

Kurzbeitrag

Reformgesetz zum spanischen Miet- und Mietprozessrecht – Teil I

Nils Döhler*

Am 29. Oktober 2009 hat das spanische Parlament ein Reformgesetz zum spanischen Miet- und Mietprozessrecht verabschiedet (*“Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios”*), welches mit seiner Veröffentlichung im spanischen Staatsanzeiger (B.O.E.) in Kraft treten wird.

Hierdurch soll zukünftig in erster Linie für weitere prozessuale Erleichterungen bei Räumungsverfahren Sorge getragen und zugleich die Rechte gutgläubiger Mieter gestärkt werden, um somit insgesamt den spanischen Mietmarkt anzukurbeln. Nebenbei hat der Gesetzgeber die Gelegenheit genutzt, Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden zu fördern, indem u.a. eine Herabsetzung der erforderlichen Mehrheit bei Beschlüssen von Eigentümergemeinschaften festgelegt wird.

I. Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Nach letzten Pressemeldungen (Stand: 31. Oktober 2009) ist mit der Veröffentlichung im B.O.E. im Laufe der nächsten Tage zu rechnen. Der vorliegende Bericht befasst sich demzufolge mit dem Gesetzesentwurf in seiner letzten Fassung vom 19. Oktober 2009. Ein abschließender Beitrag (Teil II) wird über das Gesetz in seiner Endfassung berichten.

II. Wesentliche Ziele des aktuellen Reformpakets

Die wesentliche Ziele des aktuellen Reformpakets lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Beschleunigung von Räumungsverfahren und damit mehr Rechtssicherheit für Vermieter, insbesondere durch entsprechende Änderungen der prozessualrechtlichen Vorschriften;
2. Schutz gutgläubiger Mieter dahingehend, als dass Konflikte -und die damit verbundene Unsicherheit über den streitigen Vertragsstatus- zukünftig schneller einer gerichtlichen Lösung zugeführt werden sollen;

3. Schaffen von beiderseitigem Vertrauen im Hinblick auf eine effizientere Abwicklung ihrer rechtlichen Belange und Ankurbeln des spanischen Mietmarktes insgesamt durch Herbeiführen eines ausgeglicheneren Kräfteverhältnisses mit dem Ziel, die zuweilen überzogenen Garantieforderungen von Vermieterseite auf ein angemessenes Maß zurückzuführen. Die spanische Regierung drückt dies in einer offiziellen Presseerklärung in etwas so aus: *„Der Mieter soll zukünftig frei zwischen Mieten und Kaufen entscheiden dürfen“*;

4. Auch fördert das Reformgesetz Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, u.a. durch eine Herabsetzung der erforderlichen Mehrheit bei diesbezüglichen Beschlüssen von Eigentümergemeinschaften.

III. Das Reformvorhaben und seine Vorgeschichte

Zur Erinnerung: Die *neue* spanische Zivilprozessordnung, die im Jahr 2001 in Kraft trat (*“Ley de Enjuiciamiento Civil”* – kurz LEC), löste die bis dahin in Abschnitt V. des spanischen Mietgesetzes (*„Ley de Arrendamientos Urbanos“* – kurz LAU) befindlichen Spezialregelungen ab. Mit dem vorliegenden Reformprojekt sollen nun vor allem auch praxisbezogene und in der Rechtsprechung regelmäßig debattierte Fragestellungen gesetzlich fixiert werden. Im Zuge dieser Reform werden in erster Linie Vorschriften betreffend der LEC, der LAU und des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes (*„Ley de Propiedad Horizontal“*, kurz LPH) eine Modifizierung erfahren. Das Gesetzesvorhaben in seiner ursprünglichen Fassung datiert auf den 12. Dezember 2008 und steht nunmehr – vgl. oben – kurz vor seiner Veröffentlichung.

Das Reformgesetz soll zudem die bisherigen Maßnahmenpakete zur Förderung des Mietrechtssektors fortsetzen bzw. ergänzen: Dies betrifft Maßnahmen wie bestimmte Steuerbonifikationen/Abzugsmöglichkeiten der Miete bei der Einkommenssteuer, die Möglichkeit der Beantragung von Wohngeld oder Beihilfen für Mieter und Bauträger aufgrund des ebenso verabschiedeten *„Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012“*.

* Rechtsanwalt & Abogado LL.M., mmmm, Barcelona

Im Mittelpunkt steht allerdings eindeutig das Bemühen um eine spürbare Verkürzung der stets kritisierten Dauer von Räumungsverfahren in Spanien. So betrug die durchschnittliche Dauer von Räumungsverfahren 2005 zuweilen bis zu 1,5 Jahren, wohingegen neuerdings, in Einzelfällen, auch von Zeiträumen zwischen 4-6 Monaten zu hören ist. Unabhängig davon, hat das Thema „*Beschleunigung von Räumungsverfahren vs. angemessener Mieterschutz*“ in Spanien kaum an Brisanz verloren. Im Gegenteil, gerade die wirtschaftliche Bedeutung eines effizient, aber interessengerecht ausgestalteten Räumungsverfahrens beweist sich in Krisenzeiten in diesem Sektor gewissermaßen als „Zünglein an der Waage“, sodass das bevorstehende In-Kraft-Treten des Reformgesetz von vielen sogar als verspätet kritisiert wird.

IV. Die wesentlichen Änderungen im Überblick

Unter anderem sind folgende Änderungen vorgesehen, die an dieser Stelle aufgrund der Vielzahl der betroffenen Einzelbestimmungen aber nur übersichtsartig dargestellt werden:

- Im Mietgesetz (LAU) soll das System der für den Vermieter von Wohnraum einseitig verpflichtenden Mietvertragsverlängerungen gelockert werden: Eine Verlängerung des Mietvertrages wäre zukünftig nicht nur bei Eigenbedarf des Vermieters (Eigentümers), sondern auch im Bedarfsfall von nahen Verwandten (z.B. Eltern und Kindern) ausgeschlossen. Dies muss aber ausdrücklich schriftlich im Vertrag so vereinbart worden sein. Der Vermieterpartei stehen allerdings nach der hierdurch verursachten Vertragsbeendigung nur drei Monate zur Verfügung. Anderenfalls ist er zur Wiedereinräumung des Besitzes unter erneutem Beginn der Vertragslaufzeit, sowie gegebenenfalls zu Schadensersatz gegenüber dem Mieter verpflichtet.

- In der Zivilprozessordnung (LEC) sollen erhebliche Erleichterungen bei der Durchführung von Räumungsklagen in den Fällen verankert werden, die mit dem Ablauf der vertraglichen oder gesetzlichen Mietlaufzeit verbunden oder durch Mietausfall bedingt sind. So stellt das Räumungsurteil zukünftig einen Titel zur direkten Durchführung der Zwangsvollstreckung dar (Tag und Uhrzeit werden im Urteil direkt fixiert), sodass kein separates Vollstreckungsverfahren mehr angestrebt werden muss. Auch werden sämtliche Prozesse, die im Zusammenhang mit einer Räumung oder ausgebliebenen Mietzinsforderungen stehen, ausschließlich im sog. mündlichen Verfahren („*juicio verbal*“) abgehandelt. Bei Nichterscheinen des Beklagten in der mündlichen Verhandlung soll die

Räumung vor Ablauf eines Monats nach der Gerichtsverhandlung erfolgen, unter vorherigem Hinweis des Beklagten in der Ladung dahingehend, dass in diesem Fall ohne eine weitere Mitteilung die Räumung betrieben werden kann. Auch werden besondere Bestimmungen zu eventuellen Vergleichsverhandlungen während des Klageverfahrens eingeführt, die aber verkürzte Fristen der Aussetzung des Verfahrens vorsehen und bei Nichterfüllung der freiwilligen Räumungsfrist eine kurzfristige Zwangsräumung (15 Tage) vorsehen.

- Auch wird die spanische *Schonfrist* („*enervación*“), d.h. die einzuhaltende Frist zwischen Klageerhebung und vorheriger letztmaliger Zahlungsaufforderung gegenüber dem Mieter, von zwei auf einen Monat reduziert.

- Des Weiteren schließt das Urteil bei Zahlungsklagen ausstehender Mietzinsen in Zukunft auch diejenigen Mieten ein, die ab Einreichung der Klage bis hin zur effektiven Besitzwiederlangung des Mietobjekts anfallen.

- Zukünftig kann nunmehr im Wege der objektiven Klagehäufung gegen den Bürgen/Garanten, zusammen im Rahmen einer Zahlungs- und Räumungsklage vorgegangen werden.

- Im spanischen Wohnungseigentumsgesetz (LPH) ist u.a. geplant, die erforderliche Mehrheit zur Abstimmung über Vorhaben, die der Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes dienen, auf eine 3/5-Mehrheit (im Sinne einer „doppelten“ Mehrheit, also der Stimmen und Quoten) der Eigentümer herabzusetzen.

V. Ausblick

Erklärtes Ziel des Reformprojektes ist es, die Position des Vermieters bei gleichzeitiger Wahrung der Mieterinteressen zu stärken, um das Angebot auf dem Mietmarkt zu steigern und für moderatere Mietzinsen bei weniger Garantieforderungen zu sorgen. Dies soll in erster Linie durch eine effizientere und zeitnahe Durchführung von Mietprozessen herbeigeführt werden, was wiederum ein gesteigertes Vertrauen der Vermieter und Mieter in einen funktionsfähigen Mietmarkt nach sich ziehen soll.

Langfristig, so die Idee des Gesetzgebers, Sorge dies auch für Vorteile bei den Mietern, die allgemein von einem steigenden Angebot von Mietwohnungen und angemesseneren Mietzinsen profitieren würden. Das endgültige Reformgesetz, dessen Implementierung in

die Gerichtspraxis und die tatsächlichen Auswirkungen auf den Mietmarkt bleiben abzuwarten. Positiv festzustellen ist aber jetzt schon, dass sich der Gesetzgeber vor dem Hintergrund der Besonderheiten des spanischen Mietmarkts

zunehmend dessen gesamtwirtschaftlicher Bedeutung bewusst wird, vor allem in Zeiten, in denen eine konjunkturbedingte Wiederbelebung des Eigentumswohnungsmarkts sicherlich noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.