



INTERNATIONALES

DIE VERMIETUNG VON LUXUSWOHNUNGEN IN SPANIEN

Ob Costa del Sol, Balearen, Kanaren oder doch die Millionenstädte Madrid und Barcelona: Spanien bietet international mit die schönsten Gegenden für Käufer von Luxusimmobilien. Bei der anschließenden Vermietung gilt es allerdings, einige wichtige rechtliche Fragestellungen zu klären. Die Autoren des nachfolgenden Beitrags nähern sich diesen, indem sie zunächst eine Definition und Abgrenzung vornehmen, um daran anknüpfend die anwendbaren Regelungen und Vorteile aus Vermietersicht unter die Lupe zu nehmen.

Red.

Das spanische Mietgesetz (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)) legt unterschiedliche Regelungen für als Wohnung genutzte und nicht als Wohnung genutzte Mietobjekte fest:

- Eine Immobilie wird als Wohnung genutzt, wenn ihr „Hauptzweck die Befriedigung des beständigen Bedürfnisses eines Mieters nach einer Wohnung ist“ (Artikel 2.1 LAU). Darin eingeschlossen sind „Mobilier, Lagerräume und alle sonstigen Nebenräume, vermieteten Räumlichkeiten oder Services, die als Grundstückszubehör dem Mieter mitüberlassen werden“ (Artikel 2.1 LAU).
- Es handelt sich dann um ein nicht als Wohnung genutztes Mietobjekt, wenn der Zweck nicht in der Befriedigung des beständigen Bedürfnisses nach einer Wohnung besteht (Art. 3 LAU). Darin eingeschlossen sind unter anderem etwa

Saisonvermietungen und Mietverträge „zur Ausübung einer Gewerbe-, Geschäfts-, Handwerks-, Berufs-, Freizeit-, Karitativ-, Kultur- oder Lehrtätigkeit [...]“.

Die vorstehende Unterscheidung ist von grundlegender Bedeutung, da die auf ein Mietverhältnis anwendbaren Vorschriften von der Art der Nutzung abhängen und dem unterschiedlichen Schutzzweck folgend, erhebliche Differenzen aufweisen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass das spanische Mietgesetz im Lauf der Jahre eine Vielzahl an Änderungen erfahren hat.

Daher ist bei der Prüfung eines Mietvertrages die jeweils bei Abschluss des Vertrages gültige Version des Gesetzes heranzuziehen. Der aktuell bestehende rechtliche Rahmen lässt sich wie folgt zusammenfassen (Artikel 4 LAU):

- Wohnmietverhältnisse richten sich nach den Mieterschutzbestimmungen des Abschnitts II LAU („Wohnmietverhältnisse“, 23 Artikel), nach den Vereinbarungen auf Grundlage des Willens der Parteien (wobei niemals von solchen Vorschriften, die den Mieter schützen abgewichen werden darf) und subsidiär durch das spanische Zivilgesetzbuch (Código Civil) geregelt. Explizit ausgenommen von diesen Schutzvorschriften ist jedoch der Vertrag zur Vermietung von Luxuswohnungen, dem sich der vorliegende Beitrag widmet.
- Alle anderen Mietverhältnisse, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind, richten sich primär nach dem Willen der Parteien. Haben die Parteien nichts vereinbart, durch die Bestimmungen des Abschnitts III LAU („Andere Mietverhältnisse als Wohnmietverhältnisse“, 7 Artikel) und subsidiär nach dem spanischen Zivilgesetzbuch.
- Die Vermietung von Luxuswohnungen, auf deren Regulatorium wir im Folgen-

den noch vertieft eingehen werden, richtet sich ebenfalls primär nach dem Willen der Parteien und – haben die Parteien nichts anderes vereinbart – subsidiär nach den Bestimmungen des Abschnitts II LAU (Wohnmietverhältnisse).

Auf den ersten Blick wird deutlich: Wohnmietverhältnisse sind aus Mieterschutzgründen im Wesentlichen durch unabdingbare gesetzliche Bestimmungen geregelt, deren Anwendung zwingend und nicht dispositiv ist, ausgenommen allerdings die Luxuswohnungen. Andere Mietverhältnisse als Wohnmietverhältnisse bestimmen sich im Wesentlichen nach dem freien Willen der Parteien.

Definition und Abgrenzung

Die Vermietung von Luxuswohnungen wird in Artikel 4.2 LAU als die Vermietung derjenigen Wohnungen definiert, „bei denen die Vermietung die gesamte Wohnung umfasst und deren Fläche mehr als 300 Quadratmeter beträgt oder deren anfängliche Miete das Fünfeinhalbfache des Mindestlohns in Spanien übersteigt“.

Nicht zu verwechseln ist diese Art der Vermietung mit anderen Rechtsfiguren, die zwar ähnlich erscheinen mögen, aber nicht dem Anwendungsbereich des spanischen Mietgesetzes (Artikel 5 LAU) unterfallen. Dies betrifft zum Beispiel die allgemein als „touristische Vermietung“ bekannten Mietverhältnisse (wenngleich diese in jeder autonomen Region anders bezeichnet werden).

Die touristische Vermietung wird über Kanäle für touristische Angebote veröffentlicht und kann neben der Beherbergung zusätzliche Leistungen beinhalten, etwa einen 24-Stunden-Telefondienst, die Reinigung während des Aufenthalts des Gastes oder einen Flughafentransfer. Diese Mietverhältnisse unterliegen nicht dem spanischen Mietgesetz, sondern der entsprechenden sektoriellen touristischen Gesetzgebung.

Bei der Vermietung von Luxuswohnungen handelt es sich laut Valladares Rascón¹⁾ „um eine Unterart der Vermietung von Wohnraum, da der Hauptzweck auch hier „die Befriedigung des beständigen Bedürf-

DER AUTOR

STEFAN MEYER

Rechtsanwalt,
Gründungspartner,
Monereo Meyer Abogados,
Madrid



DIE AUTORIN

ALEXANDRA ECKHARDT

Abogada,
Monereo Meyer Abogados,
Madrid



nisses eines Mieters oder seiner Angehörigen nach einer Wohnung“ ist.

Aus dem genannten Gesetzesartikel geht eindeutig hervor, dass es zwei – alternative, nicht kumulative – Tatbestände für die Qualifizierung als Luxuswohnung gibt:

1. Die Wohnung hat eine Fläche von mehr als 300 Quadratmeter: Leider hat der Gesetzgeber 2019 die Chance vertan, zu definieren, ob es sich um die bebauten Fläche oder die Nutzfläche handelt, sodass an dieser Stelle erhebliche Meinungsverschiedenheiten diskutiert werden. Ein wichtiger Teil der Lehre vertritt die Ansicht, dass die Nutzfläche der Wohnung heranzuziehen ist, vor allem deshalb, weil es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, die grundsätzlich restriktiv auszulegen ist.

In seinem Urteil Nummer 405/2001 vom 18. September wendet das Provinzgericht der Balearen jedoch einen großzügigeren Maßstab an und argumentiert, dass „der Begriff „Fläche“ im Sinne der Gesamtfläche oder bebauten Fläche auszulegen ist, wie aus der parlamentarischen Behandlung des Gesetzes hervorgeht, in deren Rahmen die Änderungsanträge zur Aufnahme des Adjektivs „Nutz-“ abgelehnt worden waren.

2. Die anfängliche Miete übersteigt das Fünfeinhalbfache des jährlichen Mindestlohns in Spanien: Zu beachten ist, dass hier die „anfängliche Miete“ herangezogen wird und nicht ihre späteren Anpassungen oder der Betrag, der in Baumaßnahmen oder Verbesserungsarbeiten investiert wurde.²⁾ Auch stellt sich die Frage, welcher Mindestlohn als Referenzwert heranzuziehen ist, wobei das Abstellen auf den Zeitpunkt des Anfalls der Miete oder der Übergabe der Sache wohl am Nächsten liegt.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in beiden Fällen (Fläche von mehr als 300 Quadratmeter oder Miete von mehr als dem fünfeinhalbfachen Mindestlohn) erforderlich ist, dass das Mietverhältnis die gesamte Wohnung umfasst. Dabei handelt es sich um eine durch das königliche Gesetzesdekret 7/2019 vom 1. März zu Sofortmaßnahmen in den Bereichen Wohnen und Miete (nachfolgend RDL 7/2019) eingeführte Neuerung, da die ursprüngliche Fassung des spanischen Mietgesetzes dieses Erfordernis nicht vorsah. Daher können heute Verträge über Wohngemeinschaften nicht als Verträge für Luxuswohnungen eingestuft werden.

Obwohl auch eine Luxuswohnung als Wohnung genutzt wird, müssen derartige Verträge nicht zwingend den engen Regelungen des Mietgesetzes für spanische Wohnraummiete unterfallen, sondern sollte in erster Linie der Parteiwille ausschlaggebend sein. Aus Sicht des Gesetzgebers erfordern derartige Mietverhältnisse beziehungsweise ihre Mieter nicht den besonderen Schutz, der regulären Wohnmietverhältnissen gewährt wird.

Anwendbare Regelungen und Vorteile aus Vermietersicht

Die Tatsache, dass das Mietobjekt zwar der Befriedigung des beständigen Bedürfnisses des Mieters nach einer Wohnung dient, aber gleichzeitig von der zwingenden Anwendung der spanischen Mieterschutzvorschriften grundsätzlich ausgenommen ist, ist für den Vermieter mit immensen Vorteilen verbunden. Aus unserer Sicht sind die wichtigsten die folgenden:

- **Vertragslaufzeit:** Die Parteien können die Vertragslaufzeit frei vereinbaren, weshalb die zwingende Verlängerung, die dem Vermieter nach Artikel 9.1 LAU auferlegt wird (fünf Jahre Mindestlaufzeit, wenn es sich bei dem Vermieter um eine natürliche Person handelt, sieben Jahre, wenn es sich um eine juristische Person handelt) und auch die gesetzliche Verlängerung nach Artikel 10.1 LAU keine Anwendung finden.
- **Verkauf der vermieteten Wohnung:** Eine Vereinbarung, nach der sich der Mietvertrag auflöst, wenn die gegenständliche Immobilie an einen Dritten verkauft wird, ohne dass dieser zum Eintritt in die vertragliche Stellung des Vermieters während der ersten fünf beziehungsweise sieben Jahre der Vertragslaufzeit verpflichtet ist, wie von Artikel 14 LAU im Falle von Wohnungsmieten verlangt, ist zulässig.
- **Instandhaltungsarbeiten:** Es kann problemlos vereinbart werden, dass der Mieter diese übernimmt, und diese nicht vom Vermieter, wie im Falle der Anwendung des Artikels 21 LAU, zu tragen sind. Zwar gibt es kaum Rechtsprechung zu derartigen Mietverhältnissen, jedoch wird in mehreren Urteilen (die meisten beziehen sich auf das alte Mietgesetz von 1964)³⁾ die Absicht des Vermieters thematisiert, dass die Kosten von dem Mieter zu tragen seien, da der Mieter, da es sich um eine Luxuswohnung handele, auf den Vorteil nach dem damaligen Artikel 107 LAU (von 1964) verzichtete.⁴⁾ Diese Urteile erklären, dass

der Luxuscharakter der Wohnung nicht belegt ist, der Verzicht daher nichtig und somit Artikel 107 LAU zwingend anzuwenden ist.

- **Kaution:** Wie erläutert unterliegen auch Luxusmietwohnungen Abschnitt IV des spanischen Mietgesetzes, konkret Artikel 36 LAU, in dem die Mietkaution geregelt wird. Unter Berücksichtigung dessen, dass Luxuswohnungen innerhalb der Typologie als „Wohnung“ und nicht als „nicht als Wohnung genutzte Immobilie“ klassifiziert sind, gehen wir davon aus, dass die Kaution höchstens einer Monatsmiete entsprechen darf (unbeschadet dessen, dass andere Sicherheiten gemäß Artikel 36.5 LAU vereinbart werden können).

Abweichende Regelungen sind ausdrücklich festzuhalten

In jedem Fall wird empfohlen, in dem zu unterzeichnenden Vertrag alle von den mieterfreundlichen Schutzvorschriften abweichenden Regelungen ausdrücklich festzuhalten, da, sollte zwischen den Parteien nichts vereinbart worden sein, diese andernfalls subsidiär Anwendung finden.

Fußnoten

- 1) Bercovitz Rodríguez-Cano, R. Hrsg. (1997). Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Aranzadi Editorial: Pamplona.
- 2) Urteil des Provinzgerichts von La Rioja Nummer 298/2014.
- 3) Urteile des spanischen Obersten Gerichtshofs Nummer 3660/1996 sowie des Provinzgerichts Barcelona Nummer 260/2007, 130/2008 und 678/2016.
- 4) Wortlaut des alten Artikels 107 LAU (1964): „Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador.“ (Die Reparaturen, die für eine Aufrechterhaltung der vermieteten Wohnung oder des vermieteten Geschäftslokals in einem Erhaltungszustand, in dem diese beziehungsweise dieses vereinbarungsgemäß genutzt werden kann, gehen zu Lasten des Vermieters.)

BLEIBEN SIE IMMER AUF DEM NEUESTEN STAND!

IHRE IMMOBILIEN & FINANZIERUNG-
REDAKTION INFORMIERT TÄGLICH IN
DER RUBRIK „TAGESMELDUNGEN“.

FOLGEN SIE UNS AUF



ODER BESUCHEN SIE UNS UNTER

[WWW.KREDITWESEN.DE/
TAGESMELDUNGEN](http://WWW.KREDITWESEN.DE/TAGESMELDUNGEN)