

COVID-19 UND RECHTLICHE ASPEKTE DES SPANISCHEN IMMOBILIENMARKTES

VERLÄNGERUNG VON MIETVERTRÄGEN

Der Immobilienmarkt in Spanien, insbesondere in Städten wie Madrid und Barcelona sowie den Küstengebieten, ist hart umkämpft und stellt insbesondere Expats und andere Ausländer häufig vor erhebliche Herausforderungen.

In jüngster Zeit werden viele Mieter, deren Mietverträge innerhalb des im Zusammenhang mit dem Coronavirus von der spanischen Regierung ausgerufenen Ausnahmezustands auslaufen, von ihren Vermietern aufgefordert, das Mietobjekt entsprechend der regulären Vertragsbeendigung zu verlassen, obwohl sie aufgrund der Restriktionen des Ausnahmezustands kaum rechtzeitig alternativen Wohnraum finden konnten. Manchmal wird ihnen auch "großzügig" angeboten, gegen eine erhöhte Miete noch eine zeitlang zu bleiben.

Welche Rechte stehen dem Mieter unter diesen Umständen gegenüber dem Vermieter zu?

Gemäss dem *Real Decreto-Ley 11/2020* vom 31. März, das *dringende ergänzende Maßnahmen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich zur Bewältigung der COVID-19-Krise* regelt, können die **während des Ausnahmezustands, einschliesslich eines Zeitraums von zwei Monaten nach dessen Beendigung, auslaufenden regulären Mietverträge um maximal sechs Monate verlängert** werden.

Die Vertragsverlängerung erfolgt jedoch nicht automatisch. Der Mieter muss beim Vermieter einen Antrag auf Verlängerung stellen, wobei der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist, diesem stattzugeben. Eine solche Verlängerung erfolgt **zu den gleichen Bedingungen, wie sie im ursprünglichen Vertrag** festgelegt sind, so dass der Vermieter weder berechtigt ist, der Vertragsverlängerung zu widersprechen, noch kann er eine höhere Miete oder eine andere, im ursprünglichen Vertrag nicht vorgesehene Zahlung verlangen.

Abschließend ist festzustellen, dass kein Mieter, dessen Mietvertrag während des Ausnahmezustands und innerhalb von zwei Monaten danach ausläuft, gezwungen ist, sich nach einer alternativen Unterkunft umzusehen, und er in diesem Zusammenhang keine Erhöhung des Mietzinses akzeptieren muss.

Barcelona, 15.04.2020

Susanne Schulte
Rechtsanwältin & Abogada