

Wohnungsmiete in Dubai

von Ron Kleinheyer veröffentlicht im GEC-Magazin am 24.03.2013

Liebe Clubmitglieder,

seit einigen Monaten steigen die Mieten von Immobilien in Dubai wieder kontinuierlich an. Mit dem Anstieg einhergehend stellt sich für den Mieter nun erneut die Frage, inwieweit und in welchem Umfang der Vermieter berechtigt ist, eine Mieterhöhung zu fordern. Neben dieser Frage ist ein wiederkehrendes Problem auch die potentielle Kündigung durch den Vermieter, sofern sich dieser durch eine Neuvermietung höhere Mieteinnahmen als bei einer Weitervermietung verspricht. Im Rahmen des Artikels soll daher ein kurzer Überblick über die rechtliche Stellung des Mieters bei Mieterhöhungen oder Kündigungen durch den Vermieter gegeben werden.

1. Allgemeines

In den Vereinigten Arabischen Emiraten gibt es zwar grundsätzlich einheitlich geltende, mietrechtliche Regelungen, nämlich die Bestimmungen der Art. 742 ff. des Zivilgesetzbuches der VAE, in der Praxis ist für mietrechtliche Angelegenheiten jedoch das Mietrecht des jeweiligen Emirates ausschlaggebend. Für mietrechtliche Angelegenheiten in Dubai bildet daher das Law No. 26 of 2007, Regulating Relationship between Landlords and Tentants in the Emirate of Dubai amended by Law No. 33 of 2008 („Dubai-Mietrecht“) die wesentliche Gesetzesgrundlage.

Bei lokalen Mietverträgen ist zu beachten, dass diese grundsätzlich für einen bestimmten Zeitrahmen, zumeist ein Jahr, geschlossen werden. Regelmäßig zum Ablauf dieser jeweiligen Mietperiode versuchen die Vermieter dann die Mietpreise zu erhöhen und drohen mit einer Beendigung des Mietverhältnisses, falls dem Begehren nicht entsprochen wird. Trotz der vermeintlichen, zeitlichen Befristung der Verträge ist jedoch entscheidend, dass diese Verträge regelmäßig als unbefristet behandelt werden, vorausgesetzt, dass diese Verträge keinen ausdrücklichen Ausschluss der automatischen Verlängerung enthalten. Eine tatsächliche Befristung liegt daher zum Beispiel vor, wenn im Vertrag ausdrücklich festgelegt ist, dass sich der Mietvertrag nicht verlängert („non-renewable“) und der Mieter das Mietobjekt zum Ablauf der Frist räumen muss. Handelt es sich um einen unbefristeten Vertrag, kann eine Mieterhöhung nach Ablauf der Mietperiode oder eine ordentliche Kündigung des Vertrags nur unter den nachfolgenden, gesetzlich festgelegten Bedingungen erfolgen.

2. Mieterhöhung durch den Vermieter

Regelungen zu der Frage der Mieterhöhung nach Ablauf der Vertragsperiode durch den Vermieter sind in den Artikeln 9 – 14 des Dubai-Mietrechts enthalten. Beabsichtigt der Vermieter die Miete zum Ablauf der Mietperiode anzuhängen, so ist er gem. Art. 14 des Dubai-Mietrechts verpflichtet, diese Erhöhung mindestens 90 Tage vor dem Ablauf der

Vertragsperiode dem Mieter mitzuteilen. Eine Ausnahme zu dieser Regelung besteht nur dann, wenn die Parteien vertraglich eine kürzere Frist vereinbart haben.

Die maximale Erhöhung der Miete wird gem. Art. 10 des Dubai-Mietrechts ausschließlich bestimmt durch die Real Estate Regulatory Agency („RERA“). Dem Vermieter steht es daher nicht frei, die Mietpreise nach eigenem Ermessen anzuheben. Vielmehr wird der Mieterhöhungsrahmen festgesetzt anhand eines entsprechenden, von der RERA bestimmten, Mietspiegelindex.

Beabsichtigt der Vermieter demnach, die Miete zum Ablauf der Mietperiode zu erhöhen, kann er die Mieterhöhung nur in einem begrenzten Rahmen vornehmen. Inwieweit die Mieterhöhung durch den Vermieter berechtigt ist, kann der Mieter anhand des „Rent Increase Calculator“ auf der Internetseite der RERA überprüfen.

3. Kündigung durch den Vermieter

Neben der Frage der Mieterhöhung enthält das Dubai-Mietrecht in den Artikeln 25 und 26 auch abschließende Regelungen zu der Frage der Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter.

Gemäß Art. 25 Abs.1 des Dubai-Mietrechts kann der Vertrag vor dem Ablauf der eigentlichen Vertragsperiode nur dann gekündigt werden, wenn der Mieter einen der in Art. 25 Abs. 1 abschließend aufgelisteten Pflichtverstöße begangen hat.

Der neun Punkte umfassende Katalog berechtigt den Vermieter unter anderem zur Kündigung im Fall des Zahlungsverzugs, der unerlaubten Untervermietung oder der vertragswidrigen Nutzung des Mietobjekts durch den Mieter.

Nutzt der Mieter jedoch die Wohnung vertragsgemäß, hat der Vermieter nur die Möglichkeit, den Mietvertrag gem. Art 25 Abs. 2 des Dubai-Mietrechts zu kündigen. Hier ist eine Kündigung nur dann möglich, sofern der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung umfassend umzubauen, umfassend zu renovieren (jeweils vorausgesetzt, dass die Umbauarbeiten einen Verbleib des Mieters ausschließen), für den Eigenbedarf zu verwenden oder die Wohnung zu verkaufen. In all diesen Fällen ist der Vermieter jedoch verpflichtet, dem Mieter die jeweilige Maßnahme 12 Monate (!) vor der beabsichtigten Maßnahme mitzuteilen.

Der wahrscheinlich häufigste Grund zur Kündigung durch den Vermieter ist die Nutzung der Wohnung für den Eigenbedarf. Hierzu ist anzumerken, dass der Vermieter nicht nur verpflichtet ist, die vorgenannte Frist einzuhalten, sondern darüber hinaus nachweisen muss, dass er kein vergleichbares Eigentum zur Eigenbedarfsnutzung besitzt (vgl. Art. 25 Abs. 2 c.). Gemäß Art. 26 des Dubai-Mietrechts ist der Vermieter zudem nicht berechtigt, innerhalb der nächsten zwei Jahre (!) die Wohnung erneut zu vermieten (drei Jahre bei gewerblich genutzten Immobilien). Im Fall eines Verstoßes gegen diese

Regelung ist der gekündigte Mieter zu einer Schadensersatzzahlung berechtigt.

Sofern der Vermieter als Kündigungsgrund eine umfassende Renovierung der Immobilie anführt, ist anzumerken, dass gem. Art. 29 des Dubai-Mietrechts dem Mieter nach Abschluss der Renovierung der Wohnung die Möglichkeit eingeräumt werden muss, diese wieder als Mieter zu nutzen. Hierfür muss dem Mieter eine Entscheidungsfrist von 30 Tagen gesetzt werden (vgl. Art. 29 Abs. 2). Sollte sich der Mieter zu einem erneuten Einzug entscheiden, erfolgt eine entsprechende Mietanpassung gem. Art. 9 des Dubai-Mietrechts.

Eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter drei Monate vor Ablauf der Kündigung ohne Nennung eines Kündigungsgrundes ist im Übrigen nicht mehr möglich. Die alte gesetzliche Regelung im Art. 14 des Dubai-Mietrechts wurde ersatzlos aus Art. 14 entfernt.

Kommt es zu einer Kündigung durch den Vermieter aus einem der vorgenannten Gründe, muss dieser die Kündigung in allen vorgenannten Fällen zwingend entweder durch den Notary Public oder per Registered Mail zustellen (vgl. Art. 25 a.E.).

4. Rechtsstreit

Grundsätzlich ist es immer angenehmer, wenn Mietstreitigkeiten mit dem Vermieter vermieden werden können. Sollte dies nicht mehr möglich sein, müssen mietrechtliche Auseinandersetzungen vor dem „Rent Committee“ gelöst werden. Voraussetzung für die Geltendmachung von mietrechtlichen Ansprüchen vor dem „Rent Committee“ ist jedoch, dass der Mietvertrag zuvor bei der RERA registriert worden ist. Der Mieter sollte daher sicherstellen, dass der Vermieter seiner Verpflichtung der Registrierung des Mietvertrags nachkommt, indem der Mieter vom Vermieter eine entsprechende Bestätigung der Registrierung anfordert.

5. Fazit

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass Mieter von Immobilien in Dubai gut beraten sind, bereits vor Abschluss des Mietvertrags zu prüfen, ob es sich bei dem Vertrag um einen „befristeten“ oder „unbefristeten“ Mietvertrag handelt. Darüber hinaus lassen sich mit der richtigen Einschätzung der rechtlichen Situation viele Meinungsverschiedenheiten mit dem Vermieter bereits im Vorfeld einer vermeintlichen Auseinandersetzung klären. Unabhängig davon, ob es um die Abwehr oder die Geltendmachung von mietrechtlichen Ansprüchen handelt, stehen wir Ihnen diesbezüglich gerne beratend zur Seite.