

AUSBILDUNG ERFOLGREICH BEENDET

Berufsförderungswerk (BFW) an der Schwedenschanze überreicht Zeugnisse

■ **(pm Stralsund.** Insgesamt 45 Absolventen des Berufsförderungswerkes Stralsund haben am 8. Juli ihre Ausbildung am BFW Stralsund erfolgreich beendet. Am 8. Juli betraten 30 Absolventen sichtlich erleichtert die Sporthalle auf dem Gelände des Berufsförderungswerkes (BFW) Stralsund an der Schwedenschanze zur Zeugnisübergabe – parallel waren es 15 am Standort Rostock.

Wer schon einmal eine Umschulung gemacht hat, weiß, wie viel Durchhaltevermögen, Ehrgeiz und Leistungsbereitschaft hierfür nötig sind – besonders in der beruflichen Rehabilitation. Uta Mertz, Leiterin Qualifizierung am BFW Stralsund, würdigte die persönlichen Abschlusserfolge mit einem zusätzlichen Fokus: „Ich gratuliere allen Absolventen von Herzen zu ihrem persönlichen Triumph

– ein bemerkenswertes Ergebnis! Durch die erschwerten Bedingungen seit März 2020 mit ständigen Wechseln von Homeschooling- und Präsenzphasen und dem Einsatz von digitalen Lernformaten ist das gesamte Prüfungsergebnis das Resultat der vertrauensvollen gemeinsamen Anstrengungen von Teilnehmenden und Mitarbeitenden, die den Herausforderungen der Pandemie Stand gehalten

haben.“ Für den Großteil der Absolventen geht's auch gleich richtig los: Mehr als 30 Prozent haben bereits einen Arbeitsvertrag in der Tasche, mehr als 25 Prozent einen in Aussicht.

Verabschiedet wurden: Kaufleute für Büromanagement, Fachpraktiker für Bürokommunikation, Kaufleute im Gesundheitswesen, Kaufleute im Einzelhandel, Kaufleute für Spedition und Logi-

Malermeister Kempcke
Mobil: 0151 1659 1346
www.malermeister-kempcke.de

stikdienstleistungen, Immobilienkaufleute, Fachinformatiker, IT-Systemelektroniker. Und nicht nur das: Bereits Ende Juni verließen 18 Verwaltungsfachangestellte (m/w/d) sowie der erste Kaufmann im E-Commerce nach erfolgreicher Prüfung das BFW Stralsund. Weitere Informationen: www.bfw-stralsund.de.

AKTUELLES MIETRECHT

Der Rat vom Rechtsanwalt

■ **Bei Unbewohnbarkeit der Wohnung aufgrund von Sanierungsarbeiten entfällt grundsätzlich Mietzahlungspflicht auch für Ersatzwohnung**

Mietvertragsparteien können aber andere Vereinbarung treffen

Ist eine Mietwohnung aufgrund von Sanierungsarbeiten unbewohnbar, entfällt grundsätzlich die Mietzahlungspflicht sowohl für die Wohnung als auch für die vom Vermieter zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung. Die Mietvertragsparteien können aber eine andere Vereinbarung treffen. Dies hat das Landgericht Berlin (Urteil vom 25.03.2021 - 67 S 336/20 -) entschieden.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Nach einem Wasserschaden musste eine 130 qm große Mietwohnung in Berlin umfassend saniert werden. Für den Zeitraum der Arbeiten von Mai 2019 bis Januar 2020 stellte der Vermieter den Mietern eine Ersatzwohnung im Seitenflügel desselben Anwesens zur Verfügung. Die Ersatzwohnung war nur 90 qm groß, litt unter Schimmelercheinungen und war mit einem stark verschmutzten Herd ausgestattet. Zudem konnten die Mieter nicht sämtliche Möbel mit in die Ersatzwohnung nehmen. Die Mieter zahlten in der Zeit der Sanierungsarbeiten keine Miete. Damit war der Vermieter nicht einverstanden. Er führte an, dass die Mieter zumindest für die Ersatzwohnung eine Miete zahlen müssten. Da die Mieter weiterhin keine Miete zahlten, kündigte der Vermieter den Mietvertrag und klagte schließlich auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Amtsgericht wies Räumungsklage ab

Das Amtsgericht Berlin-Mitte hielt die Kündigung wegen Zahlungsverzugs für unwirksam und wies die Räumungsklage daher ab. Dagegen richtete sich die Berufung des Vermieters. Landgericht verneint ebenfalls Wirksamkeit der Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Dem Vermieter stehe kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu, da die Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam sei. Ein Zahlungsverzug habe nicht vorgelegen.

Wegfall der Mietzahlungspflicht während Sanierungsarbeiten

Die Mieter seien in der Zeit von Mai 2019 bis Januar 2020 von der Mietzahlungspflicht gemäß § 536 Abs. 1 BGB befreit gewesen, so das Landgericht. Denn in diesem Zeitraum sei die Mietsache aufgrund der Sanierungsarbeiten unbewohnbar gewesen. Dem Wegfall der Mietzahlungspflicht stehe nicht entgegen, dass den Mietern eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt wurde. Der Vermieter habe nicht nachweisen können, dass die Parteien eine Vereinbarung zum Austausch des Mietobjekts und dem Fortbestehen der Mietzahlungspflicht getroffen haben.

Keine stillschweigende Vereinbarung zum Fortbestehen der Mietzahlungspflicht

Es liege nach Auffassung des Landgerichts auch keine stillschweigende Vereinbarung dahingehend vor, dass durch das zur Verfügung Stellen der Ersatzwohnung das Recht zur Mietminderung wegen der Unbewohnbarkeit der Wohnung entfällt. Dies lasse sich

aus § 536 BGB nicht ableiten. Eine solche Vereinbarung wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn der Vermieter eine mit der vermieteten Wohnung vergleichbare und gleichwertige Wohnung zur Verfügung gestellt hätte. Dies sei aber angesichts der geringeren Wohnungsgröße, ihrer minderwertigen Ausstattung und Beschaffenheit sowie der fehlenden Möglichkeit, sämtliche Möbel unterzubringen, nicht der Fall gewesen. Keine Umlagebarkeit der Kosten der Anmietung eines Rauchmelders als Betriebskosten

Wartungskosten sind umlagefähig

Die Kosten für die Anmietung eines Rauchmelders sind nicht als Betriebskosten auf den Wohnungsmieter umlegbar. Umlagefähig sind dagegen die Wartungskosten. Dies hat das Landgericht Berlin (Urteil vom 08.04.2021 - 67 S 335/20 -) entschieden.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Mieter einer Wohnung in Berlin sollten nach der Betriebskostenabrechnung von November 2019 unter anderem die Kosten für die Anmietung und Wartung der Rauchmelder in Höhe von insgesamt 21,68 € zahlen. Die Mieter hielten die Kosten für nicht umlagefähig und verlangten daher den mittels Lastschriftinzugs eingezogenen Betrag zurück. Da sich die Vermieterin dem verweigerte, erhoben die Mieter Klage.

Amtsgericht wies Klage ab

Das Amtsgericht Berlin-Spandau wies die Klage ab. Seiner Auffassung nach seien die Kosten für die Miete und die Wartung der im Zuge einer Modernisierung installierten Rauchwarnmelder über den

Auffangtatbestand des § 2 Nr. 17 BetrKV als sonstige Betriebskosten umlegbar. Die Anmietkosten seien nicht anderes als die nach der Betriebskostenverordnung umlegbaren Mietkosten für Kaltwasserzähler, Wärmeermessungsgeräte und Warmwasserzähler. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Berufung der Mieter.

Landgericht verneint Umlagebarkeit der Anmietkosten

Das Landgericht Berlin entschied teilweise zu Gunsten der Mieter. Die Kosten für die Anmietung der Rauchmelder seien nicht umlagefähig. Zwar fallen die Kosten laufend an. Den Vorgaben der § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, 1 Abs. 1 BetrKV zuwider entstehen diese Kosten jedoch nicht durch das Eigentum des Vermieters. Soweit die Betriebskostenverordnung die Umlage der Leasing- und Anmietungskosten für bestimmte Geräte ausdrücklich zulässt, so handele es sich dabei um Ausnahme-

tatbestände, die nicht entsprechend auf Anmietkosten für Rauchmelder anzuwenden seien. Die Ausnahmetatbestände seien abschließend und verbieten daher einen Rückgriff auf den Auffangtatbestand des § 2 Nr. 17 BetrKV.

Zulässigkeit der Umlage der Wartungskosten für Rauchmelder

Das Landgericht hielt die Umlage der Wartungskosten für die Rauchmelder dagegen für zulässig. Die Umlagefähigkeit ergebe sich jedenfalls aus einer ergänzenden Auslegung des Mietvertrags. Entstehen Kosten nach Abschluss des Mietvertrags aufgrund einer Modernisierung, so sei die mietvertragliche Abwälzungsvereinbarung zur Betriebskostenumlage so auszulegen, dass neue Betriebskosten, die im Zuge einer duldungspflichtigen Modernisierung entstehen, ebenfalls umgelegt werden können.

Rechtsanwalt Julian Mohrbotter



JULIAN MOHRBOTTER
Rechtsanwalt • Stralsund



Rechtsanwalt Julian Mohrbotter

Tätigkeitsschwerpunkte

- Mietrecht • Arbeitsrecht
- Straf- u. Owi-Recht
- Sozialrecht

Interessenschwerpunkte

- Verwaltungs-, Bau- und Versicherungsrecht



Heilgeiststr. 86 B / Drägerspeicher 18439 Stralsund
Tel: 03831 - 29 93 95 • Fax: 03831 - 29 93 97
eMail: rae.jmg@t-online.de