

Bei Verstößen gegen den Mietvertrag, kann der Vermieter den Mieter auf deren Unterlassung in Anspruch nehmen.

Bevor der Vermieter gerichtlich mittels einer Unterlassungsklage gegen seinen Mieter vorgeht, muss er das vertragswidrige Verhalten des Mieters aber grundsätzlich abmahnen. Aus der Abmahnung muss sich eindeutig ergeben, welche konkrete Vertragsverletzung der Mieter begangen haben soll. Allein der Widerruf einer zuvor erteilten Einwilligung (Tierhaltungserlaubnis), kann dabei nicht als Abmahnung gewertet werden.

Ändert der Mieter nach erfolgter Abmahnung sein Verhalten nicht sondern setzt den vertragswidrigen Gebrauch weiterhin fort, kann der Vermieter Unterlassungsklage erheben.

Ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache kann sich daraus ergeben, dass der Mieter trotz einer Tierhaltungsklausel im Mietvertrag Haustiere hält. Verstößt der Mieter gegen eine zulässige Formalklausel, kann der Vermieter ihn auf Unterlassung der Haltung bestimmter Tiere verklagen.

Werden gefährliche Tiere gehalten, wird statt der Unterlassungsklage auch die Klage auf Entfernung derartiger Tiere, wie beispielsweise kleiner Krokodile, Gift- oder Würgeschlangen, Pfeilgiftfrösche, giftiger Spinnen oder Skorpione, zulässig sein, und zwar auch in den Fällen, in denen öffentlich-rechtlich dem Tierhalter eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden ist und diese Tiere auch im Übrigen artgerecht gehalten werden.

In allen Fällen muss das Tier, dessen Haltung der Mieter unterlassen soll bzw., welches entfernt werden soll, identifizierbar beschrieben werden. Gegenüber der Klage auf Unterlassung der Tierhaltung kann der Mieter seinen Anspruch auf die Erteilung der Tierhaltungserlaubnis einwenden oder stattdessen Widerklage auf deren Erteilung erheben.