

Die Indexierung spanischer Gewerbemieten im aktuellen Marktumfeld

DAS SPANISCHE GEWERBEMIETRECHT LÄSST DEN VERTRAGSPARTEIEN GROSSEN VERHANDLUNGSSPIELRAUM. LEDIGLICH WENIGE VORSCHRIFTEN DES GESETZES ÜBER STÄDTISCHE MIETVERHÄLTNISSE (*LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, LAU*) SIND AUF DIE GEWERBEMIETE ZWINGEND ANWENDBAR. FREI VERHANDELBAR IST JEDENFALLS DIE AKTUALISIERUNG DES MIETZINSES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON FAKTOREN, DIE DEN WERTZUWACHS ODER AUCH DIE WERTMINDERUNG DES MIETOBJEKTES WIDERSPIEGELN. DERARTIGEN WERTSICHERUNGSKLAUSELN KOMMT GERADE IN ZEITEN NIEDRIGER MIETEN, WIE SIE GEGENWÄRTIG IN MADRID, BARCELONA UND ANDEREN SPANISCHEN GROSSSTÄDTEN DURCHLEBT WERDEN, EINE HOHE BEDEUTUNG ZU.

Sowohl in Barcelona als auch in Madrid ist die Leerstandsquote für Büroflächen im 3. Quartal 2009 auf rund 10 Prozent angestiegen, in Außenbezirken etwa außerhalb der M-40 in Madrid liegt sie sogar weit über 15 Prozent. Eigentümer, die aufgrund der aktuellen Marktlage gezwungen sind, zu niedrigen Mieten abzuschließen, sind bemüht sicher zu stellen, dass der ab Mitte 2010 zu erwartende Anstieg der Gewerbemieten sich auch im Vertrag auswirkt.

Aktualisierung anhand des spanischen Preisindex (I.P.C.)

Auch in Spanien kann der Mietzins an die Schwankungen des mit dem deutschen Verbraucherpreisindex vergleichbaren Nationalen Index für Konsum (*Indice de Precios de Consumo, I.P.C.*), der durch das nationale Amt für Statistik in Madrid monatlich im spanischen Staatsanzeiger (*B.O.E.*) veröffentlicht wird, angepasst werden.

Im Folgenden wird kurz auf die Gesetzeslage im spanischen Wohnraummietrecht eingegangen, die des Öfteren auch in gewerblichen Mietverträgen übernommen wird, obwohl, wie bereits erwähnt, im gewerblichen Bereich insoweit Vertragsfreiheit besteht. Artikel 18 LAU sieht für die Wohnraummiete vor, dass die Parteien bereits innerhalb der ersten fünf Jahre der Vertragslaufzeit eine Mietzinsanpassung vornehmen können. Diese kann in

Wohnmietverträgen jedoch nur zum Ablauf des jeweiligen Vertragsjahres für das Folgejahr erfolgen und muss zwingend dem I.P.C. folgen. Der I.P.C. des Vorjahres ist insoweit mit dem aktuellen I.P.C. zu vergleichen. Liegt letztgenannter unter oder über dem Vorjahresindex, ist die Miete entsprechend herab- beziehungsweise heraufzusetzen. Zu berücksichtigen ist, dass als aktueller Index der zuletzt veröffentlichte I.P.C. gilt, der sich zwangsweise auf das Vorjahr bezieht. Dementsprechend ist unter dem Index des Vorjahres der I.P.C. zu verstehen, der noch ein Jahr zuvor veröffentlicht wurde und sich wiederum auf den davor liegenden Jahreszeitraum bezieht. Erst ab dem sechsten Vertragsjahr kann die Anpassung der Wohnraummiete frei zwischen den Parteien verhandelt werden. Sofern keine entsprechende Vereinbarung getroffen worden sein sollte, gilt die I.P.C.-Anpassung der ersten fünf Jahre (sofern überhaupt vereinbart) weiter.

Die Einschränkungen, die Artikel 18 LAU für die Wohnraummiete vorsieht, existieren im Gewerbemietrecht, wie gesagt, nicht. Im Gegensatz zur deutschen Rechtslage wird die Zulässigkeit von Anpassungsklauseln an den I.P.C. auch nicht an Mindestvertragslaufzeiten geknüpft, wie es etwa Paragraf 3 Abs. 1 Nr. 1 d) Preisklauselgesetz vorsieht, der in Deutschland auch im Bereich der Gewerbemiete gilt. Danach sind in Deutschland anders als in Spanien Indexierungsklauseln nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, zum Beispiel wenn der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf eine ordentliche Kündigung verzichtet beziehungsweise der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

In Spanien steht es den Parteien hingegen nicht nur frei, eine Indexierung der Miete anhand des I.P.C. zu vereinbaren, sie können sogar völlig andere Maßstäbe für die Anpassung wählen oder ganz darauf verzichten. So kann etwa vereinbart werden, dass eine Angleichung nur dann erfolgen soll, wenn die nach den jeweiligen Schwankungen des I.P.C. ermittelte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses einen bestimmten Prozentsatz unter- beziehungsweise überschreitet. Im Retailbereich sind Umsatzmieten (gegebenenfalls in der Kombination mit einer Grundmiete) keine Seltenheit.

Möglich ist auch die Vereinbarung von anpassungsfreien Jahren zu Beginn der Vertragslaufzeit. Derartige Klauseln



werden meist von „starken“ Mietern (etwa Ankermietern) durchgesetzt und sind in Zeiten niedriger Mieten generell nicht unüblich.


Aktualisierung anhand anderer Kriterien

In gewerblichen Mietverträgen können also Kriterien für eine Aktualisierung des Mietzinses herangezogen werden, die in keinerlei Zusammenhang mit dem I.P.C. stehen. In soweit ist zu beachten, dass eine I.P.C.-Anpassung nicht immer den tatsächlichen Marktwert des Mietobjekts widerspiegelt. Um den tatsächlichen Marktwert zu berücksichtigen, können auch objektive Maßstäbe für eine Anpassung vereinbart werden, die möglichst den aktuellen Wert des Mietobjektes reflektieren, gegebenenfalls sogar in Kombination mit dem I.P.C. Dies ist vor allem bei langfristigen Mietverträgen ab 10 Jahren Laufzeit üblich.

Gewöhnlich wird in Zeiten niedriger Mieten seitens der Vermieter versucht, spätestens nach dem fünften Jahr der Vertragslaufzeit eine derartige „Marktmietenanpassung“ zu vereinbaren. Hierunter wäre etwa ein Mietpreis zu verstehen, so wie er auf dem Markt für Objekte, die hinsichtlich Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sind, tatsächlich gezahlt wird. In soweit

verbleibt den Parteien wiederum ein praktisch unbegrenzter Vereinbarungsspielraum. So kann beispielsweise vereinbart werden, dass eine Marktmietenanpassung mittels eines bestimmten Prozentsatz (zum Beispiel max. 15 Prozent Abweichung zur zuletzt gezahlten Miete) begrenzt wird. Schließlich wäre es auch möglich, sich „auf halber Strecke zu treffen“, also genau in der rechnerischen Mitte zwischen der objektiv ermittelten Marktmiete und der zuletzt gezahlten Miete. Derartige Klauseln finden sich in letzter Zeit vergleichsweise häufig in gewerblichen Mietverträgen.

Grenzen

Grundsätzlich sind im Hinblick auf die Aktualisierung der Mietzinsen die Vorschriften des spanischen Zivilrechts zu beachten. So sind Klauseln, die sich durch ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auszeichnen, wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig (Artikel 1275 Código Civil); auch in Spanien werden der Vertragsfreiheit bei der Vereinbarung und Anpassung des Mietzinses Grenzen durch den Wuchertatbestand gesetzt. 

*Stefan Meyer,
Rechtsanwalt, Abogado,
MMM&M Monereo, Meyer & Marinel-lo Abogados*



info

Ein ausführlicher Überblick über das spanische Gewerbemietrecht findet sich im Unternehmerhandbuch der AHK Spanien, 4. Auflage 2005, S. 219 – 225. Eine aktualisierte Neuauflage des Unternehmerhandbuches veröffentlicht die AHK Spanien in 2010.