

Verträge kommen einem meist spanisch vor

Gute Geschäfte bedürfen zunächst einmal guter „contratos“. Was bei gewerblichen Mietverhältnissen zu beachten ist

Kommt man nach Spanien, egal ob privat oder geschäftlich, dauert es manchmal gar nicht lange, und man hat den ersten Vertrag vor sich liegen zur Unterschrift. Der *contrato* ist natürlich grundsätzlich in spanischer Sprache verfasst. Ob privater oder gewerblicher Mietvertrag, ein Reservierungs- oder Kaufoptionsvertrag in Vorbereitung eines Grundstückskaufs – alle haben ihre Besonderheiten und Punkte, auf die unbedingt geachtet werden muss. Daher sollte man Verträge nicht unterzeichnen, ohne diese vorher von einem ansässigen Anwalt überprüfen zu lassen. Dies gilt insbesondere für Mietverträge über Gewerbeflächen, die gerade in den vergangenen Monaten sehr günstig geworden sind.

Bei Abschluss des Mietvertrages verlässt man sich oft auf den Immobilienmakler, der „die Sache schon richtig machen wird“. Doch sollte man im Hinterkopf behalten, dass der Makler vom Vermieter beauftragt wurde, das betroffene Objekt zu vermieten. Hierbei kann es daher zu einer Interessenkollision kommen. Da es in der Maklerbranche, wie in jeder anderen Branche

auch, leider schwarze Schafe gibt, besteht die Möglichkeit, dass die Interessen des Vermieters stärker gewichtet werden, was dann wiederum Nachteile für den Mieter zur Folge hat.

Mietet ein Interessent zum Beispiel ein Gebäude an, um ein Ladengeschäft zu eröffnen, kann es zwar sein, dass das vermittelte Objekt genau den Vorstellungen des Mieters entspricht und er demnach zunächst vollkommen zufrieden ist. Im Nachhinein stellt er jedoch fest, dass er zur Eröffnung seines Ladengeschäfts Lizenzen hätte einholen müssen, welche eventuell sogar genau für das gemietete Geschäft nicht erteilt werden können, weil das Objekt die erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt. Zum Beispiel hat es nicht die richtige Grundfläche oder entspricht anderen Auflagen nicht, was gegebenenfalls Umbaumaßnahmen erforderlich macht, oder die Gewerbefläche liegt nicht im richtigen Stadtbereich.



Christian Gerboth



■ Polígono Son Castelló: In Palma größtem Gewerbegebiet gibt es interessante Immobilien. FOTO: T. RAMÓN

Da die Einholung von Lizenzen grundsätzlich nicht zum Aufgabengebiet eines Immobilienmaklers gehört, ist es, um sich späteren Ärger zu ersparen, erforderlich, dies Thema vorab überprüfen zu lassen. Andernfalls läuft der Mieter Gefahr, einen Vertrag zu unterzeichnen, der seinen Interessen gar nicht entspricht. Schwierigkeiten wird es dann bereiten, sich von dem Vertrag wieder zu lösen. Diese Problematik kann umgangen werden, wenn die ganze Angelegenheit vorab vom Fachmann bearbeitet wird.

Ferner kann es auch dazu kommen, dass das in Spanien im Großen und Ganzen mieterfreundlich ausgestaltete Mietrecht in dem zu unterzeichnenden Vertrag abgewandelt wird. Beispielsweise kommt

es oft bei Gewerbemietverträgen vor, dass die Nebenkostenregelungen zum Nachteil des Mieters gestaltet werden. Gerade Ausländer können dies schwer erkennen, da sie mit dem spanischen Mietrecht und der allgemein üblichen Kostenverteilung nicht vertraut sind. Gegebenenfalls auftretende Nachteile werden häufig erst nach der Unterzeichnung des Vertrages, und somit zu spät, erkannt. Da auch in Spanien die allgemeine Vertragsfreiheit gilt, ist es grundsätzlich auch erlaubt, Verträge in Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zu gestalten. Dies führt nicht automatisch zur Nichtigkeit eines solchen Vertrages.

Auch aus Kostengesichtspunkten sollte man auf eine vorherige

Überprüfung nicht verzichten, da in der Regel die hierdurch entstehenden Gebühren nicht so hoch sind wie spätere Kosten, die auf den Mieter zukommen, wenn er sich von einem ungewollten Objekt wieder trennen möchte.

Gerade in den nächsten Monaten gibt es aufgrund der lokalen Krise auf dem spanischen Markt sehr interessante Gewerbeimmobilien zu mieten, da die bisher übliche Ablösesumme (*traspaso*) in den meisten Fällen stark runtergehandelt oder sogar erlassen werden kann.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Abogado in Palma sowie Master of European Law (Barcelona), Tel.: 971-21 47 00, E-Mail: Gerboth@ETL-Mallorca.com