

Reformgesetz 19/2009, vom 23. November, zum spanischen Miet- und Mietprozessrecht

- Teil II -

Nils Döhler* und / y Iván Mateo Borge**

I. Einleitung

Am 29. Oktober 2009 hat das spanische Parlament die endgültige Fassung des Reformgesetzes zum spanischen Miet- und Mietprozessrecht verabschiedet, welches am 24. November im spanischen Staatsanzeiger (B.O.E.)¹ veröffentlicht wurde und einen Monat später, d.h. am 24. Dezember 2009, in Kraft trat. Der vorliegende abschließende Beitrag² nimmt die gesetzlichen Neuerungen dieses Reformpakets im Einzelnen unter die Lupe, mit dem Ziel, dem Leser eine übersichtsartige Darstellung der wesentlichen Änderungen an die Hand zu geben, die vor allem im Hinblick auf Räumungsklagen und Zahlungsklagen wegen Mietausfall von Bedeutung sind.

Die Ziele des Reformpakets, sowie einer kurzer historischer Rückblick zum Gesetzesvorhaben und weiterer relevanter, bisheriger Maßnahmenpakete waren bereits Gegenstand des ersten Beitrags, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.³

II. Aufbau und Struktur des Reformpaketes

Das Reformgesetz 19/2009 setzt sich aus insgesamt drei Artikeln zusammen, wobei durch den „*artículo primero*“ Änderungen im spanischen Mietgesetz (kurz: LAU)⁴ verfügt werden und „*artículo segundo*“ zu umfangreichen Modifikationen der spanischen Zivilprozessordnung (kurz: LEC)⁵, insbesondere im Hinblick auf die Vereinfachung des Ablauf und der Straffung von Räumungsprozessen, führt.

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

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

¹ „Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios“: veröffentlicht im B.O.E. am 24.11.2009, Nr. 283, Sektion I, S. 99625 ff.

² Siehe *Informaciones*, Nr. III/2009, S. 199 ff.

³ Siehe im Einzelnen die Ausführungen in den Gesetzesmotiven, S. 99625/99626, Abschnitt I. und II.

⁴ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

⁵ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Durch den „*artículo tercero*“ werden wiederum Maßnahmen zur Förderung der Energieeffizienz von Gebäuden mittels „Herabsetzung“ der erforderlichen Mehrheiten bei diesbezüglichen Beschlüssen von Eigentümergemeinschaften in das sog. „Gesetz zum horizontalen Eigentum“ (kurz: LPH)⁶ eingeführt, welche die Durchführung von entsprechenden Umbauten und/oder die Installation von energiesparenden Einrichtungen zum Gegenstand haben.⁷

Es folgen die üblichen abschließenden Gesetzesbestimmungen, wobei die erste Übergangsbestimmung („*disposición transitoria primera*“) vorsieht, dass die insgesamt 20 geänderten Bestimmungen der LEC grundsätzlich nur auf diejenigen Mietprozesse Anwendung finden, die nach dem Inkrafttreten des Reformgesetzes am 24.12.2009 eingeleitet werden.

III. Zusammenfassende Übersicht zu den einzelnen neu eingeführten Bestimmungen

Die eingeführten Änderungen werden im Folgenden im Einzelnen und grundsätzlich dem Aufbau des Reformgesetzes folgend, in zusammengefasster Form inhaltlich wiedergegeben:

1. Änderungen hinsichtlich der LAU (Art. 9 Absatz 3)

Im Abschnitt der LAU, der thematisch die Laufzeit von spanischen Wohnraummietverträgen regelt, wird in seinem diesbezüglich zentralen *Artikel 9* der 3. Absatz in der Art und Weise modifiziert, dass die bereits zuvor existenten Eigenbedarfsbestimmungen nunmehr nicht nur auf den Vermieter selbst, sondern im Bedarfsfall u. a. auch auf nahe Verwandte (z.B. Eltern und Kindern), oder den ehemaligen rechtmäßig geschiedenen Partner Anwendung finden können.

⁶ Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

⁷ Laut den Gesetzesmotiven liegt der Anteil des Energieverbrauchs von Gebäuden in Spanien bei ca. 17% des insgesamt verbrauchten Energievolumens; dieser Anteil soll reduziert werden, u. a. durch die weitere Förderung umweltfreundlicher Projekte von Eigentümergemeinschaften.

Zur Erinnerung: In spanischen Wohnraummietverträgen besteht ein für den Vermieter verpflichtendes System jährlicher Mietvertragsverlängerungsoptionen (bis zu 5 Jahre) zugunsten des Mieters, welches durch das Reformgesetz in den vorgenannten Fällen eine gewisse Auflockerung bzw. Erweiterung erfährt. Den Begünstigten stehen allerdings nach der hierdurch verursachten Vertragsbeendigung nur drei Monate zur Verfügung, das Mietobjekt auch tatsächlich im Sinne des Eigenbedarfs zu nutzen. Anderenfalls besteht nach der Neufassung des 3. Absatzes eine Pflicht zur Wiedereinräumung des Besitzes unter erneutem Beginn der bis zu 5-jährigen Vertragslaufzeit, sowie ergänzend ein Entschädigungsanspruch für die mit der Räumung verbundenen Unkosten, oder aber, nach Wahl des Mieters, ein Schadensersatzanspruch in Höhe des noch nicht angefallenen Mietzinses bis zum Ende der maximalen 5-Jahres-Optionsregelung. In jedem Fall bedarf jegliche Eigenbedarfsregelung auch nach wie vor einer ausdrücklich schriftlichen Fixierung im Mietvertrag.

2. Änderungen hinsichtlich der LEC

Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang u. a. folgende konzeptionelle Änderungen in der LEC:

- Zum einen werden diejenigen Räumungsprozesse wegen Mietausfall und diejenigen wegen Vertragsbeendigung aufgrund Ablaufs der vereinbarten oder gesetzlichen Vertragsdauer prozessrechtlich nunmehr gleichbehandelt.

- Auch wird der Anwendungsbereich des wesentlich kürzer ausgestalteten sog. mündlichen Verfahrens („*juicio verbal*“) in der Art erweitert, als dass eine Klage wegen Mietausfalls – ohne Verbindung mit einer gleichzeitig erhobenen Räumungsklage – auch separat erfolgen kann, um bspw. das bestehende Vertragsverhältnis (Geschäftsbeziehungen) aufrecht erhalten zu können. Dies war bisher *de facto* nicht möglich, da sich der Vermieter prozesstaktisch zu einer objektiven Klagehäufung gezwungen sah, sofern er beide Sachverhalte im summarischen mündlichen Verfahren abhandeln wollte. Anderenfalls hätte er diesen Mietausfall bisher, ab einer bestimmten Höhe, im wesentlich längeren ordentlichen Erkenntnisverfahren („*juicio ordinario*“) geltend machen müssen, woran der Vermieter regelmäßig kein Interesse haben konnte.

- Eine weitere interessante Neuigkeit ergibt sich dahingehend, dass bei Geltendmachung von Mietausfall (sowie der ggf. im weiteren geschuldeten

Beträge) im Mahnverfahren („*juicio monitorio*“) und anschließend erfolgtem Widerspruch durch den Schuldner, die Fortsetzung des Verfahrens gleichermaßen im mündlichen Verfahren stattfindet, und dass unabhängig von der Höhe des geltend gemachten Zahlungsanspruchs.

- Im Übrigen werden in einer Vielzahl von Fällen Fristen verkürzt und unwesentliche Verfahrensabschnitte entweder vereinfacht oder schlichtweg gestrichen, die bisher regelmäßig zu Verfahrensverzögerungen führten.

Die im Einzelnen geänderten Vorschriften in der LEC sind im Folgenden – unter Angabe einer kurzen inhaltlichen Zusammenfassung ohne Anspruch auf Vollständigkeit - wiedergegeben:

a) Einfügung eines neuen Absatzes 3 in Art. 2⁸

Im Falle der Anerkenntnis durch den Mieter im laufenden Prozess wegen Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs, führt die Nichteinhaltung der dort vereinbarten Räumungsfrist automatisch zur Unwirksamkeit des Vergleichs sowie zu einem direkt vollstreckbaren Räumungstitel – ohne weiteres Verfahren oder Zustellung, etc. – am diesbezüglich festgelegten Tag/Uhrzeit.

b) Änderung des Absatzes 4, sowie Einfügung eines neuen Absatzes 5 im Art. 22

Durch entsprechende Abänderung des Art. 22.4 LEC wird die bis dato bereits existierende Regelung einer *Schonfrist* („*enervación*“) für den Mieter von zuvor zwei auf einen Monat herabgesetzt. Bisher endete der Räumungsprozess automatisch, wenn der Mieter vor dem Gerichtstermin zahlte bzw. den Betrag mittels gerichtlicher oder notarieller Hinterlegung sicherte, es sei denn, (i) der Mieter hatte bereits vorher schon einmal in einem anderen Verfahren von dieser Schonfrist gebraucht gemacht, (ii) oder aber der Vermieter hatte den Mieter letztmalig nachweislich außergerichtlich zur Zahlung aufgefordert, ohne dass die Zahlung vor Ablauf von 2 Monaten zwischen letztmaliger Aufforderung und Klageerhebung erfolgt wäre.

Diese Frist wird nunmehr um die Hälfte gekürzt, was – allein durch diese Maßnahme – zu einer Verkürzung von Räumungsprozessen um 1 Monat führen wird.⁹

⁸ Siehe hierzu auch die Ausführungen unter III. 2. (k) bzgl. Änderungen in Art. 437 Absatz 3 LEC.

⁹ Schon einmal hatte der Gesetzgeber die in seiner Ursprungsfassung der neuen LEC noch auf 4 Monate festgesetzte

Die Einführung des Absatzes 5 beseitigt hingegen eine beliebte Streitfrage und bestimmt, dass in den vorgenannten Fällen der Klageerledigung durch Zahlung der Miete die Kostentragungspflicht dennoch dem Mieter auferlegt wird, es sei denn, die Ursache für den bisherigen Nichteingang der Mietzinszahlungen sind dem Vermieter selbst zuzuschreiben.

c) Einführung eines neuen Absatzes 4 in Art. 33

Sofern der Mieter meint Anspruch auf kostenlose Rechtsberatung („*asistencia jurídica gratuita*“) zu haben oder aber die Stellung eines Anwalts und Prozessagenten („*abogado y procurador de oficio*“) von Amts wegen begehrt, steht ihm hierfür ausschließlich eine Frist von 3 Tagen ab Klagezustellung zur Verfügung. Anderenfalls findet die Gerichtsverhandlung dennoch statt.

d) Änderung des Absatzes 3 in Art. 155

Im Hinblick auf die Sicherstellung zustellungsfähiger Adressen wird bestimmt, dass zunächst derjenige Ort entscheidend ist, den die Parteien zu diesem Zwecke im Mietvertrag bestimmt haben. Anderenfalls gilt derjenige der Wohnung oder des Gewerbemietobjekts selbst als Zustellungsadresse.

e) Einführung eines neuen Absatzes in Art. 164

Im Zusammenhang mit der Änderung der vorgenannten Bestimmung wird in Art. 164 bzgl. öffentlicher Zustellungen (sog. „*edictos*“) ein neuer Absatz eingeführt, der bei Räumungsverfahren für den Fall, dass keiner angetroffen wird und auch kein anderer neuer Ort durch den Mieter mitgeteilt wurde, die direkte Durchführung einer öffentlichen Zustellung durch Aushang an der Gerichtstafel bestimmt.

f) Änderung des Art. 220:

Laut Art. 220 Absatz 2 schließt das Räumungsurteil bei gleichzeitig erhobener Zahlungsklage und diesbezüglich ausdrücklichem Antrag in der Klageschrift, auch zukünftige Mietzinsen mit ein, d.h. diejenigen die ab Einreichung der Klage bis hin zur Wiederlangung des effektiven Besitzes am Mietobjekt angefallen sind bzw. noch anfallen werden. Die Mietzinshöhe berechnet sich hierbei nach der bei Klageeinreichung zuletzt geltenden, eingeforderten Höhe.

g) Änderung der Nr. 6, Absatz 1 des Art. 249

Durch die Änderung der Redaktion des Art. 249 Absatz 1 Nr. 6 wird klargestellt – vgl. auch die eingehenden Ausführungen oben unter Punkt III.2. –, dass sämtliche Mietrechtsprozesse, welche die Einforderung ausstehender Mietzinsen (sowie weiterer ggf. vereinbarter Zahlungspflichten) oder Räumungsklagen wegen Zahlungsfall oder Vertragsablauf zum Gegenstand haben, im mündlichen Verfahren („*juicio verbal*“) abgehandelt werden.

h) Änderung der Nr. 1, Absatz 1 des Art. 250

Konsequenter Weise wird Art. 250 Absatz 1 Nr. 1 dahingehend geändert, dass Zahlungsklagen wegen Mietausfall (und ggf. weiterer geschuldeter Beträge aus dem Mietverhältnis) und auch diejenigen Klagen, die wegen des genannten Zahlungsausfalls oder wegen des Ablauf der vertraglichen oder gesetzlichen Vertragslaufzeit eine Besitzwiedereinräumung des Berechtigten zum Gegenstand haben, nunmehr einheitlich dem Anwendungsbereich des mündlichen Verfahren („*juicio verbal*“) unterfallen.

i) Änderung des Art. 251 Nr. 9

Durch die Neufassung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass im Falle von reinen Räumungsklagen der Streitwert gleich einer Jahresmiete ist, und zwar unabhängig davon, wie sich die Jahresmiete vertraglich zusammensetzt (Fälligkeit, etc.).

j) Änderung des Art. 252 Nr. 2

Im Anschluss an die soeben beschriebene Änderung wird Art. 252 Nr. 2 dahingehend modifiziert, dass im Falle der objektiven Klagehäufung einer Räumungsklage mit einer Zahlungsklage der Streitwert durch den höheren der beiden gegenständlichen Klagen bestimmt wird.

k) Änderung des Art. 437 Absatz 3 - vgl. auch die Ausführungen unter Punkt III.2.(a)

Bei Räumungsklagen kann der Kläger nunmehr anbieten, gegenüber dem säumigen Mieter gänzlich oder aber auf einen Teil des Mietausfalls und Kosten zu verzichten, wenn dieser dafür freiwillig das Mietobjekt innerhalb einer seitens des Vermieters gesetzten Frist räumt, sofern diese Frist nicht weniger als 15 Tage seit der Zustellung der Klage beträgt. Gleichzeitig kann der Vermieter in diesem Zusammenhang sein Interesse bekunden, dass er vorsorglich bereits die Zwangsäumung für den Fall

beantragt, dass sich der Mieter zwar auf dieses Angebot zunächst einlässt, dann aber die freiwillige Räumung letztlich nicht fristgerecht vollzieht.

Der abgeänderte Art. 438 Absatz 3 bestimmt zunächst, dass eine objektive Klagehäufung im mündlichen Verfahren („juicio verbal“) grundsätzlich unzulässig ist; um dann in Nr. 3 als Ausnahme hierzu festzulegen, dass dies nicht für Zahlungsklagen wegen Mietausfall und Räumungsklagen gilt, und zwar unabhängig von der Höhe der Forderung. Auch kann im Wege der objektiven Klagehäufung gegen den gesamtschuldnerischen Bürgen/Garanten vorgegangen werden, sofern eine vorherige Zahlungsaufforderung erfolglos geblieben ist.

m) Änderung des Art. 440 Absatz 3

Diesbezüglich wird u. a. verfügt, dass nunmehr für alle Fälle eines Räumungsverfahrens in der Ladung der Beklagte darauf hinzuweisen ist, dass im Falle eines Nichterscheinens in der Gerichtsverhandlung (Säumnis) die Räumung ohne weitere Verfahrensabschnitte angeordnet wird und die Zustellung dieses Räumungsurteil ab dem 6 Tage nach der angesetzten Verhandlung als erfolgt gilt. In diesem Urteil wird gleichzeitig der Tag und die Uhrzeit der Zwangsräumung festgelegt, wobei die Räumung nicht später als 1 Monat nach dem Gerichtstermin stattfinden soll und - sofern keine Berufung eingelegt werden sollte - auch keiner weiteren Zustellung bedarf.

Im Ergebnis stellt dieses Räumungsurteil somit zukünftig einen Titel zur direkten Durchführung der Zwangsvollstreckung dar, ohne dass diese gesondert zu beantragen wäre, was zu einer weiteren erheblichen Beschleunigung der Wiedereinräumung des Besitzes führen sollte.

n) Änderung des Art. 447 Absatz 1 und 2

Als Besonderheit und im Einklang mit den vorherigen Ausführungen zu den Änderungen bzgl. Art. 437 und 440 stehend, wird in den stattgebenden Räumungsurteilen wegen Anerkenntnis durch den Mieter vorsorglich bereits der Tag und die Uhrzeit festgelegt, an dem die Räumung stattzufinden hat, die ohne weitere Verfahrensabschnitte innerhalb einer Frist von nicht mehr als 15 Tagen nach dem Ablauf der freiwilligen Räumungsfrist zu erfolgen hat. Gleichermaßen wird der Zwangsvollstreckungszeitpunkt in Fällen der Säumnis des Mieters bestimmt. Klargestellt wird auch, dass ein reines Räumungsurteil keine materielle

Rechtskraft über die ggf. bestehenden sonstigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis nach sich zieht.

o) Ergänzung des Art. 494 um einen neuen Absatz

Gegen das Räumungsurteil ist zudem das Rechtsmittel der Beschwerde („recurso de queja“) ausgeschlossen.

p) Ergänzung des Art. 497 um einen neuen Absatz 2

Sofern, in allen Fällen von Räumungsklagen, der ordnungsgemäß geladene Beklagte nicht zum Gerichtstermin erscheint, erfolgt die Zustellung des Urteils durch sog. „edictos“ (Aushang an der Gerichtstafel).

q) Ergänzung des Art. 549 um die Absätze 3 und 4

In Absatz 3 des Art. 549 wird im Hinblick auf eine Vollstreckungsklage klargestellt, dass der (vorsorgliche) Vollstreckungsantrag des Vermieters in der Klageschrift ausreichend für eine spätere ggf. direkte Durchführung der Vollstreckung des Urteils ist, und zwar entweder zum im Urteil oder zum bereits in der Ladung festgelegten Zeitpunkt.

In Absatz 4 wird diese Linie konsequent durch die Klarstellung fortgesetzt, dass die ansonsten bei Urteilen allgemein übliche Wartefrist von 20 Tagen nach Zustellung des Urteils („plazo de espera legal“) vor Einleitung der Vollstreckung im Falle von Räumungsurteilen keine Anwendung findet.

r) Änderung des Absatzes 4 in Art. 703

Der Anwendungsbereich des Art. 703 Absatz 4 wird nunmehr auf alle Fälle von Räumungsklagen erweitert und definiert im Wesentlichen das Recht des Vermieters, auf die gerichtliche Inaugenscheinnahme/Protokollierung des Mietobjekts zu bestehen, obwohl der Mieter den Besitz an der Mietsache bereits vor Ablauf der Räumungsfrist wieder eingeräumt hat und damit eigentlich Erledigung eingetreten wäre.

s) Ergänzung des Art. 818 um den Absatz 3

Durch diese Einführung ergänzender Regelungen im Abschnitt zum spanischen Mahnverfahren wird bestimmt, dass bei Widerspruch durch den Beklagten das Verfahren in jedem Fall im mündlichen Verfahren („juicio verbal“) und nicht etwa im ordentlichen Verfahren („juicio ordenario“) fortgesetzt wird und dies unabhängig von der Höhe des geltend gemachten Mietausfalls.

t) Änderung des Buchstaben b) des Absatzes 2 der fünften Zusatzbestimmung („disposición adicional quinta“)

Hierdurch wird bestimmt, dass in denjenigen Gerichtsbezirken, in denen das Gericht über eine sog. „Oficina de Senalamiento Inmediato“ (kurz OSI, zu deutsch in etwa „Dienststelle für unmittelbare oder sofortige Terminierung“)¹⁰ verfügt, diese Institution für Räumungsklagen und/oder Zahlungsklagen wegen Mietausfall (und ggf. weiterer geschuldeter Beträge) in organisatorischer Hinsicht zuständig ist, wie bspw. die Entgegennahme der Räumungsklage, und im Sinne einer gesonderten Geschäftsstelle für eine schnellere Terminierung, etc. sorgen soll.

3. Änderungen hinsichtlich der LPH

Im spanischen „Gesetz zum horizontalen Eigentum“, häufig auch unpräzise als Wohnungseigentumsgesetz bezeichnet, wird ein neuer Absatz 3 in Art. 17 LPH eingefügt. Der Art. 17 befasst sich thematisch in erster Linie mit Bestimmungen, die die Wirksamkeitsvoraussetzungen von Beschlüssen einer Eigentümerversammlung, bspw. einer Wohnanlage oder eines Büro-Gebäudes, zum Gegenstand haben. Konkret legt der Gesetzgeber hierzu - auf staatlicher Ebene - in Absatz 3 nun fest, dass Beschlüsse die den Einbau oder die Abschaffung von Einrichtungen oder Systemen zum Gegenstand haben, welche der Steigerung der Energieeffizienz oder der Minderung des Wasserverbrauchs dienen sollen, keine Einstimmigkeit, sondern nur eine 3/5-Mehrheit der Stimmen¹¹ erfordern.

Dies gilt sogar dann, wenn hierdurch eine Abänderung des Gründungstitels der Eigentümergemeinschaft oder der Satzung erforderlich wird. Sollten diese Umbauten hingegen einer privaten Nutzung dienen, so reicht sogar eine 1/3-Mehrheit¹² der Stimmen aus.

¹⁰ Die OSI wurde bereits durch das Gesetz 19/2003, vom 23. Dezember, ins Leben gerufen; allerdings ist der Staat dieser selbst auferlegten Maßnahme (Einrichtung von OSI's in einzelnen Gerichtsbezirken) nach Meinung vieler bisher wohl kaum wirklich nachgekommen.

¹¹ Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass das Gesetz hier eine sog. „doppelte“ Mehrheit („doble mayoría“), also diejenige der Stimmen und diejenige der Quoten, verlangt; d.h. dass bspw. der Eigentümer, der zwar mehrere Immobilieneinheiten in einem Gebäude besitzt, dennoch nur 1 Stimme hat, wenn auch natürlich über eine höhere Quote am Gemeinschaftseigentum insgesamt verfügt.

¹² Auch hier ist die zuvor beschriebene doppelte Mehrheit erforderlich.

In jedem Fall betrifft diese Neuregelung keinerlei Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft, die bereits speziell in Art. 17 Absatz 2 abgehandelt werden (Telekommunikationseinrichtungen, Nutzung der Sonnenenergie, etc.).

Wenn es um den Einbau von Aufladestationen für elektrisch betriebene Pkw geht, und zwar im zum Gebäude gehörenden Parkhaus/oder im Bereich der gemeinschaftlichen Parkplatzanlage, und dies der rein privaten Nutzung dient, reicht sogar die bloße Mitteilung dieser Maßnahme gegenüber der Eigentümergemeinschaft aus. Allerdings werden die Kosten für diese Umbaumaßnahmen dann nicht anteilig auf die Eigentümer verteilt, sondern nur dem Antragsteller/den Antragstellern auferlegt.

IV. Fazit und Einfluss auf den spanischen Mietmarkt

Das hier dargestellte Reformpaket hat es sich - wenn auch in den Motiven fast ausschließlich von Wohnraummieten die Rede ist -, zum Ziel erklärt, den spanischen Mietmarkt insgesamt zu stimulieren, indem es einerseits die Vermieterposition bei Zahlungsausfall und Räumungsklagen stärken und andererseits die Rechte der (gutgläubigen) Mieter schützen will.

Dieses noch recht junge Gesetz, welches vor allem zu zahlreichen Änderungen in der spanischen Prozessrechtsordnung (LEC) führt, wird seine „Feuerprobe“ im Prozessalltag noch unter Beweis stellen müssen. Auch wird der Staat für eine entsprechende finanzielle Ausstattung seines Gerichtsapparates sorgen müssen, wenn solche Reformen letztlich wirklich ihr Ziel erreichen sollen. Denn rechnet man sämtliche absolut erforderlichen Fristen mal zusammen, dann sollten im Optimalfall nunmehr wirkliche Express-Verfahren von 3-4 Monaten tatsächlich auch umsetzbar sein.

Unabhängig davon ist aber vor allem das in den letzten Jahren zunehmende Bewusstsein des spanischen Gesetzgebers für die gesamtwirtschaftliche Bedeutung eines funktionsfähigen Mietmarktes hervorzuheben, in der Hoffnung, dass diese Linie auch zukünftig fortgesetzt wird. Die Steigerung der Rechtssicherheit auf der einen Seite und das Bestreben damit für moderatere Mietzinsen bei weniger Garantieforderungen und mehr Angebot auf dem Mietmarkt auf der anderen Seite zu sorgen, ist in jedem Fall begrüßenswert.

Mit Spannung wird nun allgemein erwartet, inwieweit die sich jetzt schon deutlich

abzeichnenden, aber in erster Linie konjunkturbedingten, Veränderungen auf dem Mietmarkt mit dem Inkrafttreten der dargestellten Gesetzesänderungen Synergieeffekte hervorzurufen

vermag, die für eine weitere Ankurbelung des spanischen Mietmarktes zum Vorteil aller Beteiligten sorgen könnte.