



## COVID-19:

### Initiativen zur Unterstützung von Mietern, Vermietern und Immobilieninvestoren in den Vereinigten Arabischen Emiraten

Die Vereinigten Arabischen Emirate ("VAE") setzen im Zuge der COVID-19-Pandemie derzeit nicht nur Maßnahmen um, die eine Ausbreitung des Virus verlangsamen, sondern auch solche, die die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise für Einwohner, Unternehmen und Investoren abmildern sollen. Wir stellen Ihnen sieben Initiativen vor, die sich an Mieter, Vermieter und Immobilieninvestoren in den VAE richten.

#### Initiative 1

##### **Rabatt auf Strom- und Wasserkosten**

Am 15.03.2020 wurde als Teil des Dubai Stimulus Package angekündigt, Lebenshaltungskosten für Mieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien im Emirat Dubai für drei Monate zu reduzieren.

Die Dubai Water and Electricity Authority ("DEWA") hat daraufhin bereits für den Abrechnungszeitraum März die monatlichen Strom- und Wasserrechnungen um 10% gekürzt. Ähnliches gilt für Mieter in den Emiraten Abu Dhabi, Sharjah und Ras Al Khaimah.

DEWA hat zudem zu hinterlegende Kauttionen im Rahmen der Anmeldung neuer Strom- und Wasseranschlüsse für drei Monate um 50% reduziert. Im Emirat Abu Dhabi sollen für bestimmte Start-ups solche Kosten sogar bis Ende 2020 vollständig subventioniert werden.

Am 17.03.2020 zog Empower, einer der Lieferanten für Luftkühlung im Emirat Dubai, nach und kündigte ebenfalls eine Kürzung aller Rechnungen um 10% für die kommenden drei Monate an.

Basierend auf einem Beschluss des VAE-Kabinetts vom 25.03.2020 ist die Federal Electricity & Water Authority ("FEWA") unter anderem angewiesen, allen Kunden, die gewerbliche Immobilien anmieten und bei FEWA registriert sind, ab April für drei Monate einen Rabatt von 20% auf Verbrauchsabrechnungen zu gewähren. Außerdem soll die Zahlung von Anschlusskosten für einen Zeitraum von sechs Monaten gestundet werden. Von diesen Maßnahmen profitieren Hotels, Hotelapartments, Einkaufszentren, Einzelhandelsgeschäfte und Produktionsstätten.

#### Initiative 2

##### **Aussetzung von Räumungsverfahren**

Das Emirat Abu Dhabi setzt seit dem 23.03.2020 alle Räumungsverfahren für die Dauer von zwei Monaten aus.

Auch im Emirat Dubai werden Mieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien geschützt, in dem die Vollstreckung von Räumungsurteilen in den Monaten März und April 2020 suspendiert ist. Dies gilt indes nicht für leerstehende Objekte.

Zudem sind Hafturteile im Zusammenhang mit Mietstreitigkeiten vorerst gestoppt.

#### Initiative 3

##### **Flexibilität bei Mietzinszahlungen**

Das Dubai Land Department erarbeitet derzeit Programme, um geratene Mieter im Emirat Dubai zu unterstützen. Es hat zudem alle Vermieter aufgerufen, Mietern mit finanziellen Engpässen flexible Zahlungskonditionen oder sogar Mietsenkungen anzubieten und sich in der derzeitigen Situation "moralisch richtig" zu verhalten.

Der Projektentwickler und Mallbetreiber Nakheel hat ein Hilfsprogramm mit einem Volumen von AED 230 Millionen aufgelegt, das insbesondere Mietern von Verkaufsflächen und Restaurants in von Nakheel betriebenen Einkaufszentren zugutekommen soll. Es sind unter anderem der Erlass von Mieten und Verwaltungsgebühren sowie eine 10%ige Kürzung von Verbrauchsabrechnungen für Klimaanlage für einen Zeitraum von drei Monaten vorgesehen. Auch sollen Mieter den Aufschub von Mietzinszahlungen beantragen können.

Die Al-Futtaim Group hat einen Fonds in Höhe von AED 100 Millionen eingerichtet, der berechtigten Mietern von Gewerbeflächen in den Malls Dubai Festival City und Festival Plaza einen Erlass von bis zu drei Monatsmieten gewährt.

Ähnliche Hilfsmaßnahmen bieten Dubai Holding und Meraas mit AED 1 Milliarde und die Al Zarooni Group mit AED 25 Millionen für Mieter ihrer Objekte an.

Die Wasl Asset Management Group gewährt Erleichterungen für private und gewerbliche Mieter in Form von Mietaufschüben zwischen drei und sechs Monaten und Verzicht auf Strafen wegen verspäteter Zahlungen.

Auch bieten Sharjah Asset Management und RAK Properties ihren gewerblichen Mietern in den Emiraten Sharjah und Ras Al Khaimah Hilfen an.

Im Rahmen der Initiative Ghadan 21 erlässt das Emirat Abu Dhabi Mietern von Gewerbeimmobilien Gebühren für die Registrierung von Mietverträgen und Immobilientransaktionen.



Bei Neuanmietung von Industrieflächen werden Rabatte von 25% gewährt. Zudem können Mieter im Restaurant-, Touristik- und Entertainmentsektor von Mietreduzierungen von bis zu 20% profitieren.

#### **Initiative 4**

##### **Hilfen von Freihandelszonenbehörden**

Das Dubai Free Zones Council, dem diverse Freihandelszonen angehören, wie unter anderem Jebel Ali Free Zone ("JAFZ"), Dubai Airport Freezone, Dubai Multi Commodities Centre ("DMCC"), Dubai International Financial Centre und Dubai South, hat am 28.03.2020 ein Hilfspaket mit folgenden fünf Schwerpunkten geschickt: Aufschub von Mietzinszahlungen bis zu sechs Monate, Möglichkeit zur Ratenzahlung, Erstattung von Kauttionen, Verzicht auf Strafgebühren und Möglichkeit der Arbeitnehmerüberlassung innerhalb der Freihandelszonen bis zum Jahresende.

Darüber hinaus bieten einzelne Freihandelszonenbehörden weitere Hilfen an. DMCC beispielsweise, in seiner Eigenschaft als Vermieter von Gewerbeimmobilien, erlässt für einen bestimmten Zeitraum die Miete für Außenflächen. Auch ist ein Mieterlass von zwei Monaten für gewerbliche Mieter vorgesehen, die ihre Räumlichkeiten aufgrund von COVID-19 dauerhaft schließen müssen. JAFZ hatte zuvor bereits eine Senkung um 50% bis 70% für Registrierungs-, Lizenz- und Verwaltungsgebühren angekündigt.

#### **Initiative 5**

##### **Zahlungserleichterungen für Immobilienkäufer**

Einige Projektentwickler, wie Nakheel, wollen ihren Kunden, die Immobilien erworben haben, flexiblere Zahlungsbedingungen anbieten und Strafen wegen Zahlungsverzugs aussetzen.

#### **Initiative 6**

##### **Hilfen lokaler Banken**

Emirates NBD, Dubai Islamic Bank, Emirates Islamic, Mashreq und Commercial Bank of Dubai kommen Vermietern von finanzierten Mietobjekten, die aufgrund von nicht oder nicht vollständig erhaltenen Mietzinsen oder Einkommensausfällen ihre Hypotheken nicht mehr bedienen können, durch Gewährung von Aufschüben, angepassten

Zahlungskonditionen und Reduzierung von Zinssätzen entgegen. Zudem soll Mietern, gerade wenn diese von Gehaltskürzungen oder unbezahlten Freistellungen betroffen sind, über Stundungen oder erleichterter Gewährung von Krediten Rückhalt geboten werden.

#### **Initiative 7**

##### **Senkung des Leitzinses**

Einen Tag nachdem die amerikanische Notenbank Federal Reserve den Leitzins gen null gesetzt hatte, zog die UAE Central Bank am 16.03.2020 nach und senkte ihren eigenen Leitzins um 75 Basispunkte. Kreditaufnahmen und bestehende Hypotheken mit variablen Zinssätzen werden damit günstiger.

#### **Empfehlungen**

Sollte für Sie absehbar sein, dass Sie in naher Zukunft Ihre miet- oder immobilienrechtlichen Verbindlichkeiten möglicherweise nicht mehr wie gewohnt fristgerecht bedienen können, sollten Sie besser früher als später das offene Gespräch mit dem jeweiligen Gläubiger suchen, die Situation erläutern und versuchen, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten.

Dies gilt nicht nur in Bezug auf Banken oder Lizenzbehörden, sondern auch für den Fall, dass Sie ihren Mietvertrag mit einem privaten Vermieter abgeschlossen haben, der nicht von sich aus konkrete Hilfsmaßnahmen anbietet. Keinesfalls sollten Sie als Mieter oder Immobilieninvestor Zahlungen schlicht einstellen oder das Platzen vordatierter Mietschecks in Kauf nehmen, ohne zuvor den Vermieter, die zuständige Behörde oder den Projektentwickler kontaktiert zu haben.

---

### **Haben Sie Fragen? - Wir unterstützen Sie gerne!**

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 14 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Gesellschaftsrecht (insbesondere Unternehmensgründungen), Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht, Miet- und Immobilienrecht. Gerne stehen wir auch Ihnen für Ihre individuellen Fragen zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

ANDERS LEGAL CONSULTANCY  
Sama Tower, Büro 806  
Sheikh Zayed Road  
PO Box 333 558, Dubai, VAE

Telefon: +971 4 327 5888  
Telefax: +971 4 327 5999  
eMail: [info@anders.ae](mailto:info@anders.ae)  
Web: [www.anders.ae](http://www.anders.ae)

Stand: 06.04.2020

Die Informationen in diesem Artikel wurden sorgfältig überprüft. Eine Haftung jeglicher Art, insbesondere für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität, ist indes ausgeschlossen. Eine Prüfung des Einzelfalls ersetzen die gegebenen Informationen nicht.