

Die Pächterin IHZ wirbt um Unterschriften

In den letzten Wochen erhielten die Mieter/innen der Wohnungsbaugesellschaften Bewoge, WBM und WBF recht merkwürdige Post von der IHZ GmbH: Ihre Wohnungen seien im Zuge einer Unternehmenszusammenführung von diesen Gesellschaften an die IHZ GmbH verpachtet worden.

Der Pachtvertrag – so die IHZ – sehe angeblich vor, dass diese nun Vermieterin werden soll. Darum müsse von den Mieter/innen der gleichzeitig übersandte Mietänderungsvertrag umgehend unterzeichnet und zurück gesandt werden. Mit diesem Vertrag werde die alte Vermieterin aus dem Vertrag ausscheiden und die IHZ GmbH an ihre Stelle treten. Alle weiteren Ansprüche gingen ebenfalls auf die IHZ über. Man hielt es allerdings nicht für nötig, den Mieter/innen den Inhalt dieses Pachtvertrags mitzuteilen, nähere Auskünfte über ihre neue Vermieterin zu geben oder womöglich dieses ungewöhnliche Geschäftsgeschehen zu erklären. Man versicherte lediglich lapidar, dass den Mieter/innen aus dieser Vereinbarung keine Nachteile erwachsen würden und die Mieterrechte nicht eingeschränkt würden.

Dem ist jedoch leider nur auf den ersten Blick so. Die betroffenen Mieter/innen verlieren mit der Unterzeichnung dieses Vertrags zwar nicht ihre Rechte – deren praktische Umsetzung kann jedoch durchaus schwieriger werden.

Denn üblicherweise werden Wohnungsmietverträge mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke geschlossen. Damit können Mieter/innen relativ sicher sein, einen Vermieter zu haben, der für seine Pflichten auch einstehen kann. Falls der Vermieter dennoch zahlungsunfähig werden sollte, findet sich mittelfristig ein Ausweg: Die Gläubiger sorgen für eine zügige Änderung der Situation. Sie können die Veräußerung des Mietobjekts - nötigenfalls im Wege der Zwangsversteigerung - erzwingen. Schlimmstenfalls müssen die Mieter/innen das selbst veranlassen. Mit dem Verkauf des Hauses geht gemäß § 566 BGB auch die Vermietereigenschaft vom Verkäufer auf den Käufer über. Daher taucht über kurz oder lang immer wieder ein zahlungsfähiger Vermieter auf.

Das Modell von Bewoge, WBM und WBF verschließt jedoch durch die Trennung der Eigentümer- von der Vermieterposition diesen Notausgang. Wird die IHZ GmbH nun zahlungsunfähig, können die Mieter/innen nur inständig auf die Kündigung des angeblichen Pachtvertrags hoffen. Dann nämlich würden die alten Vermieter/innen möglicherweise gemäß § 565 BGB wieder in das Mietverhältnis als Vermieter/innen eintreten.

Aber eben nur dann. Sind die Mietverhältnisse jedoch zum Beispiel mit einer Vielzahl von Mängelbeseitigungsansprüchen der Mieter/innen belastet, könnte dies möglicherweise wirtschaftlich nicht unbedingt sinnvoll sein und die Verpächterinnen davon Abstand nehmen. Solange das Pachtverhältnis nicht gekündigt wäre, bliebe daher dann aber alles beim Alten. Die Wohnungsbaugesellschaften könnten ihre alten Mieter/innen so am ausgestreckten Arm verhungern lassen und ihre Häuser auf kaltem Wege entmieten. Diese Gefahr mag derzeit tatsächlich außerordentlich gering sein. Nach vollendeter Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften kann dies womöglich schon ganz anders aussehen.

31.03.2004

Henrik Solf

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht