

SPANIEN: Reform des spanischen Mietrechts

Am vergangenen 24. August hat das spanische Regierungskabinett den Gesetzesentwurf über Massnahmen für die Flexibilisierung und Belebung des Wohnungsmietmarktes verabschiedet, der nun dem Parlament vorliegt. Das Ziel der Reform des Mietrechts ist es, das Mieten dem Kaufen gegenüber zu potenzieren. Nur 17 % der Bevölkerung lebt in Spanien zur Miete, was weit unter den Anteilen in anderen europäischen Ländern liegt (in Deutschland sind es 47 % der Bevölkerung). Die Reform, die nur die nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes unterzeichneten Verträge betreffen wird, führt Neuigkeiten ein, die mehr Rechtssicherheit und Schutz für den Vermieter darstellen; allerdings zu Lasten des Mieters. So wird z.B. die für den Vermieter zwingende Mindestdauer des Vertrages von fünf auf drei Jahre herabgesetzt, und der Vermieter hat zukünftig das Recht, den Mietvertrag zu kündigen, um die Wohnung selbst zu nutzen, auch wenn dieses Recht nicht ausdrücklich im Vertrag vorgesehen ist. Der Mieter wird den Mietvertrag jederzeit beenden können, sofern er seine Absicht mit einem Monat Vorlauf bekannt gibt. Auch werden verschiedene prozessrechtliche Aspekte neu geregelt, um die Zwangsäumungsverfahren zu erleichtern. Unseres Erachtens müsste die Reform allerdings viel weiter gehen, wenn ein Wandel geschehen soll in der in Spanien weit verbreiteten Einstellung, dass der Wohnkauf der Miete vorzuziehen ist.



Enrique Castrillo de Larreta-Azelain
Abogado
ecastrillo@bertramruland.com

BERTRAM & RÜLAND
Abogados

Seite

3

Cámara de Comercio Alemana para España
Avda. Pio XII, 26-28 | 28016 Madrid
Tel: 34 91 353 09 38 | Fax: 34 91 359 12 13 | e-mail: jur@ahk.es

