

**Im Dezember 2007 hatten wir aktuelle Themen  
zum Mietrecht für Sie vorbereitet:**

**Kein Ersatz für Mieteraufwendungen bei erlaubter Gartengestaltung**

Wenn die Parteien im Mietvertrag vereinbaren, dass die Grundstücksflächen im Mieterwunsch gestaltet werden dürfen, kann der Mieter keinen Aufwendungsersatz für gepflanzte Bäume oder Sträucher verlangen.

Der BGH geht bei dieser Vereinbarung von einem Ausschluss des Aufwendungsersatzes aus.

BGH, Urteil vom 13.06.2007 - VIII ZR 387/04 BeckRS 2007, 11218

**Maßgeblichkeit der tatsächlichen Wohnfläche bei Mieterhöhung**

Sofern die angemietete Wohnung im Mietvertrag mit einer geringeren qm-Fläche angegeben ist, als sie tatsächlich bemisst, kann der Vermieter eine Mieterhöhung nur dann nach der tatsächlichen qm-Zahl abrechnen, wenn eine Abweichung von 10 % überschritten wird. Ansonsten ist er an die Angabe im Mietvertrag gebunden.

BGH, Urteil vom 23.05.07 - VIII ZR 138/06 BeckRS 2007, 11366

**Fortgeltung alter Zeitmietverträge**

Wurde ein Mietvertrag noch vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform auf bestimmte Zeit mit einer Verlängerungsklausel geschlossen, so gilt diese ebenso wie der Zeitmietvertrag weiterhin nach altem Recht (Art. 229 § 3 II EGBGB) fort. Der Mieter muss die vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten bzw. -Termine entsprechend beachten.

BGH, Urteil vom 20.06.07 - VIII ZR 257/06 BeckRS 2007, 12411 BGH, Urteil vom 11.07.07 - VIII ZR 230/06 BeckRS 2007, 12546