

Spanien: Steigende Renditen im Mietgeschäft durch ausgelaufene Altverträge im gewerblichen Bereich

Spanien verzeichnet zahlreiche Änderungen im Gewerbemietrecht. Bisherige Regeln waren zwar für Traditionsgeschäfte vorteilhaft, sie wiesen aber erhebliche Nachteile für Vermieter und Investoren auf. Mit teilweise „unendlichen“ Mietverträgen ging die Beibehaltung des ursprünglichen Mietzinses einher. Dies führte zu einer starken Diskrepanz zwischen Mietzins, der Dauer des Vertrages im Vergleich zu mittlerweile marktüblichen Mieten. Die vom Gesetzgeber vor Jahren geschaffenen Übergangsbestimmungen sind nun teilweise ausgelaufen. Der Autor beschreibt die rechtlichen Besonderheiten und die Auswirkungen. Durch höhere Mietzahlungen können wieder Investitionen in den Erhalt der teilweise historischen Häuser ermöglicht werden und die Vermietung als Geschäftsf orm gewinnt ihre Wirtschaftlichkeit zurück. Da viele Mieter die höheren Kosten nicht tragen werden, ist mit einer hohen Zahl von Geschäftsaufgaben, vor allem seitens traditioneller Betriebe zu rechnen. **Red.**

Im spanischen Gewerbemietrecht existierte bis zum 1. Januar 2015 aufgrund gesetzlicher Übergangsbestimmungen eine Besonderheit, die zwar vorteilhaft für sogenannte Traditionsgeschäfte war, um am Markt und im Wettbewerb mit den großen Einzelhandelsketten auch heute noch bestehen zu können, die aber zwischenzeitlich zum Teil gravierende Nachteile für Investoren und Vermieter mit sich brachte.

Untechnisch gesprochen handelte es sich um sogenannte „Altmietverträge“ im gewerblichen Bereich, die sich in der Vergangenheit bislang – außer der Mieter löste den Vertrag auf – auf unbestimmte Zeit verpflichtend für den Vermieter verlängerten. Mit dieser gesetzlich vorgegebenen, unendlichen Laufzeit des Mietvertrages („prórroga forzosa“) ging die Beibehaltung des ursprünglich vereinbarten Mietzinses einher, welcher lediglich, zumindest in den vergangenen 20 Jahren, im Zusammenhang mit der

Veränderung des Preissteigerungsindex angepasst wurde. Dies hatte in den meisten Fällen zu einem dramatischen Ungleichgewicht zwischen dem Mietzins, der Mietdauer und dem Mietobjekt im Vergleich zu einer sonst marktüblichen Miete geführt.

Der Gesetzgeber hatte diese Problematik bei Beratung zum aktuellen Mietgesetz („Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos“, kurz „LAU“), welches am 1. Januar 1995 in Kraft getreten war, erkannt und hatte in der ersten bis vierten Übergangsbestimmung („disposiciones transitorias primera a cuarta“) der LAU geregelt, wie diese sogenannten „Altmietverträge“, und zwar nicht nur im gewerblichen Bereich, im Hinblick auf deren Laufzeiten und den Mietzins innerhalb einer Übergangsfrist von 20 Jahren an die geltende Gesetzeslage angepasst werden können.

Vertragsfreiheit als Grundsatz

Das derzeitige spanische Gewerbemietrecht ist weitgehend durch den Grundsatz der Vertragsfreiheit charakterisiert. Dies spiegelt sich insbesondere in den gesetzlichen Vorschriften der LAU selber wieder. Während die LAU für Wohnungsmietverträge in Abschnitt II zwingende Regelungen im Sinne gesetzlicher Mindestvoraussetzungen festlegt, sind die Regelungen für Gewerbemietverträge in Abschnitt III der LAU rein dispositiver

Natur. Deziert regelt die LAU in Artikel 4.3 das für Gewerbemietverträge anwendbare Regelungssystem: Es gilt grundsätzlich die Vertragsfreiheit¹⁾, in Ermangelung des Willens der Parteien sind die Vorschriften des dritten Abschnittes des LAU sowie subsidiär die Vorschriften des spanischen bürgerlichen Gesetzbuches („código civil“) heranzuziehen. Historisch betrachtet galt jedoch auch im Gewerbemietrecht, dass die Vertragsfreiheit der Parteien gesetzlichen Einschränkungen unterworfen war, wie im folgenden Exkurs zusammenfassend dargestellt wird.

Anfang der sechziger Jahre war Spanien noch durch die wirtschaftlichen Folgen des vorangegangenen Bürgerkrieges geprägt. Das Fehlen von Mietraum war Sinnbild der mangelnden wirtschaftlichen Entwicklung. Der Gesetzgeber hatte sich zum Ziel gesetzt, die Gesetzgebung den tatsächlichen Lebensverhältnissen anzupassen, um das Mieten als Nutzungsform zu fördern. Dies sollte unter anderem anhand der einseitig den Mieter bevorzugenden Regelung des Artikel 57 des Mietgesetzes von 1964 („decreto 410/1964, de 24 de diciembre, por el que se apuebe el texto refundido de la ley de arrendamientos urbanos“), kurz („Mietgesetz von 1964“), geschehen, der besagten „prórroga forzosa“ Regelung, mit der der Gesetzgeber direkt in die Vertragsfreiheit der Parteien eingriff.

Der Gesetzgeber erkannte jedoch im Jahre 1985, dass die Regelungen des Mietgesetzes von 1964 zu keiner nennenswerten Förderung des Mietmarktes geführt und zudem das Problem der „endlos“-Mietverträge geschaffen hatten, mit allen damit einhergehenden Konsequenzen, weshalb er durch das als Boyer-Dekret bekannte königliche Gesetzesdekret 2/1985 („Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica“), welches am 9. Mai 1985 in Kraft trat, versuchte, korrigierend einzugreifen und praktisch wieder die Vertragsfreiheit bei der Bestimmung von vertraglichen Laufzeitregelungen einführte, jedoch nur bei Neuverträgen.

Der Autor

Daniel Cano Theis

Rechtsanwalt, Monereo Meyer Marinello Abogados, Palma de Mallorca



Traditionsgeschäfte bedroht



Die derzeit anwendbaren gesetzlichen Regelungen im Mietrecht befassen sich folglich ausführlich in ihren Übergangsbestimmungen mit diesen „Altverträgen“ und den genannten historischen Einschränkungen in der Ausübung der Vertragsfreiheit durch die Parteien und unterscheiden konsequenter Weise zwischen Verträgen, die vor oder nach Inkrafttreten des Boyer-Dekretes rechts-wirksam geworden sind. Auf Altmietverträge im gewerblichen Bereich, deren Laufzeit sich noch nach den Vorschriften des Mietgesetzes von 1964 richten, also eine unendliche Laufzeit haben, sind die Vorschriften der dritten Übergangsbestimmung („disposición transitoria tercera“) der LAU anwendbar.

Gegenstand des vorliegenden Artikels sind demnach diejenigen Gewerbemietverträge, die vor dem 9. Mai 1985 abgeschlossen wurden, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der LAU noch wirksam waren und in den Regelungsbereich der genannten dritten Übergangsbestimmung der LAU fallen.

Regelungsgehalt der dritten Übergangsbestimmung der LAU

Allgemein: Absatz „A“) („Régimen normativo aplicable“) regelt die anwendbaren gesetzlichen Vorschriften und legt für Mietverträge über Geschäftslokale, die vor dem 9. Mai 1985 abgeschlossen wurden und die am 1. Januar 1995 weiterhin wirksam waren fest, dass diese Gewerbemietverträge sich weiterhin nach den Vorschriften für „Mietverträge über Geschäftslokale“ des Mietgesetzes von 1964 richten, jedoch mit den Einschränkungen, die die dritte Übergangsbestimmung selbst festlegt. Welche Art von Gewerbemietverträgen fallen unter die dritte Übergangsbestimmung? Die

große Mehrheit der Gewerbemietverträge fällt unter diese dritte Übergangsbestimmung der LAU. Insbesondere der Gewerbemietvertrag über ein Geschäftslokal (Artikel 1 des Mietgesetzes von 1964 ist davon umfasst). Mietverträge, die gesetzlich dem Gewerbemietvertrag gleichgestellt waren, werden durch die Regelungen der vierten Übergangsbestimmung geregelt.

Neuregelung der Laufzeiten von Altmietverträgen im gewerblichen Bereich: Absatz B) („Extinción y subrogación“) der dritten Übergangsbestimmung setzt Artikel 57 des Mietgesetzes von 1964, die Regelung der „prórroga-forzosa“, außer Kraft und bestimmt die Laufzeit dieser Verträge neu indem es ein Datum festlegt, zu dem diese Verträge definitiv endeten. Hierbei unterscheidet das Gesetz zwischen Verträgen, bei denen der Mieter eine natürliche Person oder eine juristische Person ist. Bei Letzteren geht der Gesetzgeber von einer größeren wirtschaftlichen Bonität aus.²⁾ Bei Verträgen, bei denen der Mieter eine natürliche Person ist: Diese Art von Mietverträgen enden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter in den Ruhestand geht, oder mit dessen Tod, außer – in beiden Fällen – dass sein Ehepartner in den Vertrag eintritt und dieselbe Geschäftstätigkeit, die in dem Ladenlokal ausgeführt wurde, fortsetzt. Der Mietvertrag endet dann zum Zeitpunkt des Ruhestandes oder Todes des eingetretenen Ehepartners. Sollte jedoch die Geschäftstätigkeit, die in dem Ladenlokal ausgeführt wurde, zwischenzeitlich durch einen Nachfahren des ursprünglichen Mieters unmittelbar oder mittelbar (da zunächst der Ehepartner des ursprünglichen Mieters die Geschäftstätigkeit bis zu seinem eigenen Ruhestand oder Tode weitergeführt hat) weitergeführt worden sein, so endete der Mietvertrag definitiv zum 1. Januar 2015.

Die Möglichkeit der Weiterführung der Geschäftstätigkeit durch den Ehepartner in der dargestellten Form, unterliegt jedoch, vor dem Hintergrund der durch den Gesetzgeber beabsichtigten Einschränkung der Vertragslaufzeit, daher auch im Familiengeschäft folgenden Einschränkungen: Ein Eintritt in den Mietvertrag ist immer nur dann möglich, sofern es vor Eintritt des Ehepartners maximal eine Geschäftsübertragung von Todes wegen (Artikel 60 des Mietgesetzes von 1964) zugunsten des derzeitigen Mieters gab. Damit beschreibt das Gesetz Fälle, in denen der ursprüngliche Mieter bei seinem Tode durch seinen Erben oder im Falle, dass es keinen Erben gab oder dieser nicht wollte, subsidiär durch den Geschäftspartner des ursprünglichen Mieters in der Geschäftstätigkeit nachgefolgt wurde.

Ungeachtet dieser Einschränkung im Hinblick auf die Übertragung der Geschäftstätigkeit, ist im Zusammenhang mit dieser Art von Mietverträgen eine Besonderheit zu beachten. Sollte es in den letzten zehn Jahren vor Inkrafttreten der LAU zu einer entgeltlichen Geschäftsübertragung (Artikel 32 des Mietgesetzes von 1964) auf einen Dritten gekommen sein, bestehen diese Altmietverträge ausnahmsweise bis zum 1. Januar 2020 fort. Bei Verträgen, bei denen der Mieter eine juristische Person ist: In Fällen, in denen der Mieter eine juristische Person war, liefen die Verträge grundsätzlich zum 1. Januar 2015 aus.

Das Gesetz legt jedoch folgende zwei Ausnahmen von dieser Grundregel fest: Im Falle einer entgeltlichen Geschäftsübertragung gemäß Artikel 32 des Mietgesetzes von 1964 innerhalb der letzten zehn Jahre vor Inkrafttreten der LAU, und in Fällen, in denen es sich bei der ausgeübten Geschäftstätigkeit um bestimmte gewerbliche Tätigkeiten handelte, die gemäß den Vorschriften des Gewerbeabgabenverordnung („Impuesto sobre Actividades Económicas“) nicht dem Handel, der Restauration, der Beherbergung und der Reparatur zuzuordnen sind und deren gemeindliche Mindestabgabe weniger als 85 tausend Peseten (510,86 Euro) beträgt. In beiden Fällen enden die Mietverträge erst am 1. Januar 2020.

Zu den Rechtsfolgen der Beendigung des Gewerbemietvertrages: Im Falle der Beendigung des Gewerbemietvertrages gemäß Absatz B) der dritten Übergangsbestimmung regelt diese in Absatz E) die Ansprüche des Mieters („Otros derechos del arrendatario“). Zum einen kann der Mieter eine Entschädigung von dem

Vermieter fordern. Zum anderen hat der Mieter während der Dauer eines Jahres, das auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages folgt, ein sogenanntes Vorrecht auf Abschluss eines Mietvertrages („derecho preferente para continuar en el local“).

Die Höhe der Entschädigung ist gesetzlich festgelegt und beträgt das Achtzehnfache des monatlichen Mietzinses, der im Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages gültig war. Voraussetzung der Entschädigung ist aber, dass während der Dauer eines Jahres, das auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages folgt, in dem Geschäftslokal dieselbe oder zumindest eine ähnliche Geschäftstätigkeit durch einen Dritten oder durch den Vermieter selber ausgeübt wird. Gemäß dem gesetzlichen Kriterium für die Bewertung der Ähnlichkeit einer Geschäftstätigkeit ist diese in dem Fall gegeben, in dem sich der neue Mieter die Kundschaft („cliente la captada“), wenn auch nur zum Teil, zu Nutzen machen konnte.

Der Entschädigungsanspruch ist damit begründet, dass der Mieter mit seiner Geschäftstätigkeit ein Betriebsvermögen schuf, welches ohne Zahlung einer Entschädigung zu einer ungerechtfertigten Bereicherung aufseiten des Vermieters führe. Der Mieter hat ein Ladenlokal aufgebaut, das regelmäßig dem Publikumsverkehr geöffnet war, und in dem ein stätiger Kundenbesuch stattfand. Dies führte in Folge zu einer Aufwertung des Ladenlokals.³⁾ Schuldner des Entschädigungsanspruches ist der Vermieter oder sein Rechtsnachfolger.⁴⁾

Für den Fall, dass der Vermieter während der Dauer eines Jahres, das auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages folgt, beabsichtigt, das Geschäftslokal an einen Dritten zu vermieten, steht dem bisherigen Mieter ein Vorzugsrecht zum Abschluss eines Mietvertrages mit dem Vermieter zu den gleichen Bedingungen zu, zu denen der Vermieter mit dem Dritten einen Mietvertrag hätte abschließen wollte. Dieser Anspruch gilt auch dem Rechtsnachfolger des Vermieters gegenüber.⁵⁾ Die Ausübung des Vorzugsrechtes auf Abschluss eines Mietvertrages schließt den Erhalt der Entschädigung aus. Der Mieter hat zwischen beiden zu wählen.

Gewerbemietverträge, die vor dem 9. Mai 1985 abgeschlossen wurden und deren Laufzeit aufgrund der Regelung des Mietgesetzes von 1964 („prórroga forzosa“) unendlich war, endeten bis auf die genannten Ausnahmefälle zum 1. Januar 2015 oder werden spätestens

am 1. Januar 2020 (im Falle einer entgeltlichen Geschäftsübertragung in den letzten zehn Jahren vor Inkrafttreten der LAU) enden. Damit ist in beiden Fällen innerhalb einer Jahresfrist ab Beendigung des Mietvertrages ein Vorzugsrecht auf Abschluss eines Mietvertrages oder alternativ die Zahlung einer Entschädigung an den Mieter verbunden. Diese Ansprüche kann der Mieter sowohl gegen den Vermieter als auch gegen den Rechtsnachfolger geltend machen.

Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

Im Bereich des Einzelhandels betrifft das Ende der Übergangsfrist und somit die Beendigung von „Altmietverträgen“ schätzungsweise 19 000 Einzelkaufleute.⁶⁾ Der bisherige monatliche Mietzins wird sich verdoppeln, wenn nicht gar verdreifachen. In vielen Städten Spaniens werden die Mieter ihre Geschäftstätigkeit in dem Ladenlokal angesichts dieser Tatsachen nicht fortsetzen können.

Betroffen von der Schließung sind insbesondere TraditionsGeschäfte in exponierten Lagen in den Zentren der großen Städten, sei es das Geschäft in den Ramblas von Barcelona, das sich dem Verkauf von Partituren und Musikinstrumenten widmete, oder auch das traditionsreiche Restaurant in Vigo (Nordspanien), das Mitte des vergangenen Jahrhunderts gegründet und seit 1999 in zweiter Generation geführt wurde. Gleiches Schicksal ereilte auch das bekannte TraditionsGeschäft für Puppen und Plüschtiere in der Gran Via 47, eine der teuersten Straßen in Madrid, das 1942 seine Türen öffnete.

Eine Erhöhung des Mietzinses von zehntausend auf fünfzigtausend Euro konnten die Mieter nicht mittragen. Direkte Folge wird der Verlust von Arbeitsplätzen in diesem Sektor sein. Das Netz der Einzelhandelskaufleute wird sich in den urbanen Strukturen weiter verdünnen. Die Kehrseite dieser Auswirkung auf den Bestand von sogenannten TraditionsGeschäften des Einzelhandels ist, dass im Gegenzug durch den Eingang höherer Mietzahlungen zum Teil dringend notwendige Investitionen in den Erhalt der teilweise historischen Mietshäuser ermöglicht werden. Die Vermietung als Geschäftsform gewinnt ihre Wirtschaftlichkeit zurück. Ein weiteres Plus im Kampf Spaniens gegen die Immobilienkrise.⁷⁾ Darüber hinaus werden eine weitere Vereinheitlichung des Waren- und

Dienstleistungsangebots in den Städten Spaniens durch Einzug von Einzelhandelsketten und internationalen Markengeschäften die Folge sein. Die Einzigartigkeit gewisser TraditionsGeschäfte und deren Spezialisierung wird dieser Entwicklung weichen müssen.

Fußnoten

¹⁾ Immobilien & Finanzierung 12-2004: Das spanische Gewerbemietrecht aus Investorensicht, Stefan Meyer, Rechtsanwalt & Abogado, Rechtsanwaltskanzlei Monereo Meyer Marinel-lo Abogados, Madrid.

²⁾ Einleitung zur LAU.

³⁾ Kommentar zum Mietgesetz (Comentario a la Ley de Arrendamiento Urbanos); Fernando Pantaleon Prieto, Professor für Zivilrecht an der Universidad Carlos III Madrid, Verlag Civitas, S.A., Seite 515.

⁴⁾ Großer Kommentar zum Mietgesetz (Grandes Tratados. Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos), Rodrigo Bercovitz Rodriguez-Cano, Professor für Zivilrecht an der Universidad Autónoma de Madrid, Verlag Aranzadi, S.A., November 2013, BIB 2013 / 12947.

⁵⁾ Vgl. Fn. 4.

⁶⁾ El País vom 11. Januar 2015, Seite 30 f.

⁷⁾ Weiterführende Information hierzu: Immobilien & Finanzierung 05/06 – 2014, MIPIM-Special, Spaniens Kampf gegen die Immobilienkrise: rechtliche und steuerliche Reformen im Überblick, Stefan Meyer, Rechtsanwalt & Abogado; Nils Döhler, Rechtsanwalt & Abogado, Rechtsanwaltskanzlei Monereo Meyer Marinel-lo Abogados, Barcelona.

Wachsen Sie durch Qualität.

Zertifizierung von Immobiliengutachtern für die Finanzwirtschaft.



www.hypzert.de **HypZert**

Zertifizierung auf höchstem Niveau

Als unabhängige und unparteiische Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifizieren wir Immobiliengutachter nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024 und sichern damit ein Höchstmaß an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft.