



ENGEL & VÖLKERS®

Mietkaution und –garantien

Das spanische Mietgesetz sieht bei Vermietung von Wohnräumen lediglich eine Monatsmiete vor. In der Praxis jedoch werden in der Regel zwei Monatsmieten als Sicherheit gegen Schäden an dem Mietobjekt gefordert. Bei luxuriösen Objekten kann dieser Betrag jedoch auch weit höher sein. Eine Verzinsung des Betrags ist eher unüblich. Ein „Abwohnen“ der Kautions in den letzten Monaten der Mietdauer lässt das spanische Mietgesetz nicht zu. Der Mieter macht sich hiermit sogar strafbar und es kann ernsthafte Folgen nach sich ziehen. Dennoch ist der Mieter nicht machtlos, sollte er befürchten, dass die Kautions unberechtigt vom Vermieter einbehalten wird. Ein Anwalt kann hier die richtige Hilfestellung bieten, häufig wird dann bei einem Notar, unter vorheriger Ankündigung bei dem Vermieter, die ausstehenden Mietzahlungen hinterlegt, bis sich die Parteien auf eine Lösung geeinigt haben.

Vielfach wird von den Eigentümern auch ein Aval (spanische Bankbürgschaft) zur Absicherung der monatlichen Mietzahlung von dem Mieter gefordert. Für einen Nichtresidenten, der keinerlei Bankhistorie bei den hiesigen Instituten vorweisen kann, bedeutet dies, dass der betreffende Betrag auf dem Konto eingefroren wird. Einziger Vorteil dieser Prozedur ist, dass der betreffende Betrag verzinst wird. Da die Erstellung bei der Erstellung Avals eine Gebühr anfällt und dieser auch monatliche Kosten verursacht, einigen sich viele Mietparteien auf eine Vorauszahlung der Miete, um Kosten und Bürokratie zu vermeiden.

Häufig reicht auch ein Schlichtungsvertrag, der zusätzlich zum Mietvertrag geschlossen wird, um die vertraglichen Vereinbarungen auf beiden Seiten zu garantieren. Bei diesem Schlichtungsvertrag vereinbaren beide Parteien, das Urteil eines Schiedsgerichts anzuerkennen. Das hat einen immensen Kosten- und Zeitvorteil, da die Gerichte zeitweise sehr überlastet sind und bis zu einem Verhandlungstermin wertvolle Zeit verloren geht. Wichtig für den Mieter ist, dass er genauso das Recht hat, die Leistungen des Schiedsgerichts zu beanspruchen wie der Vermieter.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Birgit Süßmilch

Büro Portals/ Vermietung

Tel: +34 971 67 68 36