

---

# NOTICIAS

---

## Mietrechtsreform: Kongress verweigert Genehmigung



Die spanische Regierung hatte im Dezember letzten Jahres eine Reform des Mietrechts verabschiedet, die unter anderem bei der Wohnraummiete eine Verlängerung der Mindestlaufzeiten und erstmals eine Beschränkung der zusätzlichen Mietsicherheiten vorsah. Knapp einen Monat später verweigert der spanische Kongress die Genehmigung und bringt die Reform zum Fall. Was bedeutet dies für die Mietparteien?

### Hintergrund

Die Reform des Mietrechts sollte teilweise die Änderungen aus dem Jahr 2013 rückgängig machen und ergänzen.

Das Reformpaket wurde von der spanischen Regierung, die in Minderheit

Der spanische Kongress verweigert nicht einmal einen Monat nach deren Inkrafttreten der Reform des Mietrechts der Regierung die Bestätigung

---

regiert, mit dem Königlichen Gesetzesdekret 21/2018 vom 14. Dezember zur Verabschiedung dringender Massnahmen für Wohnungen und Miete verabschiedet. Hierbei handelt es sich um eine Art Notverordnung, die der Bestätigung durch den spanischen Kongress bedarf, die dieser nun ablehnte. Die Reform erfuhr hierbei vor allem Kritik aus den Reihen von Podemos, die eine mangelnde Regulierung der Mieten der Höhe bemängelte, weshalb sie dem Reformpaket die entscheidende Zustimmung verweigerte.

### Was bedeutet dies für neue Mietverträge?

Mit der Bekanntmachung der Entscheidung des Kongresses treten die Massnahmen des Reformpakets ausser Kraft. Auf alle Mietverträge, die ab dem 24. Januar 2019 abgeschlossen werden, finden daher wieder die gesetzlichen Bestimmungen in der Fassung vor der Reform Anwendung.

### Und was passiert mit den Mietverträgen, die in der Zwischenzeit abgeschlossen wurden?

Für Mietverträge, die ab dem Inkrafttreten der Reform des Mietrechts, aber vor deren Ablehnung durch den spanischen Kongress

abgeschlossen wurden, finden dagegen uneingeschränkt die Regelungen der Mietrechtsreform Anwendung. Es gilt also zukünftig zwischen Mietverträgen nach ihrem Abschlusszeitpunkt zu unterscheiden:

Auf Mietverträge, die vor dem 19. Dezember 2018 abgeschlossen wurden, finden die gesetzlichen Regelungen in der Fassung vor der Reform Anwendung.

Auf Mietverträge, die in der Zeit zwischen dem 19. Dezember 2018 und dem 23. Januar 2019 abgeschlossen wurden, sind dagegen die Regelungen in der Fassung des Königlichen Gesetzesdekrets 21/2018 vom 18. Dezember zur Verabschiedung dringender Massnahmen für Wohnungen und Miete anwendbar.

Auf Mietverträge, die ab dem 24. Januar 2019 abgeschlossen werden, finden dagegen wieder die vor dem 19. Dezember 2018 anwendbaren



Für Mietverträge, die ab der Entscheidung des Kongresses abgeschlossen werden, finden daher wieder die früheren Regelungen Anwendung

**“Man sollte nie die Rechnung ohne den Wirt machen.”**

- *SPRICHWÖRTLICHE REDENSART*

gesetzlichen Regelungen Anwendung.

Ein schönes Durcheinander, das treffend zeigt, dass man bei der Verabschiedung von solchen Verordnungen Vorsicht walten lassen sollte.

### Was bedeutet dies für die Praxis?

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Regierung zukünftig erneut eine Reform des Mietrechts auf den Weg bringt. Dies hängt im Moment entscheidend davon ab, ob sich die im Kongress vertretenen Parteien zu einer Regulierung der Mieten durchringen können, also der Möglichkeit, dass die Gemeinden auf die Preisentwicklung Einfluss nehmen können. Eine solche Regelung hatte die Regierung bereits vor der Ablehnung des Reformpakets nicht ausgeschlossen, weshalb die weitere Entwicklung zu beobachten bleibt.

In der Zwischenzeit gelten für alle Mietverträge, die ab dem 24. Januar 2019 abgeschlossen werden, die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht in der Fassung vor Inkrafttreten der letzten Reform des Mietrechts, was bei der Verhandlung berücksichtigt werden sollte.

© 2019 Andreas Fuss Advocat & Rechtsanwalt

Hinweis: Dieser Beitrag ist die PDF-Version eines Beitrages, der auf dem Blog [leywerkblog.com](http://leywerkblog.com) veröffentlicht wurde. Es gelten die [Rechtlichen Hinweise](#) zur Nutzung dieses Blogs und der dort veröffentlichten Inhalte.

Der Inhalt dieses Beitrags stellt lediglich eine unverbindliche Information dar, gibt den Stand im Zeitpunkt seiner Veröffentlichung wieder und kann Änderungen unterliegen. Der Beitrag kann daher eine fachliche Beratung nicht ersetzen und stellt keine Rechtsberatung dar. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität des zur Verfügung gestellten Inhaltes übernommen und jegliche Haftung ist insoweit ausgeschlossen. Vor der Einleitung oder Rücknahme rechtlicher Maßnahmen wird daher dringend empfohlen, in jedem Einzelfall vorab die individuelle Beratung eines Rechtsanwalts einzuholen.

Der Beitrag und der zur Verfügung gestellte Inhalt (z.B. der Text, Fotos, Lichtbildwerke, Grafiken etc.) sind soweit nicht anders angegeben geistiges Eigentum von Andreas Fuss und/oder urheberrechtlich geschützt.



Sofern nicht anders angegeben, steht der vorliegende Beitrag (nur der Text, nicht dagegen enthaltene Fotos, Lichtbildwerke, Grafiken und sonstige Inhalte) unter einer Creative Commons Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International Lizenz. Über diese Lizenz hinausgehende Erlaubnisse zur Nutzung können Sie unter <http://leywerkblog.com/kontakt> erhalten.