



Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern sowie den Freunden und Förderern der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. ein besinnliches, frohes und gesundes Weihnachtsfest sowie einen guten Rutsch in ein für Sie erfolgreiches, glückliches und friedvolles Jahr 2012.

Auch in diesem Jahr geht wieder ein besonderer Dank an all unsere ehrenamtlichen Vorstände in den Ortsvereinen. Der Jahreswechsel 2011/12 sollte erneut Anlass geben, auch unseren Haus & Grund-Beratern und Helfern in den Vereinen vor Ort herzlich zu danken.

Seit Jahren tragen viele von Ihnen durch Ihren persönlichen ehrenamtlichen Einsatz wesentlich zum Erhalt unseres Landesverbandes bei.

Besonders herzliche Grüße richten sich zum Jahresende an alle organisierten Haus & Grund-Mitglieder im Land. Diese kommen von den Vorsitzenden der Haus & Grund Ortsvereine im Land: Gunnar Wessel, Jens Prötzig, Norbert Räth, Hans-Jörg Seidel, Eckehard Bürger, Günter Westendorf, Frank Eckstein, Jens Arndt, Rainer Urba-

nek, Manfred Paßgang, Margrit Parr, Matthias Zielasko, Monika Rachow, Jens Pergande, Michael Ammon, Özden Weinreich und Dietrich Walther sowie dem geschäftsführenden Landesvorstand von Haus & Grund: Es grüßen der Präsident Lutz Heinecke, die Vizepräsidenten Günter Westendorf und Thomas Kowalski, der Schatzmeister Wolfgang Hasselheldt sowie der Sprecher und Ehrenpräsident Erwin E. Mantik.

Stellvertretend gilt unser Dank für das Geleistete in 2011 auch der Mitarbeiterin Sylvia Knop und den Hausverwaltungen im Land, die viel geleistet haben: Grüße an Karin Redmann und der Hausverwaltung Schwerin, der Rostocker Hausverwaltung unter Regina Vietinghoff und der Stralsunder Hausverwaltung unter Frau Pawek.

Bleiben Sie alle weiterhin unsere Magazin-Leser und selbst erfolgreiche Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Helfen Sie dadurch mit, die Rechte für das private Eigentum bei uns im Norden Deutschlands weiter zu fördern.

*Gf. Vorstand
Haus & Grund M-V*

Alle Monatsausgaben dieses Magazins können Sie im Internet unter www.hugmv.de in der Rubrik „Landeszeitung“ als PDF-Dokument herunterladen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Gemeinsam Interessen vertreten

Importierter Asbest-Sondermüll:

Fluch oder Segen für uns in Mecklenburg-Vorpommern?

Die Deponie der Firma Ihlenberg in der Nähe unseres norddeutschen Städtchens Schönberg, gleich vor den Toren der angrenzenden Hansestadt Lübeck, gilt mit einer Deponiefläche von 113 Hektar als größte Sondermülldeponie Europas.

Jährlich werden dort rund 400.000 Tonnen Müll aus ganz Deutschland sowie dem Ausland äußerst profitabel für die Firma abgekippt. Neben Sondermüll wird auf dem Ihlenberg jetzt auch „nicht mehr verwertbarer

pommern interessierte sich dennoch, wie es um die geplanten Asbesttransporte vom niedersächsischen Wunstorf steht. Seit November 2011 sollen in Mecklenburg-Vorpommern, genauer gesagt auf dieser Deponie in



Gewerbe- und Hausmüll“ deponiert. Wer sich heute dem Deponiegelände in Nordwestmecklenburg nähert und dort fotografiert oder gar Fragen stellen möchte, gilt beim dortigen Personal als lästig und wird schroff abgewiesen. Haus & Grund Mecklenburg-Vor-

pommern, rund 160.000 Tonnen Asbestmüll von einer Schlammhalde in Wunstorf bei Hannover stammend, „eingelagert“ werden. Kurzfristig ist dies scheinbar für die Politik kein Problem.

Fortsetzung auf Seite 10

Fortsetzung von Seite 9

Aber was kommt auf unsere Nachfahren in vielleicht 100 oder mehr Jahren zu? Denkt dann noch irgendjemand an die Verklappungen von Asbestfaser-schlamm der einstmaligen profitorientierten, oft fast kriminell agierenden Vorfahren?

Wohl kaum. Klimaveränderungen, zunehmender Starkregen, Stürme und daraus resultierende Erosionen werden ggf. auf dann längst vergessenen „Hügeln“ des Nordens arge Asbestfaserstaubwolken aufwirbeln. Das wird gesundheitlich dann wohl kaum lustig sein für alle Bewohner des nördlichen Umlandes.

Gerade in dieser Region nahe der Grenze zu Schleswig-Holstein haben sich in den letzten Jahren viele junge Familien in Mecklenburg-

Vorpommern niedergelassen und Eigenheimsiedlungen begründet.

Nun stehen sie vor einem Dilemma und schauen aus ihren Fenstern auf die arg stinkende, größte Sondermülldeponie Europas.

Neben der Geruchsbelästigung kommt hinzu, dass Asbestfasern äußerst krebs-erregend wirken. Kaum nachvollziehbar, dass tausende LKW-Ladungen aus der Region Hannover hierher verklappt werden sollen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert daher von der Landesregierung keine unwissenschaftlichen Satzhülsen zur Beruhigung der ach so dummen Wählerschaft, sondern klare Signale, die unseren Bewohnern ein zukunftsorientiertes Leben in ihrer Heimat erhalten.

Nachzahlungsanspruch hat Bestand

Betriebskostennachzahlung kann auch später geltend gemacht werden

Verzichtet ein Vermieter in Anbetracht der finanziellen Verhältnisse der Mieter über Jahre auf Betriebskostennachzahlungen, kann er diese später trotzdem verlangen.

Voraussetzung ist, dass er Betriebskostenabrechnungen erstellt hat. Auf eine entsprechende Entscheidung des Amtsgerichts Hagen vom 23. November 2010 (AZ: 15 C 286/10) macht der DAV aufmerksam.

Der Kläger vermietete seinem Sohn und dessen Ehefrau eine Wohnung. Jedes Jahr erhielten diese von ihm auch eine Betriebskostenabrechnung. In Anbetracht der finanziellen Verhältnisse der Eheleute verzichtete er auf jeweilige Nachzahlungen.

Nach der Trennung des Sohnes von seiner Frau und der Kündigung der Wohnung verlangte der Vater die Nachzahlung aus

den Betriebskostenabrechnungen seit 2008 in Höhe von 800,00 Euro. Das erfolgte zu Recht, wie das Gericht feststellte. Die Nachzahlungsansprüche aus der Betriebskostenabrechnung seien nicht verfallen.

Aus dem Verzicht in der Vergangenheit ergebe sich nicht, dass der Vermieter in der Zukunft die Ansprüche auf Nachzahlung nicht geltend machen könne. Es ist in der Regel erforderlich, dass der Vermieter die Betriebskostenabrechnungen fristgerecht zu erstellen hat. Bei einer besseren finanziellen Lage der Mieter könnten dann nicht gezahlte Beträge stets geltend gemacht werden.

HAUS & GRUND STRALSUND

Erweiterter Mitglieder-Service zur Senkung von Energiekosten

Seit Anfang November 2011 bietet der Ortsverein Haus & Grund Stralsund einen ganz besonderen, zusätzlichen Service für alle organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Durch die Kooperation mit dem Stralsunder Unternehmen **dl energie** können Haus & Grund-Mitglieder ab sofort kostenfreie und fachkompetente Beratung zur Auswahl des passenden Strom- und Gasversorgers beanspruchen. Neben Informationen zu Einsparpotenzialen durch günstigere Tarife, zur Preisfixierung oder hinsichtlich ökologischer Aspekte können sich Mitglieder direkt ein unverbindliches Angebot für einen neuen Tarif einholen. Mitzubringen ist lediglich der aktuelle Versorgungsvertrag mit Kündigungsfrist sowie der aktuelle Verbrauchsnachweis, z. B. in Form der letzten Rechnung. Der Service ist für Haus & Grund Mitglieder kostenfrei. Die Sprechzeit im Büro von Haus & Grund Stralsund, Knieperwall 1A ist derzeit jeden Donnerstag in der Zeit von 14.00 bis 18.00 Uhr. Eine telefonische Besuchsankündigung kann helfen, die Wartezeiten zu verkürzen.

Der Vorstand

Haus & Grund Stralsund

Unter Kunststoffbedachungen die kalte Jahreszeit genießen

Verlängerte Gartensaison

Auch im Winterhalbjahr kann man bei nicht allzu kalten Temperaturen draußen noch feuchtfrohliche Grillabende genießen, das Feierabendbierchen getrost auf der Terrasse zischen und trotz Wind und Wetter eine erholsame Kulisse genießen.

Sollte dann ein Regenschauer vorbeiziehen, bieten Kunststoffbedachungen einen optimalen Schutz vor Wind und Wetter.

Frische Luft, warme Sonnenstrahlen und positive Energie sind eigentlich Vorteile der Freiluftsaison. Mit Kunststoffbedachungen lässt sie sich einfach verlängern. Wer das bunte Treiben seines Gartens nicht hinter einer Scheibe beobachten, jedoch nicht vom kühlen Nass verschreckt werden möchte, der setzt bei der Überdachung seiner Terrasse auf die Wertbeständigkeit des Materials.

Der Werkstoff sollte weder nach einiger Zeit trübe werden noch vergilben oder vermoosen und den ein oder anderen Schauer überstehen. Polycarbonat oder Acrylglas erweisen sich hier als beson-

ders resistent und bruchfest. Es gibt diese Materialien als Profil- oder Hohlkammerplatten sowohl für offene Überdachungen als auch für Wandverkleidungen und Wintergärten an. Geschickte Heimwerker schätzen das geringe Gewicht und die problemlose Bearbeitung und vereinen eine über Jahrzehnte garantierte UV-Beständigkeit, brillante Optik sowie ausgezeichnete Haltbarkeit.

So können Wind und Wetter den attraktiven Überdachungen nichts anhaben. Robust, stoß- und hagelfest sind z. B. „guttaliss dual“ Hohlkammerplatten aus Polycarbonat. Hohe Wärmedämmwerte zeichnen sie aus, wodurch sich die Platten auch für geschlossene Anbauten eignen.

www.gutta.de

Hinweise zur Zulässigkeit einer Kündigung der vom Wohnungsmieter separat angemieteten Garage

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild), mitteilt, hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil VIII ZR 251/10 vom 12.10.2011 entschieden, unter welchen Voraussetzun-

gen eine angemietete Garage Bestandteil eines Wohnungsmietvertrages ist und damit nicht unabhängig von einer Wohnung gekündigt werden kann.

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung und einer Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernten gelegenen Einfamilienhaus, das ursprünglich ebenfalls im Eigentum der Vermieterin stand.

Im schriftlichen Wohnungsmietvertrag ist von einer Garage nicht die Rede. Die Anmietung der Garage wurde mündlich vereinbart. Später erwarben die Kläger das Eigentum an dem Gebäude, auf welchem sich die Garage befindet, und kündigten das Mietverhältnis der Garage. Die auf Räumung und Herausgabe der Garage gerichtete Klage hat-



te in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger hatte Er-

folg. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Räumungsanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB zusteht. Danach besteht eine Rückgabepflicht des Mieters, der also verpflichtet ist, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück zu geben.

Die Kündigung der Garage wäre nur dann unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses wäre. Das ist hier nicht der Fall. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Gara-

ge spricht eine Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Diese Vermutung ist hier nicht widerlegt. Zwar ist im Regelfall anzunehmen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden.

Diese Voraussetzung ist hier aber nicht erfüllt. Auch die übrigen Umstände des Falles rechtfertigen nicht die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Mietverträge.

Unfall durch umstürzenden Baum

Gemeinden haften für ihre Baumkontrolleure

Die Gemeinde muss Straßenbäume sorgfältig kontrollieren und dabei fachlich vorgebildete Kontrolleure einsetzen.

Das Oberlandesgericht Rostock hat die Berufung einer Gemeinde zurückgewiesen, die vom Landgericht Rostock dem Grunde nach verpflichtet worden war, einem Autofahrer Schmerzensgeld und Schadensersatz zu leisten.

Der Autofahrer war auf einer Bundesstraße unterwegs, als eine Pappel, die als erste an einem einmündenden Feldweg stand, stürzte und den PKW des Klägers unter sich begrub. Die Pappel war zu 70 Prozent innerlich verfault und brach 30 cm über dem Boden ab. Bei dem Unfall wurde der PKW des Klägers beschädigt und er selbst schwer verletzt.

Die beklagte Gemeinde (hier: Stadt Güstrow) hatte die später umgestürzte Pap-

pel Jahre zuvor kontrollieren lassen. Das Straßenbauamt schätzte die Pappel als abbruchgefährdet ein und sah sie zum Fällen vor. Der Landkreis als Genehmigungsbehörde für Baumfällungen erkannte dies nicht als dringlich an. Ein bei der beklagten Gemeinde beschäftigter Bediensteter führte danach eine Baumkontrolle durch und schätzte die Pappel als vital ein.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Rostock traf die beklagte Gemeinde eine besonders strenge Verkehrssicherungspflicht, da der Baum in der Nähe einer viel befahrenen Bundesstraße stand. Die Gemeinde hätte eine sorgfältigere äußere Besichtigung durchführen müssen. Zwar kontrollierte

die Gemeinde die Bäume halbjährlich, doch der Baumkontrolleur war nicht sorgfältig genug.

Der von der Beklagten beauftragte Baumkontrolleur untersuchte den Baum also nicht mit der erforderlichen Sorgfalt. Er hätte vielmehr auf Grund eines Pilzbefalls weitere Untersuchungen vornehmen müssen. Eine solch eingehende Untersu-

chung hätte einen unterhalb der Grasnarbe vorhandenen Brandkrustenpilz erkennbar gemacht, der zur sofortigen Fällung des Baumes Veranlassung gegeben hätte.

Da dies unterblieben war, verurteilte das Oberlandesgericht Rostock die Gemeinde dem Grunde nach zum Schadensersatz und zur Zahlung von Schmerzensgeld.



19 44 5
☎ (0381) 19 44 5

Suchen dringend möblierte Wohnungen!
Unsere Firmenkunden mieten in Rostock.

Alle Angebote unter www.rostock.homecompany.de

Rechtsterroristen durch klare Signale die Stirn bieten

Neue Erfahrungen für bedachtsamere Vermietung

Rechtsextreme hegen zunehmend politische Aktivitäten, die das demokratische Deutschland ablehnen und dafür eine autoritär geführte „Volksge-meinschaft“ errichten wollen.

Die meisten Menschen in unserem schönen Mecklenburg-Vorpommern sind von den mittlerweile in einigen Städten des Landes ganz offen – und von der Polizei scheinbar unbehelligt – agierenden, menschenverachtenden braunen Typen förmlich angewidert.

Beängstigend für uns, dass ausgehend von dieser „braunen Brühe“, die nicht nur den Deutschen in der berüchtigten Nazi-Vergangenheit so viel Leid einhandelte, immer häufiger „solide“ Strohmänner vorgeschickt werden, um Wohnungen für ihre meist glatzköpfige Kumpanei bei leichtgläubigen Vermietern anzumieten oder öffentliche Räume unter falschen Vorgaben für deren verfassungsfeindliche Treffen bzw. Veranstaltungen zu ordern.

Gab es auch Kontakte von kriminellen Rechtsterroristen in die regionale Neonazi-Szene von Mecklenburg-Vorpommern? Schlimm ist

es, dass nicht nur in Thüringen und Sachsen militante Rechtsextremisten bereits seit Jahren eng zusammenarbeiten. Abartige rechte Szene-Bands widmeten zwischenzeitlich ihren abgetauchten verbrecherischen „Kameraden“, den zurzeit in allen Medien als „Döner-Killer“ betitelten Typen, Lieder – oder zumindest ein Getöse, was von diesen als „Musik“ verstanden wird.

Wir als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes sollten uns eindeutig von dieser Gruppierung ewig Gestriger distanzieren und konsequent Mut in der Sache beweisen.

Selbst die bedauerlicherweise bei uns im Landtag von Mecklenburg-Vorpommern agierende NPD fungiert faktisch als parlamentarischer Arm dieser in der Sache letztlich feigen Gesinnungs-Genossen. So genannte „Freie Kameradschaften“ sind für die

Schmutzarbeit der Nazis auf den Straßen zuständig. Vor den Wahlen präsentierten sich Rechtsextreme auch bei uns im Land scheinheilig, kinderlieb und möglichst bürgerlich auftretend, um von allgemein verbreiteten Vorurteilen einiger Menschen in der Wahlschlacht zu profitieren. Schlimm auch, dass unsere Steuergelder innerhalb einer scheinbar funktionierenden Demokratie das Auskommen dieser „armseligen Krieger“ mit finanzieren.

stört wurde, lebte. Laut „Fakt“ ging selbst deren Miete von einem Konto ab, das auf den Namen eines der Polizei seit Jahren bekannten Neonazis geführt wurde. Der zuständige Hausverwalter sagte übrigens der Polizei, dass er stets mit dem mutmaßlichen Terroristen Uwe B. gesprochen und verhandelt hatte. Bei Abschluss des Mietvertrages habe sich der Hausverwalter mehrere Nachweise vorlegen lassen – aber eben keinen Personalausweis.



Es sollte uns zu denken geben, wenn nach Informationen des ARD-Magazins „Fakt“ eine rechtsextremistische Terrorzelle über Jahre derartige „Strohmänner“ als Helfer gehabt hat, die z. B. in Zwickau Wohnungen angemietet hatten, in denen u. a. das jetzt über die Medien bekannt gewordene „Mörder-Terror-Trio“ lebte. Wie das Magazin weiter berichtete, wurde unter dem Namen eines 34-jährigen Nazis eine Wohnung in der Zwickauer Polenzstraße, in der Beate Z. von Frühjahr 2001 bis Sommer 2008 unter falschem Namen gelebt haben soll, angemietet.

Außerdem sei er nach Angaben des Vermieters angeblich der alleinige Mieter der Wohnung gewesen, der in der Frühlingsstraße, in welcher das kriminelle Trio zuletzt wohnte und die am 4. November durch den von Beate Z. gelegten Brand zer-

Daraus sollten wir als umsichtige Haus & Grund-Mitglieder eine neue Erfahrung ableiten: Es geht uns keinesfalls um eine Vorverurteilung, sondern lediglich um eine wache Demokratie. Neben der Solvenz und einer gut gemeinten, leicht fälschbaren „Vorvermieterauskunft“ des Mieters werden eine Einsicht in Originale der Personaldokumente potenzieller Mieter zunehmend wichtig.

Wir sollten uns nicht durch einen äußeren Schein blenden lassen. Besonders unsere älteren Mitglieder sollten sich bei Verdacht ggf. vor Abschluss eines neuen Mietvertrages zunächst in den Beratungsstellen ihrer regionalen Haus & Grund-Vereine versichern, ob sie sich kein braunes Kuckucksei ins heimische Nest legen lassen.

Haus & Grund M-V

IMPRESSUM

Ausgabe für
Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
Telefon: (03 85) 57 77-410

Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e. V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Telefon: (03 85) 2 07 52 13
Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Druckauflage: 1.557 (I. Quartal 2011)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich
(Doppelausgabe Dezember/Januar
und Juli/August)

Jahrgang 21

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion.

Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Vorbehalte und Rechte der Redaktion
Alle Beiträge des Magazins „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ sind urheberrechtlich geschützt. Ein Nachdruck oder das Verbreiten von Inhalten, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion zulässig.

Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.“ wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Vermieter muss vertraglichen Verwendungszweck sicherstellen

Gaststätte muss auf 20 Grad beheizbar sein

Es gehört zu den grundlegenden Vermieterpflichten, sicherzustellen, dass die Mieträume so beheizt werden können, wie es ihr vertraglicher Verwendungszweck erfordert. So ent-

Die Räume einer Gaststätte ließen sich in der Übergangszeit nicht beheizen. Die Temperaturen in den Räumen lagen unter 20 °C. Der Betrieb des Lokals war dadurch erheblich beeinträchtigt, Gäste beschwerten sich. Die Mieterin kündigte außerordentlich, woraufhin der Vermieter klagte.

Die Kündigung der Mieterin war berechtigt, wie die Richter in erster und zweiter

Instanz entschieden. Eine nicht angemessen beheizbare Gaststätte stelle einen erheblichen Mietmangel dar. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sei der Mieterin unter den herrschenden Umständen nicht zuzumuten.

Im Mietvertrag stehe zwar eine Klausel, wonach die Sammelheizung nur von Oktober bis April in Betrieb gehalten werde und darüber

schied das Oberlandesgericht Düsseldorf am 23. Dezember 2010 (AZ: I-24 U 65/10, 24 U 65/10). Darüber informierte uns der DAV.

hinaus die Inbetriebnahme nur in besonders begründeten Einzelfällen verlangt werden könne. Ob diese wirksam sei, sei jedoch nicht entscheidend, auch wenn die Richter an ihrer Wirksamkeit zweifelten: Eine für die Besucher angenehme Raumtemperatur sei unabdingbare Voraussetzung für den Betrieb einer Gaststätte. Eine Raumtemperatur von 20 Grad Celsius, wie sie für

Geschäfte vorgesehen sei, könne auch der Mieter eines Restaurants in seinen Räumen beanspruchen.

Auch eine Abmahnung des Vermieters durch die Mieterin sei entbehrlich gewesen. Sie hätte keinen Erfolg versprochen: Der Kläger war der Meinung, er sei nicht verpflichtet, außerhalb des Regelbetriebes der Sammelheizung eine Beheizbarkeit zu gewährleisten.

Grundbucheinsicht: Datenschutz kontra unberechtigter Neugierde

Oberlandesgericht setzt der Neugier Schranken

Das Grundbuch wird in der Regel bei den Amtsgerichten geführt und gibt Auskunft über die Eigentums- und Vermögensverhältnisse an Grundstücken. Das Oberlandesgericht Schleswig-Holstein bestätigte die Entscheidung des Grundbuchamts beim Amtsgericht Niebüll, einer Berlinerin keine weitere Einsicht in das Grundbuch zu geben, und präziserte dabei die Grenzen zwischen bloßer Neugier und berechtigtem Interesse an einer Einsicht in das Grundbuch.

Wer in das Grundbuch seiner Kommune schauen möchte, muss dort also ein berechtigtes Interesse ausweisen. So urteilte das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht in seinem Beschluss vom 12.01.2011, Az. 2 W 234/10.

Da u. a. im Grundbuch steht, wer dort der Eigentümer eines Grundstücks, des Hauses oder einer Eigentumswohnung ist, hat ein gewisses Datenschutzrecht. So könnten unberechtigt erteilte Auskünfte offen belegen, welche Rechte oder Lasten bzw. Verbindlichkeiten mit der Immobilie verbunden sind. Das könnten insbesondere für Gläubiger wertvolle Informationen sein, um sich über die Vermögensverhältnisse ihres Schuldners Klarheit und letztlich Zugriff zu verschaffen. Deshalb darf

auch nicht jeder im Grundbuchamt Einsicht nehmen. Der Gesetzgeber habe das Grundbuch nicht als öffentliches Register ausgestaltet, in das jedermann zu Informationszwecken Einsicht nehmen kann. Rechtspositionen der im Grundbuch eingetragenen Sachverhalte genießen somit grundrechtlichen Schutz. Die an einer Einsicht Interessierten müssen dem Amt „ein berechtigtes Interesse“ nachweisen.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war, dass die Interessierte selbst in keinerlei rechtlichen oder tatsächlichen Beziehung zum Grundstückseigentümer stand. Die einzige sicher feststellbare Verbindung zwischen beiden lag darin, dass der Schuldner auf dem Grundstück wohnt. Da nicht bekannt ist, ob der Grund-

stückseigentümer Vermieter des Schuldners ist und zudem keine konkreten Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Schuldner, dessen Mietkosten vom Sozialzentrum übernommen werden, werthaltige Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer hat, gibt es somit kein



berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch.

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen



weiter aus eigener Produktion
Rolläden • Haustüren
Überdachungen • Vordächer
Treppen • Geländer • u.v.m.

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lübesse@vomek.de

Stralsunder Haus & Grund-Mitglieder waren auf großer Fahrt

Auch 2011 hatte der Ortsverein Haus & Grund Stralsund seine Mitglieder wieder zu der alljährlich stattfindenden Vereinsfahrt eingeladen. Dieses Mal ging es mit einem Luxusbus in Richtung Insel Usedom, wobei als Hauptziel die Besichtigung des ehemaligen Kraftwerks in Peenemünde ausgewählt war.

Für die umfassende Führung durch das gesamte Objekt konnte von Frau Donner, die Architektin der AIU Stralsund, Frau Katrin von Einsiedel gewonnen werden, die seit vielen Jahren federführend die Sanierung und den Umbau des Historisch-Technischen Museums begleitet. Frau von Einsiedel erläuterte uns sehr ausführlich und mit viel Engagement die Sanierungsmaßnahmen der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile, die in enger Zusammenarbeit mit dem Museum als Nutzer und der Denkmalpflege erarbeitet werden. Wir erfuhren, dass es nicht immer gleich fertige Konzepte gibt, sondern das Ergebnis erst mit der Auseinandersetzung der Aufgabe wächst. Sie machte uns auf die Schwierigkeiten bei der denkmalgerechten Sa-

nierung aufmerksam, die auch darin bestehen, geeignete Firmen zu finden, die zum Beispiel in der Lage sind, die alten Stahlfenster nachzubauen, da die Wirtschaft keine den Forderungen des Denkmalschutzes entsprechenden Profile herstellen konnte.

In der Zwischenzeit hat die Produktion dem Bedarf entsprechend umgestellt. Wir erfuhren, aus welchen Gründen in der Turbinenhalle selbst Asbest unter Denkmalschutz steht und warum man bei der Kranbahn die Stahlkonstruktion zusammen mit dem Rost konserviert. In der Turbinenhalle besichtigten wir den Konzertraum, der alljährlich auch Austragungsort für das Usedomer Musikfestival ist, und erhielten einen überzeugenden Eindruck über die gute Akustik.



Die V-Raketen wurden in Peenemünde erprobt, gebaut und zum Ende des II. Weltkrieges auf Städte wie London und Amsterdam abgefeuert. Die Region östlich vom Kraftwerk, zwischen Peenemünde und Karlshagen, ist noch bis heute nur teilweise zugänglich, weil in den Wäldern nach wie vor Bunker sowie Ruinen der alten Abschussrampen und Raketen-Versuchsanlagen vor sich hinrosteten.

Für diese interessante und informative Führung bedankten sich alle Mitglieder mit viel Applaus. Danach war noch etwas Zeit, die Ausstellung im Museum zu besichtigen. Sicherlich haben einige dabei Lust bekommen, noch einmal privat hierher zu fahren, um sich die sehr gut aufbereitete Ausstellung intensiv anschauen zu können. Im Hotel Nordkap in Karlshagen aßen

wir danach gemeinsam zu Mittag. Auf dem Weg nach Karlshagen stieg ein Reiseleiter zu, der uns auf dem weiteren Weg über die Insel begleitete. So machten wir einen Stopp in Koserow, wo wir uns die Salzhütten ansahen. Wer wollte, kaufte sich frisch geräucherten Fisch oder ging auf der Seebrücke spazieren. Danach ging es weiter nach Heringsdorf, wo ausreichend Zeit war, individuell nach Bedarf Kaffee zu trinken, zu bummeln oder auch einzukaufen. Um 16.30 Uhr trafen wir uns alle wieder am Bus, um gemeinsam die Heimreise nach Stralsund anzutreten.

Der dankende Beifall im Bus bei der Verabschiedung galt dem Busfahrer von Möller Reisen, der uns gut zu allen Besichtigungspunkten gebracht hat und natürlich der gelungenen Veranstaltung. Leider konnte der Vorstandsvorsitzende, Herr Pergande, aus gesundheitlichen Gründen nicht an der Fahrt teilnehmen, so dass wir ihm hiermit für die Organisation der Fahrt unseren herzlichen Dank aussprechen möchten.

*Elke Donner
Vorstand Haus & Grund
Stralsund*



Ein besonderer Dank wurde von allen Haus & Grund-Mitgliedern dem Busfahrer der Fa. Möller Reisen gezollt, der die Vereinsfahrt zu einem besonderen Erlebnis werden ließ.

Konkrete Abmahnung des Störers sichert Kündigungsbegehren

Hausfriedensstörung in Wohn- und Geschäftsbereichen

Der Begriff Hausfrieden beschreibt das Recht zur ungestörten Betätigung in der Wohnung, Geschäftsräumen und Gärten des Inhabers des Haus-

rechts. Im Mietrecht ist der Hausfrieden insbesondere dann relevant, wenn er gestört wird.

So kann eine nachhaltige Störung des Hausfriedens durch einen Mieter die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses herbeiführen: Der Mieter ist verpflichtet, den Hausfrieden zu wahren. Verletzt der Mieter diese Pflicht, so kann der Vermieter nach erfolgter Abmahnung das Mietverhältnis kündigen. Mit der Abmahnung muss dem Mieter die Chance gegeben werden, sein Verhalten zu ändern bzw. die Missstände zu beseitigen.

Eine Abmahnung wäre dann entbehrlich, wenn sie offensichtlich erfolglos sein wird (§ 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB) oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen gerechtfertigt ist (§ 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB), wobei solche besonderen Fälle in der Praxis jeweils Ausnahmen darstellen. Denkbar wäre hier z. B. Drogenhandel in der Wohnanlage (AG Pinneberg, 29.08.2002, Az. 68 C 23/02). Zur Vermeidung späterer Rechtsstreitigkeiten sollte also zunächst grundsätzlich eine Abmahnung erfolgen.

Wann wird der Hausfrieden überhaupt gestört?

Dies kann z. B. durch fortlaufende Streitereien mit Nachbarn und Beleidigungen derselben, Beleidigungen des Vermieters, Lärm (insbesondere in den Ruhezeiten), Sachbeschädigung,

Belästigungen, Missachtung der Hausordnung, u. a. m. erfolgen. Grundsätzlich also Verhaltensweisen, die die ungestörte Benutzung des Objekts und der Wohnungen durch die anderen Mitbewohner erschweren oder verhindern. Stört ein Mieter den Hausfrieden nachhaltig und wird der Vermieter von sich aus nicht tätig, so kann er mietrechtlich verpflichtet werden, zugunsten der anderen Parteien den Mietvertrag mit dem Störer fristlos zu kündigen. Dies gilt aber nur für den Fall, dass es zu erheblichen Belästigungen der Mitbewohner kommt.

Wirksamkeit des Kündigungsschreibens

Will der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, so ist es erforderlich, dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls (insbesondere das Verschulden der Mieter und Abwägung der beiderseitigen Interessen) die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Zudem ist der zur Kündigung führende Grund im Kündigungsschreiben anzuführen, damit die Kündigung ihre Wirkung entfalten kann. Der Grund muss auch hinreichend substantiiert werden.

Ein pauschaler Verweis auf laute Musik gut zwei Monate vor Kündigungsdatum reicht hierzu nicht aus (AG Trier, 21.03.2002, Az. 8 C 49/02). Das Kündigungsschreiben muss genaue Angaben zu den behaupteten Störungen des Hausfriedens enthalten. Ansonsten ist es unwirksam. Pauschale Behauptungen sind nicht zulässig. Der Umfang der jeweiligen Konkretisierung richtet sich nach dem Einzelfall.

Grundsätzlich gilt, dass der von der Kündigung betroffene Mieter die Möglichkeit haben muss, zu überprüfen, ob die erhobenen Vorwürfe zutreffend sind (LG Berlin, 10.02.2003, Az. 67 S 240/02).

Kündigungsgründe

Ist der Mieter schuldunfähig (z. B. bei psychischer Erkrankung), so ist die Voraussetzung des schuldhaften Handelns nicht erfüllt. Trotzdem kann dann eine Kündigung wegen Unzumutbar-

keit der Vertragsfortsetzung ausgesprochen werden (wichtiger Grund). Die Störung muss aber auch unter der nötigen Rücksicht auf kranke Menschen nicht mehr hinnehmbar sein. Die fristlose Kündigung sollte im Übrigen in nahem zeitlichem Zusammenhang mit der Kenntnis des Vermieters vom Kündigungsgrund ausgesprochen werden, da das Kündigungsrecht sonst verwirkt sein kann. Die für Arbeitsverhältnisse geltende Zweiwochenfrist des § 626 BGB gilt zwar nicht, auch nicht in entsprechender Anwendung dieser Vorschrift.

Vermieter kann ein zu langes Abwarten nicht ange raten werden. Sonst könnte die Rechtzeitigkeit des Kündigungsausspruchs verstrichen sein, wenn z. B. ein Abwarten von sechs Monaten oder länger erfolgte (OLG München, Urteil v. 22.02.2001, Az. 3 U 5169/00). Teilweise nehmen die Gerichte sogar noch kürzere Fristen an (LG Berlin, Urteil v. 11.01.1993, Az. 67 S 239/92).

Nasse Wände? Feuchte Keller?

- Feuchtigkeit im Keller / an Wänden macht krank – die Menschen und das Haus.
- Wir bieten Ihnen eine sorgfältige Ursachenanalyse.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®



Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?

Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

Wir bieten Ihnen neben den nötigen Kontakten, umfassenden Service und fundiertes Fachwissen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter (03 81) 12 83 59-0.

RE/MAX®

RE/MAX Profi Immobilien
Rosa-Luxemburg-Straße 16 · 18055 Rostock · www.remax.de
Regional. National. International.

Kachelöfen mit Wärmetauscher helfen Energie sparen

Tradition ergänzt mit modernster Technik

Kamin- und Kachelöfen erfreuen sich großer Beliebtheit und sind heute aus vielen Wohnungen nicht mehr wegzudenken.

Ein kleiner Kaminofen oder ein direkt an den Schornstein angeschlossener Heizkamin mit großer Panoramasscheibe beispielsweise sind wegen ihres schlechteren Wirkungsgrades eher etwas für den gelegentlichen Gebrauch. Ganz im Gegensatz zum echten Kachelofen, der einen konkurrenzlos hohen Wirkungsgrad mit der für den Menschen idealsten Wärme, der Strahlungswärme, verbindet.

Schon seit Hunderten von Jahren bringt der Kachelofen behagliche, milde Wärme in die Stuben. Unübertroffen ist seine Fähigkeit, Wärme zu speichern und diese über Stunden langsam und wohltuend wieder abzugeben. Oft reicht es aus, den Kachelofen ein bis zwei Mal

am Tag zu befeuern, damit er seine wohlige und gesunde Strahlungswärme verbreitet. Der Grund für den im Vergleich zu Kaminöfen viel höheren Wirkungsgrad liegt in seinem Inneren verborgen: Nur der echte Kachelofen besteht fast ganz aus Schamottesteinen und ist mit Kacheln oder verputzten Schamottesteinen ummantelt, die über die hervorragende Speicherleistung verfügen.

Doch der echte Kachelofen überzeugt nicht nur durch seine inneren Werte. Auch das Äußere stimmt, denn professionelle Ofenbauer, wie die künstlerisch arbeitende Kachelofen-Werkstatt Inderwies, passen ihn den individuellen Wünschen und Vorstellungen der Kunden an. Daneben sind das richtige

Gespür und solide Planungsarbeit wichtig, denn der Ofen, der ein Leben lang hält, sollte auch viele Jahre später noch problemlos zu einer neuen Inneneinrichtung passen. Dank der Möglichkeit, den Ofen mit anderen regenerativen Wärmesystemen zu verknüpfen sowie das Brauchwasser mit zu erwärmen, ist der Kachelofen heute mehr denn je wichtiger Bestandteil einer modernen und leistungsstarken Wohnraumheizung, die die Umwelt schont und die Energiekosten senkt.



Foto: epr

Warme Ofenbänke laden zum Verweilen und Träumen ein.

Internet:
www.inderwies-keramik.de

IM LANDESV ERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
Anklam	Gunnar Wessel	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/3 35 47	Wochentags abends nach tel. Absprache	19258 Boizenburg Schützenstraße 7
Friedland	Norbert Räth	03 96 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstraße 17
Graal-Müritz	Hansjörg Seidel	03 82 06/14 609	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz Zur Koppenheide 66
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17–18 Uhr	17489 Greifswald Wiesenstraße 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Straße 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow Kurze Straße 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisenstraße 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Straße 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86
Rostock	Matthias Zielasko	03 81/45 58 74	Mo 17–18 und Do 10–12 Uhr	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Stralsund	Jens Pergande	0 38 31/29 04 07	Di und Do 16–18 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk Stettiner Straße 25 c
Waren	Özden Weinreich	0 39 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren Siegfried-Marcus-Straße 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0 38 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern				
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	03 85/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Internet/Vizeprärs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19063 Schwerin Bosselmannstraße 11A
Geschäftsstelle	Sylvia Knop	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	03 85/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund Hausverwaltung	Frau Pawek	0 38 31/29 04 07	nach tel. Vereinbarung	18439 Stralsund Knieperwall 1A

Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE