

## Das spanische Gewerbemietrecht aus Investorensicht

Stefan Meyer

Weil im spanischen Gewerbemietrecht weitgehend Vertragsfreiheit besteht, empfiehlt der Autor den potenziellen Investoren, die einzelnen Mietverträge in den Objekten sehr genau zu prüfen. Vor allem große Handelsketten würden in Shopping-Centern oftmals deutlich günstigere Konditionen durchsetzen als kleinere Einzelhändler. So sei es möglich, unterschiedliche Kündigungsoptionen für Mieter und Vermieter festzulegen oder die Mietfläche individuell zu definieren. Dass orts- und sachkundige Experten dabei hilfreich sind, lässt der Autor gerne zwischen den Zeilen anklingen. (Red.)

Institutionelle Anleger investieren zurzeit verstärkt in hochwertige spanische Büro- und Gewerbeimmobilien. Die Zahlen sprechen für sich: Laut der spanischen Interessenvertretung für große Gewerbeflächen, der „asociación española de Centros Comerciales“, existieren in Spanien aktuell 473 große Gewerbeareale mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund zehn Millionen Quadratmeter.

### Hohe Dynamik im Markt für Shopping-Center

Allein im Jahre 2003 öffneten 40 weitere Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von etwa 1,2 Millionen Quadratmetern in Spanien ihre Türen. Außerdem waren in 2003 insgesamt 15 spanische Shopping-Center von Verkaufstransaktionen betroffen. Investoren auf dem spanischen Markt sind hauptsächlich die deutschen und die holländischen Immobilienfonds.

Das spanische Büro- und Gewerbemietrecht spielt daher in der Praxis eine immer wichtigere Rolle, sowohl für institutionelle Investoren, die vor einer Erwerbstransaktion alle für das kaufgegenständliche Gebäude bereits abgeschlossenen Mietverträge genau überprüfen lassen, als auch für die Mieter in spanischen Bürohäusern und Einkaufszentren, die sich des öfteren mit Nebenkosten in nicht mehr überprüfbarer Höhe konfrontiert sehen. Bedenkt man darüber hinaus, dass im spanischen Gewerbemietrecht praktisch völlige Vertragsfreiheit herrscht, wird deutlich, dass der Mietvertrag die wichtigste Rechtsquelle ist, bei dessen Gestaltung fachlicher Rat dringend zu empfehlen ist.

Schliesslich soll an dieser Stelle noch kurz gesagt sein, dass ein spanischer Mietvertrag immer dann als Gewerbemietvertrag (contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda) zu qualifizieren ist, wenn das Mietobjekt sich auf ein Gebäude oder einen Gebäudeteil bezieht, das vornehmlich nicht Wohnzwecken dient.<sup>1)</sup> Begrifflich eingeschlossen sind also auch Mietverträge über Logistikzentren, Industrieanlagen, Schulungszentren, Büros und Saisonmietverträge aller Art. In diesem Sinne wird im Folgenden auch der Begriff Gewerbemietvertrag verwendet. Gleichwohl befasst sich die vorliegende Abhandlung schwerpunktmäßig mit Büro- und Gewerbemieten im ursprünglichen, engeren Sinne.

### Gesetzliche Grundlage

Im spanischen Gewerbemietrecht herrscht, wie bereits erwähnt, weitgehend Vertragsfreiheit.<sup>2)</sup> Jedoch sind einige Vorschriften des spanischen Mietgesetzes, das Gesetz über städtische Mietverhältnisse (Ley de arrendamientos urbanos), im Weiteren kurz LAU, auch im Gewerbemietrecht nicht ausschließbar. Von hoher praktischer Bedeutung sind insoweit vor allem die zwingend anwendbaren Vorschriften über die Mietkautionen (bei Gewerbemietverträgen zwei Monatsmieten) und die prozessua-

### Der Autor

Stefan Meyer ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Monereo, Meyer & Marinel-lo Abogados mit Sitz in Madrid, Barcelona und Palma de Mallorca.

len mietrechtlichen Vorschriften. Die LAU enthält darüber hinaus weitere Regeln (Art. 29 bis 35 LAU) auch für den gewerblichen Bereich, die einzeln und ausdrücklich abbedungen werden müssen, sofern die Parteien des Mietvertrages ihre Anwendung ausschließen oder abändern möchten.

Schließen die Parteien diese Regeln nicht explizit aus, so finden sie Anwendung. Hierzu gehören etwa die Regeln über Reparatur- und Verbesserungsarbeiten, die Regeln über die Veräußerung des gemieteten Lokals, die Untervermietung sowie die Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses, der Kautions- oder vereinbarter Nebenkosten. Ergänzend gilt im Bereich des gewerblichen Mietrechts schließlich noch der spanische „Código Civil“ (Art. 4 Nr. 3 LAU), dessen Regeln jedoch größtenteils auch vertraglich ausgeschlossen oder geändert werden können.

### Eintragung des Mietvertrages in das Eigentumsregister

In der Praxis werden spanische Gewerbemietverträge fast ausnahmslos schriftlich abgefasst, dies, obwohl Formvorschriften im gewerblichen Mietrecht grundsätzlich nicht existieren. Allerdings kann jede Partei von der anderen die schriftliche Abfassung des Vertrages nachträglich für den Fall fordern (Art. 37 LAU), dass dieser ausnahmsweise einmal mündlich abgeschlossen worden sein sollte.

Bei der Eröffnung von neuen Einkaufszentren ist bisweilen zu beobachten, dass wichtige, starke Mieter ihr Lokal schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages übergeben bekommen, damit andere potenzielle, vor allem lokale Mieter wahrnehmen können, welche Marken an den Standort glauben beziehungsweise bereits im Center vertreten sind. In diesem Fall ist der Art. 37 LAU sicherlich von Nutzen, auch im Hinblick darauf, dass ein Verkauf des Einkaufszentrums an einen Investor wohl kaum möglich sein dürfte, wenn Mieter ohne schriftlichen Vertrag lokalisiert werden.

Das spanische Recht sieht die Möglichkeit vor, einen Mietvertrag in öffentlicher Urkunde abzufassen und in das Eigentumsregister eintragen zu lassen. Während vor dem Inkrafttreten der LAU nur Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als sechs Jahren eintragungsfähig waren, sind heutzutage alle Mietverträge, sogar Untermietverträge, eintragbar.

Eine Pflicht besteht insoweit allerdings nicht.

Diese Möglichkeit dürfte vor allem bei langfristigen Mietverhältnissen im Interesse des Mieters liegen, da dieser hierdurch in den Genuss des Art. 34 des spanischen Hypothekengesetzes in Verbindung mit Art. 13 Nr. 1 II des spanischen Mietgesetzes kommt. Ein Dritterwerber kann sich nach erfolgter Eintragung des Mietvertrages jedenfalls nicht mehr darauf berufen, dass er von dem bestehenden Mietverhältnis nichts wusste.<sup>3)</sup>

### Laufzeiten gewerblicher Mietverträge

Grundsätzlich besteht auch in diesem Punkt Vertragsfreiheit. Sollte ausnahmsweise keine Laufzeit vereinbart worden sein, gilt der spanische „Código Civil“ (Art. 1.581) ergänzend, wonach bei der Vereinbarung eines monatlichen Mietzinses, der Vertrag auch jeweils nur für einen Monat läuft. Entsprechendes gilt bei der Vereinbarung eines jährlichen oder sogar eines täglichen Mietzinses.

Es ist sogar möglich, dass Laufzeiten so vereinbart werden, dass sie nur für eine Vertragspartei verbindlich sind. So wird beispielsweise des Öfteren bei starker Mieterstellung vereinbart, dass der Mieter jeweils zum Jahresende kündigen kann, der Eigentümer beispielsweise eines Einkaufszentrums jedoch erstmalig nach fünf oder zehn Jahren. Solche außerordentlichen Kündigungsrechte des Mieters können vertraglich mit einer Neufestsetzung der Miete auf Marktniveau kombiniert werden.

Üblicherweise werden jedoch die Laufzeiten spanischer Gewerbemietverträge explizit vereinbart. Zu unterscheiden ist bei den gewöhnlichen Laufzeiten aber zwischen Einzelhandel und Büroflächen.

- Die Regel sind im Einzelhandel zurzeit zehn Jahre im Bereich von „mid-sized units“ (MSU), allerdings mit einer wichtigen Ausnahme: Die „top five“ Mieter (in Spanien zum Beispiel die Marken der Inditex-Gruppe) lassen sich normalerweise nicht länger als zwei Jahre binden. Im Bereich von „small-sized units“ (SSM) liegen die Mietzeiten dagegen üblicherweise zwischen fünf und sechs Jahren.

- Bei Büroflächen spielt auch die Frage, ob die Mietsrendenz steigend oder fallend ist, eine entscheidende Rolle. Üblich dürfte in diesem Bereich zurzeit eine Mindestmietdauer von drei bis fünf Jah-

## Termin

### Management-Akademie der BBA

Vom 7. bis 9. Juli 2004 veranstaltet die BBA Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungswirtschaft e.V., Berlin, erstmals eine „Management-Akademie“ im Kempinski Grand Hotel Heiligendamm. Die Tagung versucht zu klären, wie Führungskräfte der wachsenden Verantwortung für das Unternehmen und deren Kunden gerecht werden können. In den Referaten werden die betriebswirtschaftlichen, die rechtlichen und die steuerrechtlichen Bereiche sowie der Komplex der so genannten „soft skills“ bei Führungsaufgaben abgedeckt. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

Weitere Auskünfte erteilt die BBA unter der Rufnummer 030/23 08 55-0.

ren sein. Anfang 2004 sind bei Büroflächen Leerstandsquoten von etwa 9,0 Prozent in Madrid und 7,5 Prozent in Barcelona festgestellt worden.

Eine stillschweigende Verlängerung des Gewerbemietverhältnisses kommt immer dann in Betracht, wenn die Parteien erstens diese Möglichkeit nicht ausdrücklich ausgeschlossen haben und zweitens das Gewerbemietverhältnis tatsächlich weitergeführt wird. Insoweit bestimmt der ergänzend anwendbare spanische „Código Civil“ (Art. 1.566), dass, wenn der Mieter mit Einverständnis des Vermieters die Mietsache bei Vertragsende 15 Tage lang weiternutzt, der Vertrag grundsätzlich als stillschweigend verlängert anzusehen ist.

### Berechnung der Mietfläche

Die Bruttomietfläche (SBA – superficie bruta alquilable) wird normalerweise entsprechend einer im Vertrag vorgesehenen, frei zu vereinbarenden Regelung ermittelt. Üblicherweise werden hierfür die Außenmaße des Lokals (cara exterior del perímetro del local) herangezogen. Starke Mieter, etwa solche, die in Einkaufszentren bekannte Marken vertreten, können gewöhnlich aber andere Mietflächenermittlungen (etwa: Abzug der Flächen, die auf Stützsäulen des Lokals entfallen, Abzug von nicht nutzba-

ren Ecken und Winkeln, Abzug der Wandbreiten, gegebenenfalls der Fassadenmauern) vertraglich durchsetzen. DIN-Normen zur Mietflächenberechnung existieren in Spanien vergleichsweise nicht.

### Grundmiete – variabler Mietzins

Von variabler Miete spricht man in Spanien immer dann, wenn der Mietzins sich über einen objektiven Parameter berechnet. Bei spanischen Einkaufszentren ist beispielsweise eine vertragliche Kombination aus fester Grundmiete und Umsatzmiete durchaus üblich. In diesem Falle erfolgt gewöhnlich eine monatliche Zahlung der Grundmiete und eine viertel-, halb- oder jährliche Abrechnung der Umsatzmiete. Bei „Factory-Outlet Centern“ werden in Spanien bisweilen bereits Klauseln verwendet, die eine automatische Anpassung der festen Grundmiete an die beste, jemals erreichte Umsatzmiete eines bestimmten Lokals vorsehen. Eine gerichtliche Überprüfung derartiger Vertragsklausel steht allerdings noch aus.

Weitere Formen variabler Miete sind beispielsweise im Touristiksektor, eine Miete des Hotelbetreibers, die sich nach der Belegung des Hotels richtet oder bei Kinobetreibern eine solche, die sich nach den verkauften Eintrittskarten richtet.

Die Umlage von Nebenkosten hängt in erster Linie davon ab, was die Parteien vereinbaren. Nebenkosten können etwa die spanische Grundsteuer (I.B.I.), die Gemeindeabgaben, der Werbekostenanteil, die Quote für die gegebenenfalls existierende Vereinigung der Kaufleute, die Reinigungskosten beziehungsweise der sonstige Unterhalt des Gebäudes oder auch die Gemeinschaftskosten im Falle einer Eigentümergemeinschaft (oft bei spanischen Einkaufszentren: Hypermarkt, Ladengalerie, Freizeiteinrichtungen gehören verschiedenen Eigentümern/Investoren) sein.

Üblicherweise werden sämtliche Nebenkosten anteilmäßig auf die Mieter umgelegt. Ausnahmen können sich in der Praxis jedoch dann ergeben, wenn der Mieter eine so starke Stellung hat, dass er entweder eine Neben- oder Gemeinschaftskostenübernahme betragsmäßig begrenzt oder die Übernahme bestimmter Positionen ganz herausverhandelt. Eine starke Stellung haben in Spanien, um nur einige Namen zu nennen, die großen, teilweise auch deutschen Einzelhandelsketten (Media Markt, Boulanger,

Ikea, Inditex-Gruppe mit Zara, Pull & Bear und Bershka) sowie bestimmte Hypermärkte, (Corte Inglés-Gruppe, Eroski, Caprabo) gelegentlich auch die großen Parkplatz- oder Kinobetreiber.

### Anpassung des Mietzinses

Eine gesetzliche Regelung existiert insoweit nur für die Wohnraummiete (Art. 18 LAU). Gleichwohl ist die Vereinbarung einer Mietanpassungsregelung im Bereich gewerblicher Mietverträge absolut üblich. Insoweit gibt es verschiedene Systeme. Die Marktmietenregelung oder eine jährliche Anpassung entsprechend dem spanischen Preissteigerungsindex „IPC“ sind die am häufigsten vereinbarten Regelungen.

Bei langfristigen Mietverträgen (etwa ab einer Laufzeit von zehn Jahren) ist es sogar üblich, dass bisweilen beide Systeme kombiniert werden, da man nicht ausschließt, dass Immobilien schnell an Wert gewinnen und die durch den IPC manifestierten Wertsteigerungen unter dem Wertzuwachs der Immobilien liegen können. Zulässig wäre auch eine Vereinbarung, wonach vertraglich nur eine „Erhöhung der Miete“ anstelle der „Anpassung“ vereinbart wird. Der IPC wird monatlich vom spanischen Institut für Statistik (Instituto Nacional de Estadística<sup>4)</sup>) veröffentlicht und ist jeweils ab dem 15. des Folgemonats verfügbar.

Zahlungsmodus für die Mieten: Allgemein üblich sind monatliche Mietzahlungen im Voraus, wobei in der Praxis entweder das System der Banküberweisung, der Dauerauftrag oder das Einzugsverfahren verwendet wird.

Mietkaution (fianza): Bei allen Mietverträgen, die keinen Wohnraum betreffen, also auch Gewerbmietverträgen, ist eine Kautionshöhe von zwei Monatsmieten zwingend vorgeschrieben. Diese Kautionsfunktion verfolgt im spanischen Recht eine Doppelfunktion: Einerseits sichert sie den Vermieter gegen mögliche Schäden an der Mietsache ab, andererseits ist es ein noch aus der Franco-Zeit stammendes, aber bis heute funktionierendes Instrument zur Finanzierung spanischer Mietpolitik, denn die Kautionshöhe ist zinsfrei bei der autonomen Gebietskörperschaft (Comunidad Autónoma) zu hinterlegen.

Bei Einkaufszentren oder größeren Bürohäusern kann es jedoch, je nach Gebietskörperschaft, eine Sonderregelung

geben, wonach nur 90 Prozent aller eingenommenen Mietkautionen hinterlegt werden müssen. In diesen Fällen wird eine besondere Vereinbarung zwischen der Gebietskörperschaft und dem Eigentümer der Immobilie unterzeichnet. Die Nichtzahlung der Kautionshöhe durch den Mieter stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar.

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Kautionshöhe von zwei Monatsmieten im gewerblichen Mietrecht können weitere Mietsicherheiten, die auch sogar der Absicherung der Mietzahlungen dienen können, vertraglich vereinbart werden, wovon in der Praxis, insbesondere in der Form von Bankavalen, recht häufig Gebrauch gemacht wird. Nach Ablauf einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren, kann der Vermieter eine Anpassung der Kautionshöhe an die aktuelle Miethöhe verlangen. Im Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages hat die Gebietskörperschaft zunächst dem Vermieter die Kautionshöhe in voller Höhe zurückzuerstatten und dieser kehrt, gegebenenfalls nach Abzug der Entschädigung, die Kautionshöhe beziehungsweise den Restbetrag an den Mieter aus.

Umstritten ist in der Rechtsprechung, ob die Kautionshöhe zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages auch mit offenen Mietzahlungen kompensiert werden darf. Verschiedene Instanzgerichte haben sich bereits dagegen ausgesprochen, außer der Mieter habe ausdrücklich die Aufrechnung gewünscht. Eine gesetzliche Frist für die Überprüfung der möglichen Schäden an der Mietsache und Rückgabe der Kautionshöhe nach Ablauf des Mietvertrages gibt es nicht, lässt sich indirekt aber der Verzinsungsregelung entnehmen: Sollte die Kautionshöhe nach Beendigung des Mietvertrages nicht innerhalb eines Monats zurückgegeben werden, so fallen Verzugszinsen an.

### Fristlose Kündigung

Sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde, gilt für eine vorzeitige Kündigung durch den Vermieter Art. 35 in Verbindung mit Art. 27 Nr. 2 a, b und e LAU. Danach kann der Vermieter bei Zahlungsverzug, Nichtzahlung der Kautionshöhe, Nichtzahlung von Nebenkosten

(sofern eine Übernahme durch den Mieter vereinbart wurde), bei nichtgenehmigter oder nichtangezeigter Untervermietung oder bei der Durchführung nichtangezeigter Bauarbeiten den Gewerbmietvertrag fristlos kündigen. In Bezug auf die Vereinbarung von weiteren außerordentlichen Kündigungsgründen besteht weitgehend Vertragsfreiheit.

In der ganz überwiegenden Praxis werden förmliche Übergabeprotokolle gefertigt, da dies im Interesse des Vermieters ist, insbesondere dann, wenn sich der Mietgegenstand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrages noch in der Bauphase befindet. Diesem Umstand kommt schon deshalb eine hohe praktische Relevanz zu, weil in Spanien in den vergangenen Jahren eine Vielzahl auch außerstädtischer Einkaufszentren neu entstanden ist und ein Abflauen dieses Baubooms nicht abzusehen ist.

### Übergabe der Mietflächen

Einerseits wird durch das Übergabeprotokoll die Besitzübergabe an den Mieter (Gefahrübergang) bestätigt, andererseits aber auch das Erreichen des mit dem Mieter vertraglich vereinbarten bautechnischen Zustandes. Eine Vermessung der Mietfläche, die in dem Protokoll festgehalten wird, findet gewöhnlich ebenfalls im Moment der Übergabe statt.

Für den Erhalt und die Rückgabe des Mietgegenstandes im Bereich des Gewerbmietrechts sieht das Gesetz keine zwingenden Regeln vor. Art. 30 LAU, der jedoch explizit ausgeschlossen oder abgeändert werden kann, sieht vor, dass grundsätzlich die Konservierungsregeln für Wohnraummietverträge anwendbar sind. In der Praxis wird im gewerblichen Mietrecht gewöhnlich aber vereinbart, dass die Lokale in einem „guten“ Zustand zurückzugeben sind und dass die Mietkaution, die auch die Funktion verfolgt, den Vermieter zu sichern, für die Rückgabe in dem vertraglich vereinbarten Zustand haftet.

### Fußnoten

<sup>1)</sup> Eine gute Erläuterung der Legaldefinition findet sich bei: Luis Matrin Contreras; Kommentar zur spanischen „Ley de arrendamientos urbanos“; Bosch 2004, S. 56 ff.

<sup>2)</sup> Siehe: Luis Matrin Contreras, a.a.O., S. 73f.

<sup>3)</sup> Vgl. hierzu: Prof. Dr. Mario Clemente Meoro, Schriftversion des Vortrages anlässlich des XIX. Arbeitskongresses der deutsch-spanischen Juristenvereinigung in Santander vom 18. bis 22. Juni 2003, S. 31f., zu beziehen über die Geschäftsstelle der deutsch-spanischen Juristenvereinigung ([www.dsjv-ahaj.org](http://www.dsjv-ahaj.org)).

<sup>4)</sup> [www.ine.es](http://www.ine.es)

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe liegt ein Prospekt des C.H. Beck Verlages, München, bei.