweit die Kündigung auf die Untervermietung der Dachgeschosswohnung an die Zeugin H2 gestützt war, fehlt es bereits an einer unbefugten Gebrauchsüberlassung bzw. unberechtigter Untervermietung. Denn die Kläger hatten der Gebrauchsüberlassung nach eigenem Vortrag - jedenfalls nachträglich - zugestimmt, da ihnen die Zeugin sehr sympathisch war. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Kläger die Erlaubniserteilung von der Zahlung der weiteren Kautions für das Obergeschoss abhängig gemacht haben möchten. In jedem Fall wäre in einer derartigen Vereinbarung keine aufschiebend bedingte Erlaubniserteilung zu sehen. Vielmehr wäre die Erklärung so auszulegen, dass eine unbedingte Erlaubnis zur Untervermietung an die Zeugin H2 erteilt worden ist und gleichzeitig ein Anspruch der Kläger auf Zahlung einer weiteren Kautions begründet worden ist, das Recht zur Untervermietung also im Gegenseitigkeitsverhältnis zur Zahlung einer weiteren Kautions stehen sollte. Dies entspricht auch der Regelung in § 16 Abs. 3 des Mietvertrages, der die Einforderung eines "angemessenen Untermietzuschlags" erlaubt. Insoweit ist anerkannt, dass zwar dann eine Verweigerung der Untermieterlaubnis vorliegt, wenn der Vermieter die Erteilung seiner Erlaubnis unter der "Bedingung" erklärt, dass der Mieter einen Untermietzuschlag bezahlt, dessen Höhe aber nicht festgestellt werden kann. Benennt der Vermieter aber den Zuschlag - wie hier - in konkreter Höhe, dann steht es dem Mieter frei, gegen Zahlung des Zuschlags unterzuvermieten. Verfährt der Mieter in diesem Falle entsprechend dem Inhalt der Erlaubnis, wird der Mietvertrag geändert: Der Mieter darf untervermieten, ist aber auch verpflichtet, den in der Erlaubnis genannten Zuschlag zu zahlen (Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 56 Rn. 56). In diesem Fall steht aber der Eintritt der Vertragsänderung nicht unter der Bedingung der Zahlung des Zuschlags des Mieters. Vielmehr kommt die Änderung bereits mit der Annahme dieses Vertragsänderungsangebots durch den Mieter zustande. Nach dem Vortrag der Kläger war zumindest der Beklagte 2) mit der Zahlung einer erhöhten Kautions für die Untervermietung einverstanden. Insoweit ist also bereits nach dem Vortrag der Kläger eine Änderung des Mietvertrages mit der Folge eingetreten, dass die Beklagten die Dachgeschosswohnung an die Zeugin H2 untervermieten durften, gleichzeitig aber auch zur Zahlung der weiteren Kautions verpflichtet waren.

Die Erlaubnis war auch nicht etwa unwirksam, weil sie nur mündlich erteilt worden wäre. Denn Erlaubniserteilung ist formlos möglich und zwar selbst dann, wenn das zu Grunde liegende Mietverhältnis für eine längere Laufzeit als ein Jahr geschlossen worden ist (Ehlert, in: BeckOK BGB, 35. Aufl. 2012, § 540 Rn. 9 m.w.N.).

Die ordentliche Kündigung vom 29.05.2014 hat auch im Hinblick auf die Untervermietung der Wohnung an den Beklagten 4) keinen Erfolg.

Zwischen den Parteien ist streitig, ob eine unbefristete Erlaubnis zur Aufnahme des Beklagten 4) von den Klägern erteilt worden ist. Die Beklagten behaupten, die Kläger seien mit dem dauerhaften Verbleib des Beklagten 4) einverstanden gewesen. Dagegen behaupten die Kläger, nur einem vorübergehenden Verbleib des Beklagten 4) in der Wohnung zugestimmt zu haben. Als sie den Eindruck gewonnen hätten, dass der Beklagte 4) sich auf Dauer in der Wohnung einrichten wollte, hätte der Kläger 2) dem Beklagten 2) gegenüber im November 2013 erklärt, es bestehe kein Mietvertrag mit dem Beklagten 4), ein solcher würde auch nicht abgeschlossen. Dies mag als Widerruf der befristeten Zustimmung zur Untervermietung gesehen werden.

Einer Beweiserhebung über diesen streitigen Vortrag durch Vernehmung der von Klägerseite benannten Zeugin H bedarf es gleichwohl nicht, da die Beklagten 1) und 2) jedenfalls einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an den Beklagten 4) haben. Zwar ist die Aufnahme des Untermieters ohne Erlaubnis auch

dann als Pflichtverletzung zu bewerten, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat (BGH NJW 2011, 1065 (1066); Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 573 Rn. 40a m.w.N.). Allerdings rechtfertigt nicht jede Pflichtverletzung die ordentliche Kündigung des Mietvertrags. Erforderlich ist vielmehr dass der Mieter seine Pflichten "nicht unerheblich" verletzt hat. Dieses Tatbestandsmerkmal ist unter Abwägung der Umstände des Einzelfalls auszufüllen. An diesem Tatbestandsmerkmal fehlt es, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis hat. Denn in der formell unerlaubten Untervermietung liegt keine erhebliche Rechtsverletzung (vgl. Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 573 Rn. 40a). Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Anspruch auf Erlaubniserteilung aus § 553 BGB.

Hiernach kann der Mieter von dem Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn ein diesbezügliches berechtigtes Interesse nach Abschluss des Mietvertrages entsteht. Dies ist hier der Fall. Als berechtigt ist jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechtsordnung im Einklang steht (BGH NJW 2014, 2717 m.w.N.). Ein derartiges Interesse liegt im vorliegenden Fall darin, dass die Beklagten 1) und 2) - wie bereits erstinstanzlich vorgetragen - im Frühjahr 2013 den Entschluss gefasst haben, ihren Lebensmittelpunkt vorerst nach Georgien zu verlegen. Entscheidet sich der Mieter aus beruflichen oder privaten Gründen dazu, im Ausland tätig zu sein, besteht ein nachvollziehbares wirtschaftliches Interesse, jedenfalls einen Teil der Wohnung an einen Dritten zu vermieten, um so die Kosten einer doppelten Haushaltsführung zu verringern (vgl. hierzu auch BGH NJW 2014, 2717).

Auch die weiteren Voraussetzungen für einen Anspruch auf Erlaubniserteilung nach § 553 BGB im Zeitpunkt der Kündigungserklärung vom 29.05.2014 sind erfüllt. Insbesondere bezog und bezieht sich die Gebrauchsüberlassung an die Beklagten 3) und 4) nur auf einen Teil der Gesamtwohnung. Denn in der mündlichen Verhandlung vom 16.07.2015 haben sie von der Klägerseite unbestritten erklärt, die streitgegenständliche Wohnung nicht auf Dauer aufgeben zu wollen, da sie sie als Domizil für ihre regelmäßigen Aufenthalte in Deutschland benötigen. Diese seien u.a. aufgrund der notwendigen medizinischen Versorgung ihrer Tochter notwendig. Zwar haben die Kläger erstinstanzlich behauptet, der Beklagte 2) hätte im April 2013 angekündigt, die Familie wolle dauerhaft nach Georgien zurückgehen. Der Beklagte 2) wolle nur noch sporadisch nach Deutschland kommen wegen der Geburt seines zweiten Kindes. Insoweit hätte auch die Beklagte 1) erklärt, nach Entbindung des zweiten Kindes im Januar 2014 wolle die Familie "endgültig nach Georgien heimkehren". Indes steht dieser Vortrag nicht im Widerspruch zu den Erklärungen der Beklagten 1) in der mündlichen Verhandlung vom 16.07.2015. Denn auch eine "endgültige Heimkehr" nach Georgien schließt gelegentliche Besuche in Deutschland ebenso wenig aus wie den Willen, sich für diese - und seien es auch nur vereinzelte - Besuche einen Rückzugsort in Deutschland zu behalten. Da § 553 Abs. 1 BGB weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich seiner weiteren Nutzung durch den Mieter macht, reicht dies für die Bejahung einer lediglich teilweisen Nutzungsüberlassung i.S.v. § 553 BGB aus.

Schließlich ist auch das Interesse an der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Wohnung an den Beklagten 4) nach Abschluss des Mietvertrages entstanden. Denn zu einer Verlegung ihres Lebensmittelpunktes nach Georgien haben die Beklagten 1) und 2) sich erst im Frühjahr 2013 und damit deutlich nach Abschluss des einheitlichen Mietvertrages vom 14.07.2012 entschieden. Insoweit ist unerheblich, dass sie den Beklagten 4) nach eigenem Vortrag bereits vor Abschluss des auf das Dachgeschoss erweiterten Mietvertrages mit Zustimmung der Kläger in das Haus aufgenommen haben. Denn die Aufnahme des Beklagten 4) in die Wohnung begründet nicht das Interesse an der teilweisen Gebrauchsüberlassung im Sinne von § 553 Abs. 1 BGB. Das Interesse

liegt vielmehr in der Entscheidung der Beklagten 1) und 2), nach Georgien zurückzukehren; diese Entscheidung wurde nach dem Parteivortrag erst im Frühjahr 2013 getroffen. Aus diesem Grund ist auch unerheblich, ob die Beklagten 1) und 2) den Beklagten 4) zunächst ohne (dauerhafte) Erlaubnis in die Wohnung aufgenommen haben. Jedenfalls in dem Zeitpunkt, in welchem die Kläger nach ihrer Behauptung die Erlaubnis widerrufen haben (das war frühestens bei dem Gespräch im November 2013 der Fall), war das Interesse an einer (weiteren) Erlaubniserteilung nach § 553 BGB entstanden. Das Interesse lag auch noch im Zeitpunkt der Kündigungserklärung vom 29.05.2014 vor.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Anspruch auf Erlaubniserteilung nach § 553 Abs. 1 S. 2 BGB ausgeschlossen wäre. Hiernach besteht ein Anspruch auf Erlaubniserteilung nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gebrauchsüberlassung an den Beklagten 4) unzumutbar wäre. Insoweit ist unerheblich, dass der Beklagte 4) nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien zur Aufbringung der Gesamtmiete nicht in der Lage wäre. Denn es geht bei § 553 BGB nicht um die Erlaubnis zu einem Mieterwechsel. Die Kläger behalten auch bei Erteilung der Untervermietungserlaubnis die Beklagten 1) und 2) als (alleinige) Vertragspartner und demnach alleinige Schuldner der monatlichen Miete. Auch eine Überbelegung der Wohnung ist nicht erkennbar. Eine solche lag angesichts einer Gesamtwohnfläche von 110 qm, die sich gemäß Mietvertrag auf 5 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 2 WCs aufteilt, auch im Zeitpunkt der Kündigung vom 29.05.2014 nicht vor. Zwar bewohnte zu diesem Zeitpunkt die Zeugin H2 noch die Dachgeschosswohnung. Diese verfügt ausweislich Untermietvertrags (Bl. ##) über eine Wohnfläche von 55 qm. Es liegt aber keine Überbelegung vor, wenn auf einer Teilwohnfläche von 55 qm eine Person wohnt und sich eine Familie von vier Personen (Beklagten 1) und 2) mit zwei Kindern) und der Beklagte 4) die Wohnfläche der Parterrewohnung von ca. 55 qm teilen, zumal die vierköpfige Familie nicht dauerhaft, sondern nur für Besuche nach Deutschland kommt.

Da die Beklagten 1) und 2) im Zeitpunkt der Kündigung vom 29.05.2014 jedenfalls einen aus § 553 BGB begründeten Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung an den Beklagten 4) hatten, war die auf die fehlende Erlaubniserteilung gestützte Kündigung vom 29.05.2014 unwirksam. Ob die Kündigung vom 29.05.2014 auch wegen Untervermietung an die Beklagte 3) berechtigt gewesen ist, bedarf keiner Entscheidung, da die Beklagte 3) nach übereinstimmendem Parteivortrag im Kündigungszeitpunkt noch gar nicht in der Wohnung gewohnt, dort vielmehr erst ca. im August 2014 eingezogen ist.

i. Die wegen unpünktlicher Mietzahlungen ausgesprochene außerordentliche Kündigung vom 18.07.2014 kann auch nicht nachträglich zumindest mit der "Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses" zwischen den Mietvertragsparteien begründet werden. Zwar kann das zerrüttete Vertrauensverhältnis eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen und setzt eine solche keine Abmahnung oder Fristsetzung voraus, weil hierdurch das einmal zerstörte Vertrauensverhältnis nicht wieder hergestellt werden kann (vgl. Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 167-169).

Indes ist es nicht möglich, allein aufgrund der unpünktlichen Mietzahlungen eine Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses anzunehmen. Dies würde letztlich zu einer Umgehung bzw. Abschaffung des Abmahnerfordernis des § 543 Abs. 3 BGB führen. Würde jede nachhaltige unpünktliche Mietzahlung das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien unwiederbringlich zerstören, dann bedürfte es einer Abmahnung in diesen Fällen überhaupt nicht mehr. Hiervon geht aber weder der Gesetzgeber noch die Rechtsprechung aus. Eine Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses kann sich demnach allein aus der nachhaltigen unpünktlichen Mietzahlung nicht ergeben. Vielmehr müssen weitere Umstände hinzutreten, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den

Kündigenden schlicht unzumutbar erscheinen lassen. Diese Gründe müssen in dem Kündigungsschreiben nach § 569 Abs. 4 BGB angegeben werden. Zwar beanstanden die Kläger im Schreiben vom 18.07.2014 weitere Vertragsverletzungen durch die Beklagten: Ausstehende Kautionszahlung, Veränderungen der Mietsache und vertragswidriger Gebrauch des Stellplatzes. Allerdings rechtfertigen diese weiteren Gründe in der Gesamtschau nicht die Annahme, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sei den Klägern unzumutbar. Denn hinsichtlich Kautionszahlung und Gebrauch der Stellplätze sprechen die Kläger selbst im Schreiben vom 18.07.2014 zunächst Abmahnungen aus. Diese sollen den Beklagten die Möglichkeit geben, sich in Zukunft vertragsgerecht zu verhalten. Was die Veränderung des Mietgegenstandes anbelangt, so können sich die Kläger auf die diesbezüglich behauptete Vertragsverletzung nach § 242 BGB nicht mehr berufen, nachdem sie diesen Zustand über zwei Jahre hinweg nicht gerügt haben.

j. Ebenso wenig können die übrigen ausgesprochenen fristlosen Kündigungen im Nachhinein damit begründet werden, dass jedenfalls die Gesamtschau der mietvertraglichen Pflichtverletzungen den Klägern die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen würde, § 543 Abs. 1 BGB. Selbst wenn sich die Parteien, wie die Kläger behaupten, wegen der Untervermietung an die Zeugin H2 auf eine weitere Kautionszahlung geeinigt hätten, die unstreitig nie erfolgt ist, würden die fehlende Kautionszahlung, die unpünktlichen Mietzahlungen und die behauptete unerlaubte, weil auf Dauer angelegte Untervermietung an die Beklagten 3) und 4) in der Summe keine derart massiven Pflichtverletzungen darstellen, dass sie die weitere Vertrags- und Vertrauensgrundlage unwiderruflich zerstören würden. Im Übrigen hätte auch eine auf sämtliche dieser Pflichtverletzungen gestützte Kündigung einer ausdrücklichen schriftlichen Erklärung und Begründung bedurft, was nicht geschehen ist.

Soweit die Kläger geltend machen, die Beklagten zahlten mittlerweile nur einen geminderten Mietzins, kann dies bei der Beurteilung nicht berücksichtigt werden, weil die geminderte Mietzahlung nicht Tatsachenstoff dieses Rechtsstreits geworden ist. Dies gilt gleichfalls für die offenbar mittlerweile ausgesprochene Zahlungsverzugskündigung. Denn auch diese ist schriftsätzlich nicht vorgetragen, sondern lediglich in der mündlichen Verhandlung vom 16.07.2015 informatorisch erwähnt worden. Der hier geltend gemachte Räumungsanspruch ist auf diese Kündigung nicht gestützt worden.

2. Die Kläger haben auch keinen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung gegen die Beklagten 3) und 4) gem. § 985 BGB.

Gegenüber den Beklagten 3) und 4) kann sich mangels vertraglichen Verhältnisses zu den Klägern ein Anspruch auf Herausgabe nur aus § 985 BGB ergeben. Zwar sind die Kläger Eigentümer und die Beklagten 3) und 4) Besitzer des Hauses. Der sich hiernach ergebende Herausgabeanspruch ist allerdings ausgeschlossen, da den Beklagten eine dauerhafte Einwendung zusteht, §§ 986 Abs. 1 Alt. 2, 242 BGB. Gemäß § 986 Abs. 1 Alt. 2 BGB kann der Besitzer die Herausgabe der Sache verweigern, wenn der mittelbare Besitzer, von dem er sein Recht zum Besitz ableitet, dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist. Dies trifft hier zu, da die Beklagten 3) und 4) ihr Besitzrecht von den Beklagten 1) und 2) ableiten, die - wie sich aus den Ausführungen unter 1) ergibt - aufgrund des fortbestehenden Mietvertrages gegenüber den Klägern zum Besitz an dem Haus berechtigt sind. Weiterhin setzt § 986 Abs. 1 Alt. 2 BGB voraus, dass der mittelbare Besitzer gegenüber dem Eigentümer zur Überlassung des Besitzes an den Besitzer berechtigt ist (Umkehrschluss aus § 986 Abs. 1 S. 2 BGB: Fritzsche, in: BeckOK BGB, 35. Aufl. 2015, § 986 Rn. 20). Die Berechtigung zur Besitzüberlassung bestimmt sich dabei nach dem vertraglichen Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem mittelbaren Besitzer, also den Beklagten 1) und 2). Die Gebrauchsüberlassung an einen Dritten ist im Rahmen eines Mietverhältnisses immer dann unbefugt, wenn sie ohne Erlaubnis des Vermieters erfolgt - unabhängig davon, ob im Einzelfall ein Anspruch auf

Erlaubniserteilung bestand (BGH NJW 2011, 1065 (1066); Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 573 Rn. 40a m.w.N.).

Ob die Kläger jedenfalls die Aufnahme des Beklagten 4) in die Mietwohnung (dauerhaft) erlaubt haben, ist zwischen den Parteien streitig, bedarf aber keiner weitergehenden Beweisaufnahme. Selbst wenn - wie die Kläger vortragen - nur eine befristete Erlaubnis erteilt wurde, die später widerrufen worden ist, hatten die Beklagten 1) und 2) jedenfalls einen Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis aus § 553 BGB. Insoweit wird auf die Ausführungen unter 1. h. Bezug genommen. Auf diesen (fort-)bestehenden Anspruch auf Erlaubniserteilung können sich auch die Beklagten 3) und 4) im Rahmen der gegen sie gerichteten Herausgabeklage nach §§ 985, 986 BGB berufen. Zwar stellt § 986 Abs. 1 Alt. 2, Abs. 1 S. 2 BGB lediglich darauf ab, ob die Gebrauchsüberlassung "berechtigt" war. Dies war - unterstellt man den Klägervortrag als richtig - nicht der Fall, da die Erlaubnis lediglich befristet war, bzw. später widerrufen worden ist. Es wäre jedoch treuwidrig, könnten die Kläger von den Beklagten 3) und 4) auf diese unberechtigte Gebrauchsüberlassung gestützt, die Herausgabe der Mietsache verlangen und hätten die Beklagten 1) und 2) gleichzeitig einen durchsetzbaren Anspruch gegen die Kläger auf Erteilung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an die Beklagten 3) und 4). Bei dieser Sachlage steht dem Herausgabeanspruch der Kläger die Einrede "dolo agit, qui petit quod statim redditurus est" entgegen. Dieser Einwand ist wie jeder Einwand aus § 242 BGB von Amts wegen zu prüfen und bedarf keiner besonderen Geltendmachung durch die Beklagten (BGH, Urteil vom 10. November 1965 - Ib ZR 101/63 -, Rn. 24, juris).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO nicht erfüllt sind. Dies gilt sowohl für die Frage, welche inhaltlichen und formalen Anforderungen an eine Abmahnung zu stellen sind, als auch für die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Umdeutung einer außerordentlichen in eine ordentliche Kündigung erfolgen kann. In beiden Fällen handelt es sich im vorliegenden Fall um Fragen des Einzelfalls und der Rechtsanwendung im Einzelfall, die keine grundsätzliche Bedeutung haben. Gleiches gilt für die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine unberechtigte Untervermietung zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt und ein Anspruch auf Räumung auch gegenüber dem Untermieter besteht.

Berufungswert: 9.000,00 Euro (entsprechend der zutreffenden Streitwertfestsetzung des Amtsgerichts in der ersten Instanz)