



## Eschbach Reisen

60437 Ffm. Nieder-Eschbach, Auf der Steiners Str. 2 – 4  
Telefon (0 69) 5 07 29 36

04.03.2004	<b>Damenbekleidungshaus Friedolin Bauer</b> Busfahrt, Modenschau, Kaffee und Kuchen 12.00 Uhr Nieder-Eschbach	11,50 €
Abfahrt		
14.03.2004	<b>Fahrt ins Blaue</b> 10.00 Uhr Nieder-Eschbach	14,00 €
Abfahrt		
20.03.2004	<b>Fahrt ins Blaue</b> 10.00 Uhr Nieder-Eschbach	14,00 €
Abfahrt		
25.03.2004	<b>Fahrt ins Blaue</b> 10.00 Uhr Nieder-Eschbach	14,00 €
Abfahrt		
29.03. bis 02.04.2004	<b>Holland/Keukenhof</b> 4 Übernachtungen HP im DZ, mit vielen Leistungen pro Person im DZ	395,00 € 22,00 €
Abfahrt	6.00 Uhr ab Nieder-Eschbach	
31.03.2004	<b>Modehaus Adler/Halbach Spessart</b> Busfahrt, Modenschau, Kaffee und Kuchen 12.00 Uhr Nieder-Eschbach	11,50 €
Abfahrt		
04.04.2004	<b>Fahrt ins Blaue</b> 10.00 Uhr Nieder-Eschbach	14,00 €
Abfahrt		
11.04.2004	<b>Feiertagsfahrt Ostersonntag</b> 9.00 Uhr Nieder-Eschbach	15,00 €
Abfahrt		

## Aktuelle Information zum Mietrecht

### Worauf Sie achten müssen!

Seit dem 01.09.2001 ist das Mietrecht reformiert worden.

Ab diesem Zeitpunkt gibt es verschiedene Änderungen. Umstritten war bis jetzt noch welche Kündigungsfristen, alte oder neue Regelung, für so genannte Altverträge zur Anwendung kommen. Bei neuen Verträgen gilt ohne weiteres die neue Gesetzeslage. Die Kündigungsfrist bei Altverträgen soll nicht gemäß neuer Rechtslage für Mieter drei Monate betragen, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden und abweichende Kündigungsfristen enthalten. Auch für Formularverträge – die als Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen werden, in denen die gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder auch dem Sinn gemäß wiedergegeben werden, sind von dieser Entscheidung betroffen. Dies ergibt sich gemäß der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Mietrechtsreformgesetz. Die dort genannten Übergangsvorschriften sollen nämlich sicherstellen, dass Kündigungsfristen, die vor dem neuen Mietrecht wirksam vereinbart wurden auch in Zukunft Bestand haben. Die Rechtsprechung spricht hier von Vertrauensschutz beider Vertragsparteien (BGH, Az: VIII ZR 324/02).

Auch hat der Bundesgerichtshof eine wichtige Entscheidung in Bezug auf regelmäßige Instandsetzungen während der Mietlaufzeit und einer vertraglich vereinbarten Endrenovierung nach Ablauf der Mietzeit entschieden. Vermieter, die ihre Mieter im Mietvertrag dazu verpflichten turnusmäßig auf Kosten der Mieter alle Schönheitsreparaturen in den Mieträumen fachmännisch auszuführen (üblicherweise alle drei bzw. fünf Jahre) dürfen gemäß Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.05.2003 nicht verlangen, dass die Wohnung frisch renoviert zurückgegeben wird. Die Kumulation dieser Regelungen im Mietvertrag sind demgemäß eine übermäßige Benachteiligung des Mieters und aufgrund § 307 BGB (Allgemeine Geschäftsbedingungen) unwirksam. Die Pflicht zur Endrenovierung ist nur dann zulässig, wenn die turnusmäßigen Pflichten zur Schönheitsreparatur bei Auszug bereits abgelaufen sind, oder wenn gar keine Schönheitsreparaturen vorgenommen wurden. Nicht entschieden wurde der Fall, wenn die vorgenannten Regelungen einzelvertraglich zwischen den Mietvertragsparteien ausgehandelt wurden. Die Entscheidung bezieht sich wiederum nur auf Formularverträge (BGH Az: VIII ZR 308/02).

Eine interessante Entscheidung erging auch von einem Amtsgericht in Bezug auf die Erforderlichkeit von Nebenkosten. Regelmäßig muss der Vermieter darlegen und beweisen, ob Maßnahmen, die Nebenkosten nach sich ziehen, überhaupt erforderlich waren. Er hat dabei das Gebot der besonderen Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Für den Fall, dass der Mieter seinen Vermieter unwirtschaftliches Verhalten nachweisen kann, dass auch zur Steigerung der Mietsnebenkosten geführt hat, dann entfällt eine Zahlungsverpflichtung des Mieters. Im vorliegenden Fall hat das Amtsgericht Neukölln zu zusätzliche Heizkosten auf das unwirtschaftliche Verhalten des Vermieters zurückgeführt und zu Gunsten des Mieters eine Kostenfreistellung entschieden. In Ermangelung anderer Rechnungsmaßstäbe erfolgte eine gerichtliche Schätzung, so dass der Mieter nur noch 20 % der entsprechenden Gesamtkosten zahlen musste. Aufgrund auch dieser Entscheidung sollten die Nebenkostenpositionen im Mietvertrag und anlässlich einer jeden Abrechnung entsprechend ju-

## Die fahrbare Bettfedernreinigung

kommt am Dienstag, den 9.3.2004, nach Hårheim, Nieder- und Ober-Eschbach und Ober-Erlenbach.

Inletterneuerung und Matratzen auf Bestellung!  
Reinigung erfolgt am Haus!

Anmeldung: Frau Fischer, Tel: 061 01/42434

**Bernd Friedl**  
61191 Rodheim v.d.H  
Gartenstraße 21  
Telefon: 060 07/1853

Jede Anzeige ist ein Schaufenster mehr!

### Glaserarbeiten

führt schnellstens aus:  
**Möbel-Zentgraf GmbH**  
60437 Ffm. Nieder-Eschbach  
An der Walkmühle 17  
Telefon (0 69) 5 07 29 11  
oder 50 98 47 47

## DIEROLF RECHTSANWÄLTE

Kalbacher Str. 7  
61352 Bad Homburg

Postfach 1327  
61283 Bad Homburg

Tel.: 06172 – 1713-0  
Fax: 06172 – 1713-13

eMail: Kanzlei@Dierolf.org  
www.Dierolf.org

**Lesen  
gefährdet die  
Dummheit**

ristisch, sachlich und auf Plausibilität geprüft werden (AG Neukölln, Az: 11 C 447/020).

Eine obergerichtliche Entscheidung in Sachen Kündigungsschutz zu Gunsten von Mietern ist auch durch das Oberlandesgericht München ergangen. Hat ein Mieter nach Vertragsschluss erhebliche Investitionen in die Mietsache getätigt und entsprechend vereinbart, kann der Mietvertrag nur gekündigt werden, wenn betriebstechnische Gründe vorliegen und eine Kündigung so lange ausgeschlossen ist, bis sich die Investitionen amortisiert haben, so kann der Mieter hierauf ohne weiteres vertrauen. Kündigt der Vermieter doch ist dieses unzulässig, denn es verstößt gegen die bestehende Treuepflicht aus dem Mietverhältnis.

§ 242 BGB (Treue und Glauben) ist anzuwenden, denn jede Vertragspartei kann sich darauf verlassen, dass ihr Vertragspartner sich an entsprechende Vereinbarungen hält. Die Planungen des Mieters in dem vorliegenden Fall bilden die Rechtsgrundlage warum ein Vertrauensstatbestand geschaffen wurde auf den sich der Mieter berufen durfte. (OLG, Az: 21 U 2176/94).

Der Verfasser, Rechtsanwalt Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte Bad Homburg/Ober Eschbach.

## NABU NIEDER-ESCHBACH

Ein Wenzling unter unseren heimischen Vögeln, der Zaunkönig, wurde vom NABU zum Vogel des Jahres 2004 gewählt. Einer der kleinsten Insektenfresser mit gewaltiger Stimme bevorzugt unterholzreiche Wälder, Feldgehölze, Ufer von Bachläufen, Parks und Gärten mit möglichst viel Unordnung. Mit lautstarkem Gesang reklamiert das Männchen das gewählte Revier für sich, baut in Bodennähe mehrere kugelige Nester mit seitlichem Einschlupf und bietet sie seinem Weibchen als Behausung an. Wählt das Weibchen dann eines der Nester aus, steht der Paarung nichts mehr im Wege und im April sind dann fünf bis acht weiße, rostbraun gefleckte Eier im Nest zu finden. Während das Weibchen die Eier ausbrütet und auch maßgeblich die Fütterung der Jungen übernimmt, bewacht das Männchen das Revier, baut neue Nester und versucht weitere Weibchen in sein Reich zu locken. Sie können diesem kleinen Quirl helfen und ihn am besten beobachten, wenn Sie etwas zulassen: unordentliche Ecken in Ihrem Garten!

Zugvögel kehren jetzt wieder aus ihren südlichen Winterquartieren in die nördlicher gelegenen Brutgebiete zurück. Kraniche, Kiebitze, Grasmücken, Hausrotschwänzchen, Bachstelzen, Schwalben und viele andere sind schon eingetroffen oder werden alsbald erwartet. Gehen Sie bei schönem Wetter durch unsere Felder und das Pfingstwäldchen (immer schön auf den Wegen bleiben und Hunde an der Leine führen) oder entlang unseres Lehrpfades am Mühlbach. Wenn Sie einen Vogel hören oder sehen, bleiben Sie einfach einen Moment stehen und versuchen Sie einmal, unsere gefiederten Freunde zu identifizieren. Haben Sie Probleme damit, dann gehen Sie doch am Sonntag, dem 4.4.2004 mit uns, wenn wir Sie auf unserer Exkursion „Rund um Nieder-Eschbach“ begleiten. Wir treffen uns an der Evangelischen Kirche morgens um 8.00 Uhr und werden Ihnen unter fachlicher Führung heimische Vögel zeigen bzw. Ihnen helfen, sie am Gesang zu erkennen.

Jetzt ist es allerhöchste Zeit, Nistkästen zu reinigen bzw. neue Kästen aufzuhängen. Eine große Auswahl an Nisthöhlen halten wir für Sie zu günstigen Preisen bereit. Wenden Sie sich an unser aktives Mitglied Christian Weimar, Zum Eschbachsteg 8 in Nieder-Eschbach, Tel.: 069/507 43 52.

Herbert Heppner



Gärtnerei Damm  
Ober-Eschbacher Straße 143  
61352 Bad Homburg v.d. Höhe

Wir bemühen uns,  
für Sie eine  
ganz kleine Nummer  
zu sein,  
nämlich die Nummer »1«

*Augenoptik  
Köhn*

60437 Frankfurt am Main (Bonames)  
Homburger Landstraße 663  
Telefon (069) 50 42 00

**WWW.FAHRSCHULE-VIOL.DE**

Deuil-La-Barre-Str. 61 - F-Nieder-Eschbach - Tel.: 0700-84650000

**NEUE PREISE!**

...Gruppenrabatt ab 2 Anmeldungen...

Anzeigenannahme: Telefon 0 69 - 5 07 30 49

**HÖRMANN**

Tore-Türen-Zargen-Fenster

Beratung, Aufmaß, Montage,

Gebr. E. u. H. Oechsler

60437 Frankfurt/M. (Nieder-Eschbach)

Berner Str. 73 - Telefon (069) 5 07 10 66

Telefax (069) 5 07 66 19

Inh. Rudolf Damm  
Telefon (0 61 72) 4 39 29  
Telefax (0 61 72) 45 78 66

**Lesen  
hilft**

Am Freitag, den 19.3 und Samstag, den 20.3.,  
laden wir SIE herzlich zu unserer österlichen  
Frühlingsausstellung ein!