

FUNDAMENTE MALLORCA



■ Darf man eine Mietwohnung weitervermieten? Das Gesetz hat auch dafür eine Regelung parat. FOTO: MINNER & PARTNER

### Was passiert, wenn der (Ver-) Mieter stirbt?

Nach der Unterzeichnung eines Wohnungsmietvertrags könnte der Fall eintreten, dass der oder einer der Mieter verstirbt. Dieser Fall wird im Mietgesetz berücksichtigt, und zwar werden darin die Fälle festgelegt, in denen eine weitere Person, die den Vertrag nicht mitunterzeichnet hat, in den Mietvertrag eintreten kann.

Sollte der Mieter versterben, so darf der Ehemann/die Ehefrau, der/die zu dem Zeitpunkt die Immobilie bewohnt, den Vertrag beibehalten. Dasselbe gilt, wenn es sich um eine eheliche Verbindung handelt, das heißt, dass die Person, die während der letzten zwei Jahre vor dem Ableben die Wohnung mit dem Verstorbenen teilte, den Vertrag beibehalten kann. Im Falle von Nachkommen aus dieser Beziehung würde das reine Zusammenleben ausreichen.

Auch kann die vertragliche Beziehung von den Nachkommen des Mieters übernommen werden, die zum Zeitpunkt von dessen Ableben unter seinem Sorgerecht oder seiner

## Keine Freiheit für Mietvertrag



Wird eine Wohnimmobilie vermietet, müssen die Vertragsparteien gesetzliche Vorgaben beachten. Für ein Gewerbeobjekt oder -lokal besteht Vertragsfreiheit

Das spanische Mietgesetz unterscheidet zwischen Wohnungsvermietung und Vermietung von nicht für Wohnzwecke gedachten Immobilien (etwa Geschäfts- oder Büroräume). Im ersten Fall müssen die Vereinbarungen der Parteien einen gesetzlich zwingend vorgegebenen Rahmen beachten. Im zweiten Fall kann das Mietverhältnis nach dem Willen der Parteien gestaltet werden, und nur für das, was der Vertrag nicht regelt, ist das Gesetz heranzuziehen.

Wenn eine Wohnimmobilie vermietet wird, beläuft sich die erlaubte Mindestlaufzeit auf drei Jahre, auch wenn der Mietvertrag gemäß dem Willen des Mieters eine kürzere Laufzeit haben sollte. (Diese Mindestlaufzeit gibt es bei der Vermietung von anderen Immobilien nicht). Die einzige Ausnahme, die hinsichtlich dieser Mindestlaufzeit denkbar ist, besteht darin, dass der Vermieter angibt, dass er die vermietete Wohnung als ständigen Wohnsitz für sich oder Familienangehörige benötigt, wobei bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen sind.

In beiden Vermietungsfällen wird empfohlen, die Klausel über den Verzicht des Vorkaufrechts durch den Mieter aufzunehmen. Sollte diese Klausel nicht aufgenommen werden,

hätte der Mieter im Falle des Verkaufs der Immobilie das Recht, diese zu erwerben und dieses Recht vor oder nach der Übergabe auszuüben.

Bei der Vermietung von Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen, sollte eine Klausel aufgenommen werden, der zufolge die Immobilie weder ganz noch teilweise überlassen oder untervermietet werden kann. Sollte im Vertrag nichts darüber festgelegt werden, so darf der Mieter die Immobilie nach Wunsch überlassen oder untervermieten, ohne dafür die Erlaubnis des Vermieters einholen zu müssen. Allerdings hätte der Vermieter das Recht, die Miete bei teilweiser Untervermietung um 10 Prozent und bei Überlassung und vollständiger Untervermietung um 20 Prozent zu erhöhen. Für Wohnungsvermietungen sieht das Gesetz vor, dass die Erlaubnis des Vermieters einzuholen ist.

Bei der Vermietung von Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen, ist es angebracht, den Verzicht des Mieters auf Artikel 34 des Mietgesetzes bei Ablauf des Vertrags festzuhalten. Andernfalls hätte der Mieter das Recht auf eine Abfindung durch den Vermieter, wenn die Geschäftstätigkeit eine Verkaufstätigkeit wäre und diese während der letzten fünf Jahre ausgeübt wurde, und wenn der Mieter vier

Monate vorher seinen Willen erklärt hätte, den Vertrag zu einem marktüblichen Mietzins zu verlängern.

In jedem Fall ist es immer empfehlenswert, den Mietvertrag von einem Anwalt erstellen oder prüfen zu lassen, um dadurch zu garantieren, dass der Vertrag den Gesetzesvorgaben entspricht und zumindest die elementarsten Inhalte zum Schutz des Vermieters aufgenommen werden.

Daniela Olabarria ist Anwalt des Büros Bufete Buades in Palma



■ In welchen Fällen der Mietvertrag im Todesfall erlischt, erklärt Daniela Olabarria.

Vormundschaft standen oder mit dem Verstorbenen während der zwei Jahre vor dessen Ableben zusammengelebt.

Das Gleiche gilt für Vorfahren und Geschwister des Vermieters, die mit dem Verstorbenen in den vorhergegangenen zwei Jahren lebten, sowie für Behinderte (65 Prozent oder mehr), die ein Verwandtschaftsverhältnis in Steierlinie mit dem verstorbenen Mieter hatten und mit diesem während der zwei Jahre vor seinem Tod zusammenlebten. Sollte es keine dieser Personen geben, würde der Vertrag automatisch erlöschen.

Damit der Mietvertrag weiterhin gilt, muss der Vermieter innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Sterbedatum über den nachweislichen Tod sowie die Anrechte der Person, die den Vertrag beibehalten soll, verständigt werden. Allerdings können die Vertragsparteien vereinbaren, dass dieses Recht nicht besteht, wenn die Anfangslaufzeit länger als drei Jahre ist und der Tod nach den ersten drei Jahren eintritt.

#### FUNDAMENTE MALLORCA

... ist eine Interessengemeinschaft, die deutschsprachigen Immobilienkäufern und -besitzern vor allem mit Rat und Information zur Seite steht. Mitglieder können über die Hauptversammlung Einfluss auf die Funktionsweise nehmen.

#### MITGLIEDSCHAFT

Mitgliedschaft: 90 Euro (+IVA) pro Jahr, Aufnahmegebühr: 40 Euro (+IVA). Weitere Informationen: [www.fundamentemallorca.com](http://www.fundamentemallorca.com)

#### Unsere Partner:



Mallorca Zeitung

Your insurance broker in Spain since 1996