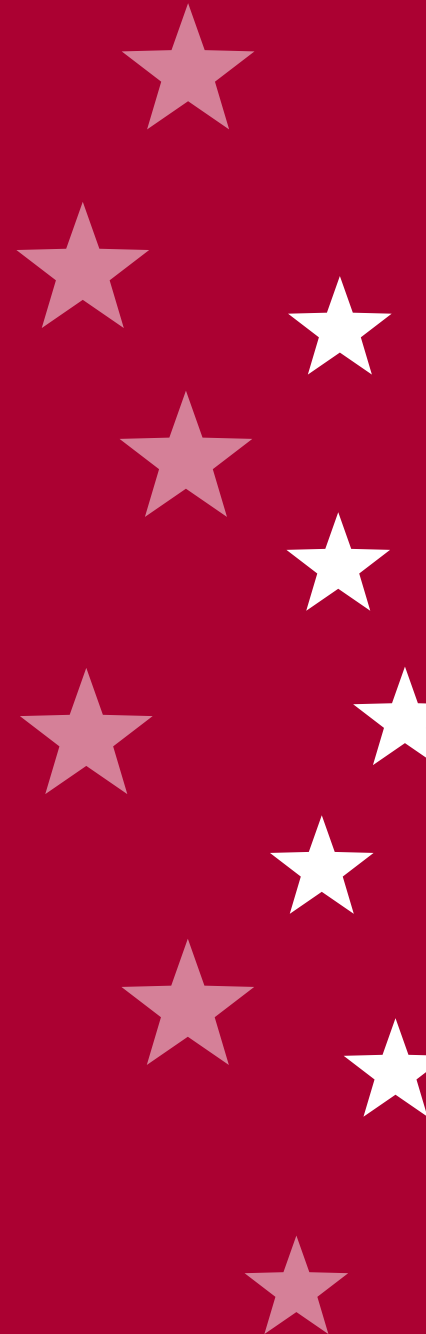


Wohnungsmiete/-vermietung

1. Was ist unter Wohnungsmiete/-vermietung zu verstehen?
2. Vorteile der Vermietung/Miete
3. Abschluss des Mietvertrages
4. Inhalt des Mietvertrages
5. Wichtigste Rechte und Pflichten des Mieters
6. Beendigung des Mietvertrages
7. Besteuerung
8. Empfehlungen
9. Gesetzgebung
10. Behörden und Register
11. Nützliche Webadressen



Was ist unter Wohnungsmiete/-vermietung zu verstehen?

- Die Bezeichnungen "Arrendamiento" und "Alquiler" können beide mit "Miete" bzw. "Vermietung" übersetzt werden.

- Der Mietvertrag für eine Wohnung ist eine Vereinbarung, durch die der Wohnungseigentümer (arrendador=Vermieter) die Nutzung dieser Wohnung an eine andere Person (Mieter) abtritt, damit diese sie für eine befristete Zeit als ihren gewöhnlichen und ständigen Wohnsitz im Austausch gegen eine Geldsumme, den Mietpreis oder Miete nutzen kann. Diese Vertragsart kann auch auf Mobiliar, Garagenplätze, Abstellräume und alle anderen Nebenräume, Räumlichkeiten oder Einrichtungen der gemieteten Wohnung ausgedehnt werden.

- Nicht zur Wohnungsmiete zählen

1. Die Miete von Geschäftslokalen, Wohnungen, Häusern und anderen Gebäuden zur Ausübung von gewerblichen Aktivitäten und Geschäftsbetrieben.
2. Die Pacht eines Grundstücks, das hauptsächlich für Ackerbau, Vieh- und Forstwirtschaft genutzt wird, auch wenn es über eine Wohnung verfügt.
3. Die Miete auf Zeit (vermietete Wohnungen während der Urlaubszeit, vermietete Wohnungen an Studenten für ein Studienjahr u.ä.).
4. Die Nutzung von Universitätswohnungen durch Studenten und Personal der Universität.
5. Die Miete von Ferienwohnungen: Apartments, Villen, Einfamilienhäuser, Bungalows u.ä., deren Nutzung ein oder mehrere Male pro Jahr gegen einen Mietpreis für einen zeitweiligen Aufenthalt an Personen abgetreten wird, die ihren gewöhnlichen Wohnsitz nicht an diesem Ort haben oder die die Wohnung im Urlaub oder während ihrer Freizeit belegen und deren Vermietung als gewerbliche Tätigkeit eines Unternehmens gemäß den Vorschriften des Dekrets der Regionalregierung Valencia 30/1993, vom 8. März erachtet werden kann.

- Der Wohnungsmietvertrag regelt sich nach dem Mietgesetz 29/1994 gemäß dem Willen der Parteien, der im entsprechenden Mietvertrag dargelegt ist, und in allen sonstigen Punkten nach dem spanischen Zivilgesetzbuch.

- Das Mietgesetz 29/1994 findet keine Anwendung, wenn die vermietete Wohnung eine Fläche von mehr als 300 m² hat bzw. der zu zahlende Mietpreis 5,5 Mal den Mindestlohn überschreitet. In diesen Fällen gelten die im Mietvertrag zwischen den Parteien festgelegten Vereinbarungen, das Mietgesetz 29/1994 und das spanische Zivilgesetzbuch finden nur ersatzweise Anwendung.

■ Vorteile der Vermietung/Miete:

- Vorteile für den Wohnungseigentümer

1. Der Eigentümer erhält eine Rendite aus der Wohnung, ohne sie verkaufen zu müssen.
2. Für alle Wohnungen fallen Unterhaltungskosten (Steuer, Eigentümergemeinschaft, Strom, Wasser u.a.) an. Eine Vermietung bringt Einkünfte, von denen diese Unkosten bestritten werden können.
3. Für die aus der Vermietung einer Wohnung erzielten Einkünfte gibt es steuerliche Vergünstigungen.
4. Die Vermietung von Wohnungen hat auch eine soziale Funktion. Sie ermöglicht Personen, die kein Wohnungseigentum besitzen können oder möchten (Jugendliche, ältere Leute, u.a.), den Zugang zum Wohnungsmarkt.

- Vorteile für den Mieter

1. Der Zugang zu einer Mietwohnung ist schneller und unkomplizierter als der Zugang zu einer Eigentumswohnung. Er ist preiswerter und es sind weniger Formalitäten erforderlich.
2. Ein Umzug in eine neue Wohnung ist einfacher bei einer Mietwohnung als bei einer Eigentumswohnung und es besteht eine größere Flexibilität bei der Anpassung an die Änderungen im Leben der Person (Umzüge, Vergrößerung der Familie u.a.).
3. Die Unterhaltung einer Mietwohnung ist preiswerter, da die wichtigen Reparaturen vom Eigentümer auszuführen sind.
4. Ein Mietvertrag ist ausreichend, um sich in einer Gemeinde polizeilich anzumelden.

■ Abschluss des Mietvertrages:

- Der Mietvertrag kann mündlich abgeschlossen werden. Die Schriftform ist jedoch sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter empfehlenswert.
- Jede Partei ist dazu berechtigt, von der anderen Partei einen schriftlichen Vertrag zu verlangen.
- Der schriftliche Vertrag kann in einem "Estanco" gekauft werden oder von den Parteien verfasst werden. Letztgenannte Option gestattet, in den Vertrag die Klauseln aufzunehmen, die die Parteien für angemessen halten, da der im "Estanco" angebotene Vertrag einen Mustervertrag darstellt.

■ Inhalt des Mietvertrages:

Ein schriftlich verfasster Mietvertrag muss von beiden Parteien auf allen Vertragsseiten unterzeichnet werden und mindestens die folgenden Punkte enthalten:

- Angaben zu den vertragsschließenden Personen:

- Vor- und Nachnamen des Mieters und Vermieters.
- Nummer des Personalausweises (DNI), Ausländeridentifikationsnummer (NIE) oder Reisepassnummer. Es wird empfohlen, dem Mietvertrag eine Fotokopie des Personaldokuments aller unterzeichnenden Personen beizufügen.
- Im Vertrag sollte vermerkt werden, wenn die Wohnung von weiteren Personen als dem Mieter und seiner Familie bewohnt werden wird.
- Wohnanschrift der Parteien für Mitteilungen. Die Anschrift des Mieters kann die Mietwohnung selbst sein.

- Angaben zur Mietwohnung:


- Es müssen Ort und Anschrift der Wohnung angegeben werden. Es wird empfohlen, die Referenz dieser Wohnung im Grundbuch und Katasteramt zu nennen.
- Wenn die Wohnung über Nebenräume verfügt, die auch vermietet werden (Abstellräume, Garagenplätze usw.) sollten diese aufgeführt werden.

- Vertragsdauer:

- Der Vertrag muss das Datum nennen, an dem der Mietvertrag in Kraft tritt. Normalerweise entspricht dieses Datum dem Vertragsdatum, kann aber auch der Termin sein, an dem die Wohnung dem Mieter zur Verfügung gestellt wird (Schlüsselübergabe).
- Die Dauer dieser Art von Verträgen hängt von den Vereinbarungen zwischen den Parteien ab. Wenn im Vertrag nichts anderes vereinbart wird, beträgt die Vertragsdauer ein Jahr.
- Bei einer Vertragsdauer von weniger als fünf Jahren verlängert sich der Vertrag nach Ablauf der Vertragsdauer auf Wunsch des Mieters um jeweils ein weiteres Jahr, bis fünf Jahre erreicht sind.
- Nach Ablauf dieser fünf Jahre verlängert sich dieser Vertrag auf Wunsch des Mieters für maximal drei Jahre um jeweils ein weiteres Jahr, wenn keine Partei der anderen ihren Willen auf Kündigung des Vertrages mitgeteilt hat.

- Mietpreis:

- Der Mietpreis ist die Geldsumme, die der Mieter dem Vermieter für die Nutzung der Wohnung zu zahlen hat, und wird in gegenseitigem Einverständnis zwischen den Parteien bei Abschluss des Mietvertrages festgelegt.
- Normalerweise wird ein monatlicher Betrag festgesetzt, der in den ersten sieben Tagen des Monats zu zahlen.
- Die Zahlung ist entsprechend den Vereinbarungen der Parteien zu entrichten. Die Miete ist am einfachsten durch Einzahlung auf ein Konto oder Banküberweisung zu zahlen, die Einzahlungs- oder Überweisungsbelege dienen dem Mieter gleichzeitig als Zahlungsbeleg und Nachweis des Zahlungsdatums.
- Bei Vertragsunterzeichnung ist die Miete für den ersten Monat zu zahlen.
- Der Vermieter hat dem Mieter immer einen Beleg der monatlichen Zahlung zu übergeben, in dem die verschiedenen Verwendungszwecke getrennt voneinander aufgeführt sind.
- Der Mietpreis wird jährlich gemäß dem Verbraucherpreisindex (IPC) aktualisiert.
- Neben dem Mietpreis hat der Mieter alle sonstigen Unkosten zu zahlen. Dazu gehören die Rechnung der Versorgungsleistungen (Strom, Wasser, Telefon u.a.) und - wenn die Parteien es so vereinbart haben die Kosten der Eigentümergemeinschaft, Steuern und alle anderen vereinbarten Beträge.




- Festsetzung der Kaution

- Die Kaution entspricht dem Betrag für eine Monatsmiete, die der Mieter dem Vermieter als Sicherheitsleistung bei Vertragsunterzeichnung zu zahlen hat.

- Die Kaution ist dem Mieter bei Vertragsbeendigung zurückzuzahlen. Die Höhe des Kautionsbetrags kann gemindert werden, wenn der Mieter schwere Schäden an der Wohnung oder dem Mobiliar verursacht hat.




- Der Vermieter ist verpflichtet, die Kaution bei der Generalitat Valenciana [Regionalregierung Valencia] innerhalb einer Frist von fünfzehn Arbeitstagen nach Vertragsunterzeichnung zu hinterlegen.



- Die Parteien können jedwede andere Art von Sicherheitsleistung vereinbaren, z.B. einen Bürgen, d.h., eine Person, die sich verpflichtet, die Miete zu zahlen, wenn der Mieter seinen Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt. Es kann auch eine Bankbürgschaft vereinbart werden.

- Im Mietvertrag können auch andere Klauseln oder Vereinbarungen zwischen den Parteien aufgenommen werden.




- Die Klauseln, die die Vorschriften von Titel II, Gesetz 29/1994 zum Nachteil des Mieters ändern, sind nichtig.



- Vereinbarung über die Möglichkeit, Haustiere in der Mietwohnung zu halten oder nicht.

- Möglichkeit, dass der Mieter einen Teil der Wohnung untervermieten kann oder nicht. Wenn der Vermieter dies nicht gestattet, ist eine Untervermietung untersagt.




- Möglichkeit, dass der Mieter nicht nur in der Wohnung leben, sondern eine Geschäftstätigkeit ausüben kann oder nicht.

- Möglichkeit, dass der Mieter Bauarbeiten in der Wohnung ausführen kann oder nicht. Diese Arbeiten können nur bei Vorlage einer schriftlicher Genehmigung des Vermieters realisiert werden.



- Wie und wo die Mitteilungen zwischen den Parteien zu erfolgen haben.



- Der Mietvertrag kann im Grundbuch eingetragen werden. Dabei entstehen Kosten (Notar- und Grundbuchgebühren), aber dies dient gleichzeitig Dritten gegenüber als Nachweis, dass die Wohnung vermietet ist.

■ Wichtigste Rechte und Pflichten des Mieters:

- Rechte

- Der Vermieter darf die Wohnung nicht ohne Einverständnis des Mieters betreten.
- Die Wohnung ist dem Mieter bewohnbar zu übergeben.
- Der Vermieter hat alle Bauarbeiten und Reparaturen auszuführen, die für die Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich sind, und hat deren Kosten zu übernehmen, ohne die Miete zu erhöhen, insofern die Schäden nicht vom Mieter verursacht wurden.
- Wenn es sich beim Mieter oder einem seiner Familienangehörigen um eine behinderte Person handelt, kann dieser Bauarbeiten zur Anpassung der Wohnung, wenn er die Wohnung bei Vertragsbeendigung wieder in ihren Ausgangszustand zurückversetzt.
- Auf die gesetzlich festgelegten Vertragsverlängerungen.
- Auf Übergabe der Kopie des Dokuments, dass die Hinterlegung der Kautions bei der Generalitat Valenciana belegt.
- Auf ein Vorkaufsrecht für die Wohnung, wenn der Vermieter beschließt, diese während der Dauer des Mietvertrages zu verkaufen.
- Auf Erstattung der Kautions bei Beendigung des Mietvertrages.
- Wenn der Mieter verstirbt oder die Wohnung verlässt, können seine Ehefrau oder Lebenspartnerin - Letztere, wenn sie mit dem Mieter mindestens zwei Jahre zusammengelebt hat - sowie alle anderen Personen, die mit dem Mieter in der Mietwohnung gelebt haben (Kinder, Eltern, Geschwister u. a.) weiter in der Wohnung leben und zu Mietern werden.
- Der Mieter ist berechtigt, sich in der Mietwohnung polizeilich anzumelden.

- Pflichten

- Fristgerechte, monatliche Zahlung des Mietpreises und der übrigen Beträge am vereinbarten Ort.
- Übergabe der Kautions bei Unterzeichnung des Mietvertrages.
- Einverständnis mit den Arbeiten zur Instandhaltung der Wohnung.

- Einverständnis mit den Arbeiten zur Verbesserung der Wohnung, die nicht bis zur Vertragsbeendigung warten können.
- Umgehende Mitteilung an den Vermieter über die Notwendigkeit von Reparaturen und allen anderen Umständen, die die Wohnung betreffen können.
- Ausführung von kleinen Reparaturen, die durch die gewöhnliche Nutzung der Wohnung anfallen, zu seinen Lasten.
- Keine Ausführung von Bauarbeiten ohne das schriftliche Einverständnis des Vermieters.
- Keine Realisierung von Handlungen und Aktivitäten, die die Wohnung betreffen können.
- Übergabe der Wohnung bei Vertragsbeendigung zu denselben Konditionen, zu denen er sie empfangen hat.
- Entschädigung des Vermieters, wenn er die Wohnung vor Ablauf der im Vertrag vereinbarten Frist verletzt.

■ Beendigung des Mietvertrages

- Der Mietvertrag erlischt:
 - Bei Ablauf der vereinbarten Mietdauer, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Vertragsverlängerungen nicht in Anspruch genommen werden.
 - Bei Übereinkunft der Parteien.
 - Bei Verlust der Immobilie aus Gründen, die nicht dem Mieter (Brand, Erdbeben, etc.) zuzuschreiben sind oder bei von den Behörden erklärter Baufälligkeit.
- Die Nichterfüllung des Vertrages durch eine der Parteien ist ebenfalls Grund für die Vertragsauflösung:
 - Nichterfüllung durch den Mieter
 - Fehlende Zahlung des Mietpreises oder der anderen vereinbarten Beträge.
 - Fehlende Zahlung der Kautions.

- Untervermietung, die vom Vermieter nicht genehmigt wurde.
- Freiwillige Verursachung von Schäden an der Wohnung.
- Vornahme von Bauarbeiten, ohne dass eine schriftliche Erlaubnis des Vermieters vorliegt.
- Ausübung von störenden, schädlichen, gesundheitsschädlichen, gefährlichen und illegalen Tätigkeiten.
- Wenn die Wohnung nicht mehr der gewöhnliche Wohnsitz des Mieters ist.
- Nichterfüllung jeder anderen Vertragsbestimmung.

Nichterfüllung durch den Vermieter

- Wenn der Vermieter nicht die Bauarbeiten und Reparaturen ausführt, zu denen er gesetzlich verpflichtet ist.
- Die Störung jedweder Art von Nutzung und Niesnutzung durch den Mieter.
- Die Vermietung erlischt nicht bei Verkauf der vermieteten Wohnung, es sei denn, die Mietwohnung wird zusammen mit allen übrigen Wohnungen oder Geschäftslokalen, die Eigentum des Vermieters und Bestandteil derselben Immobilie sind, verkauft bzw. die Gesamtheit aller Wohnungen und Geschäftslokale wird von mehreren Eigentümern zusammen an denselben Käufer verkauft. In diesen Fällen wird der Mietvertrag aufgelöst.
- Die Mitteilungen zu Vertragszwecken zwischen dem Vermieter und dem Mieter bedürfen der Schriftform. Sie sind auf beweiskräftige Art und Weise und in der für jeden Fall gesetzlich vorgeschriebenen Frist, im Allgemeinen mit einer Frist von einem Monat zuzustellen.
- Eventuell auftretende Streitigkeiten zu Fragen des Mietvertrages und zu seiner Auflösung sind von den Gerichten des Ortes, in dem sich die Wohnung befindet, zu entscheiden.

■ Besteuerung

- Beim Abschluss eines Mietvertrages ist die Stempelsteuer zu zahlen. Wenn der Mustervertrag in einem "Estanco" gekauft wurde, ist die Stempelsteuer im Kaufpreis enthalten. Ansonsten ist die Stempelsteuer beim zuständigen Finanzamt zu entrichten.

- Die vom Vermieter eingetriebene Miete gilt als Einkünfte aus Immobilienvermögen und unterliegt der Einkommenssteuer (IRPF). Von der Miete kann eine Reihe von Unkosten in Abzug gebracht werden.

- Zu den abzugsfähigen Kosten gehören:

- Kosten der für die Wohnung erbrachten Dienstleistungen (Sicherheit, Verwalter, etc.).

- Kosten für die Errichtung des Vertrages und damit in Verbindung stehender Rechtsschutz.

- Instandhaltungs- und Reparaturkosten, jedoch keine Verbesserungsarbeiten.

- Versicherungsverträge.

- Kommunalsteuern auf die Immobilie: Grundsteuer, Müllabfuhr, Abwassergebühren, usw.

- Dieser Nettobetrag (Mietpreis - abzugsfähige Unkosten) kann um 50% reduziert werden, darf aber niemals negativ sein.

- In der Autonomen Region Valencia kann der Mieter einen prozentualen Anteil der von ihm gezahlten Mietbeträge von seiner Einkommenssteuer abziehen. Der jeweilige Höchstbetrag des Steuerabzugs hängt von den persönlichen Umständen des Steuerzahlers ab.

■ Empfehlungen

- Schließen Sie immer einen schriftlichen Mietvertrag ab.

- Achten Sie darauf, dass dem Mietvertrag eine Inventarliste mit den Möbeln und Elektrogeräten, die mit der Wohnung übergeben werden, beigelegt wird. Diese Inventarliste ist von beiden Parteien auf allen Seiten zu unterschreiben. Es wird empfohlen, der Inventarliste Fotografien beizufügen.

- Es ist ratsam, eine Versicherung für die Wohnung abzuschließen, die Schäden an der Wohnung und dem Mobiliar deckt. Heutzutage gibt es Versicherungen, die sogar die Nichtzahlung der Miete durch die Mieter deckt.

- Einbeziehung eines Bürgen, der den Mietvertrag zusammen mit dem Vermieter und Mieter unterzeichnet.

- Unterzeichnung eines Dokuments bei Vertragsbeendigung, in dem niedergelegt wird, dass die Wohnung dem Vermieter in einwandfreiem Zustand zurückgegeben wurde und die Kautionszahlung zurückgezahlt wurde, sodass die Parteien keine Forderungen gegeneinander haben.

- Es ist ratsam, einen Experten zu befragen, damit er Sie zum Vertrag, den dort enthaltenen Rechten und Pflichten und die entsprechenden Formalitäten berät.
- Es ist ratsam, um einen Vertrag in zwei Spalten zu bitten, der in spanischer Sprache und der Sprache, die Sie am Besten verstehen, ausgefertigt wird.

■ Gesetzgebung

- Código Civil [spanisches Zivilgesetzbuch], Artikel 1546-1574 und 1580-1582.
- Mietgesetz 29/1994, vom 24. November.
- Zivilprozessordnung 1/2000, vom 7. Januar.
- Art. 12.1, Königlicher Erlass 1/1993, vom 24. September, mit dem die Neufassung des Gesetzes über die Steuer auf Vermögensübertragung und beurkundete Rechtsgeschäfte verabschiedet wurde.
- Königlicher Erlass 515/1989, vom 21. April, Verbraucherschutzbestimmungen in Bezug auf das Informationsrecht der Verbraucher bei Wohnungskauf und -miete.
- Königlicher Erlass 297/1996, vom 23. Februar über die Eintragung von Mietverträgen in das Grundbuch.
- Erlass der Landesregierung Valencia 30/1993, vom 8. März, mit dem die Verordnung zu Ferienappartments, Villen, Einfamilienhäusern, Bungalows und ähnlichen verabschiedet wurde.
- VERFÜGUNG des Wirtschafts- und Finanzministeriums vom 4. Oktober 1999, in der das Vertragsmuster für Mietverträge genehmigt wird, das in Artikel 12.1, Neufassung des Gesetzes über die Steuer auf Vermögensübertragung und beurkundete Rechtsgeschäfte vorgesehen ist.

Behörden und Register

- Conselleria de Territorio y Vivienda [Wohnungsamt]. Dirección Territorial Alicante. Avda. Aguilera nº 1, 03007. Telefon 012. Fax 965 936 777.

Besuchszeiten für Publikumsverkehr: Montag bis Freitag von 09:00 bis 14:00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17:00 bis 19:00 Uhr.

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo [Amt für Wirtschaft, Finanzen und Arbeit]. Dirección Territorial Alicante. C/ Churruca nº 25, 03003. Telefon 012. Fax 965 126 414 Besuchszeiten für Publikumsverkehr: Montag bis Freitag von 09:00 bis 14:00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17:00 bis 19:00 Uhr.

- Agencia Valenciana del Alquiler [Mietbüro Valencia] in Alicante. C/ Teniente Robles nº 3, bajo, 03001. Telefon 902 230 323. Besuchszeiten für Publikumsverkehr: Montag bis Freitag von 09:00 bis 14:00 Uhr.

Nützliche Webadressen

- Agencia Valenciana del Alquiler [Mietbüro Valencia]

www.ivvsa.gva.es/nuevo/castellano/agencia_alquiler/inicio.php

- Sociedad Pública del Alquiler [Staatliche Vermietungsgesellschaft]

www.spaviv.es

- Conselleria de Medio ambiente, agua, urbanismo y vivienda [Amt für Umwelt, Wasser, Stadtentwicklung und Wohnung]

www.cth.gva.es

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo [Amt für Wirtschaft, Finanzen und Arbeit]

www.gva.es/c_economia/web/html/home_c.htm