Bei schwerwiegenden und schuldhaften Vertragsverletzung ist der Vermieter zudem nach § 543 Abs. 1 BGB zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt. Eine fristlose Kündigung setzt nach § 543 BGB allerdings voraus, dass der andere Vertragsteil in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, dass dem kündigenden Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses, und sei es auch nur bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist oder bis zum sonstigen, normalen Vertragsende, nicht mehr zugemutet werden kann (BGH, NJW 2002, 2168). Grundsätzlich ist auch hier eine vorherige Abmahnung erforderlich.

Die unerlaubte Tierhaltung durch den Mieter kann den Vermieter zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigen. Das gilt allerdings nicht, soweit der Mieter einen Anspruch auf Tierhaltung hat, wie etwa bei der Haltung von Kleintieren.

Einzelfälle:

- Nach einer Entscheidung des Kammergerichts Berlin vom 18.11.2004 (KG, 8 U 125/04) gehört die Haltung von Katzen nach überwiegender Meinung auch in einer Stadtwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und begründet somit einen Anspruch auf Tierhaltung. Beschädigt der Mieter allerdings durch Einbau einer Katzenklappe die Wohnungseingangstür, kann aber eine ordentlich (fristgemäße) Kündigung in Betracht kommen (LG Berlin, Urteil v. 24.9.2004, 63 S 199/04).
- Ein fristloser Kündigungsgrund kann dann in Betracht kommen, wenn der vom Mieter ohne Erlaubnis gehaltene Hund einen anderen Mieter beißt und der Mieter den Hund, trotz Abmahnung mit Fristsetzung, nicht abschafft.
- Auch eine übermäßige Tierhaltung kann bei deren Fortsetzung trotz Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigen.
- Duldet der Vermieter über einen längeren Zeitraum die Haltung eines Haustiers, kommt grds. nur eine ordentliche (fristgemäße) Kündigung in Betracht. Eine fristlose Kündigung ist hier nur dann möglich, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann oder wenn die Mietsache bei Fortsetzung der Tierhaltung erheblich gefährdet würde. Nicht zugemutet werden kann dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses, wenn Mitbewohner erheblich gestört oder sogar gefährdet werden (LG Berlin, Urteil v. 6.5.2005, 64 S 503/04).
- Füttert der Mieter trotz Abmahnung mit Fristsetzung weiterhin vom Balkon seiner Wohnung aus Tauben ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.
- Die Haltung eines friedlichen Tieres, das den Hausfrieden über Jahre hinweg nicht störte, berechtigt den Vermieter hingegen in der Regel nicht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Das gilt selbst bei der fortgesetzten Haltung eines Kampfhundes, der trotz Aufforderung nicht abgeschafft wurde (LG Berlin, Urteil v. 6.5.2005, 64 S 503/04, GE 2005, 871).