

Mieterhöhung - Vertragsverlängerung - Beendigung des Mietverhältnisses: Was gilt im Emirat Dubai?

Mietrechtliche Fragestellungen sind oft von wichtiger Bedeutung für den Einzelnen. Für den Mieter ist das Zuhause, also der persönliche Rückzugsort, betroffen. Ein vielleicht notwendiger Umzug verursacht zudem nicht nur beträchtliche Kosten, sondern ist auch mit großem Zeitaufwand verbunden. Für den Vermieter stellt das Mietobjekt zumeist ein Investitionsobjekt dar, das die bestmögliche Rendite erzielen soll. Gerade die Themen Mieterhöhung, Vertragsverlängerung und Beendigung des Mietverhältnisses stehen daher im Fokus widerstreitender Interessen der Vertragsparteien. Wir erläutern diese Aspekte auf Basis des im Emirat Dubai geltenden Mietrechts:

1. Mieterhöhung

Eine Erhöhung des jährlichen Mietzinses ist nur dann zulässig, wenn sie sich im gesetzlich vorgesehenen Rahmen bewegt und dem Mieter ordnungsgemäß angezeigt wurde.

a. Zulässigkeit

Die Grenzen zulässiger Mieterhöhungen sind durch Gesetz geregelt und orientieren sich an einem Mietspiegel.

Danach darf eine Erhöhung der Jahresmiete nur bei einer aktuell vergleichsweise niedrigeren Miete und in einem solchen Fall auch nur um einen bestimmten maximalen Prozentsatz erfolgen:

- 5% Erhöhung, sofern der derzeitige Mietzins 11% bis 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt
- 10% Erhöhung, sofern der derzeitige Mietzins 21% bis 30% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt
- 15% Erhöhung, sofern der derzeitige Mietzins 31% bis 40% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt
- 20% Erhöhung, sofern der derzeitige Mietzins über 40% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt

Ob und in welcher Höhe ein Recht zur Mieterhöhung besteht, kann mit Hilfe des sogenannten Rental Index Calculator des Dubai Land Department ("DLD") online überprüft werden.

b. Form und Frist

Der Vermieter muss dem Mieter seine Absicht zur Mieterhöhung rechtzeitig, also grundsätzlich mindestens 90 Tage vor Ablauf des aktuellen Mietzeitraums, ankündigen, es sei denn, es wurde eine andere Frist vertraglich vereinbart.

Diese Mitteilung sollte schon zu Beweis Zwecken schriftlich erfolgen. Da keine besondere Art der Zustellung gesetzlich vorgeschrieben ist, kann die Anzeige beispielsweise auch per eMail erfolgen, sofern der Mietvertrag kein anderes Formerfordernis vorsieht.

c. Rent Freeze

Seit Anfang des Jahres wird verstärkt über eine sich in Planung befindliche Gesetzesänderung berichtet, wonach eine Mieterhöhung frühestens nach Ablauf einer Vertragsdauer von

drei Jahren zulässig sein soll (sogenannter Rent Freeze). Aktuell ist ein entsprechendes Gesetz jedoch noch nicht erlassen worden.

Damit ist es dem Vermieter nach derzeitiger Rechtslage gestattet, jährlich eine Mieterhöhung zu verlangen, sofern die unter Punkt 1. a. und 1. b. genannten Voraussetzungen vorliegen.

2. Vertragsverlängerung

Den Vertragsparteien ist häufig nicht bewusst, dass der Mietvertrag, auch wenn er für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen ist, nicht automatisch mit Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit endet. Er verlängert sich vielmehr zu denselben Bedingungen, sofern nicht eine der Parteien form- und fristgerecht abweichende Konditionen angezeigt hat oder sich die Parteien einvernehmlich auf eine Nichtverlängerung geeinigt haben.

Hat sich der Mietvertrag automatisch verlängert, ist grundsätzlich (zumindest) der erneute Abschluss des vom DLD vorgeschriebenen Standardmietvertrags für den neuen Mietzeitraum angeraten, um eine EJARI-Registrierung vornehmen zu können. Eine aktuelle EJARI-Registrierung ist beispielsweise für das Sponsoring von Angehörigen oder das Einreichen einer mietrechtlichen Klage vor dem in Dubai zuständigen Gericht, dem Rental Disputes Center, erforderlich.

3. Beendigung des Mietverhältnisses

Sind sich Vermieter und Mieter über die Beendigung des Mietverhältnisses einig, kann der Mietvertrag jederzeit einvernehmlich in der von den Parteien vereinbarten Form aufgehoben werden.

Finden die Vertragsparteien dagegen keine Einigung, ist hinsichtlich der Beendigungsmöglichkeiten und Formerfordernisse danach zu unterscheiden, ob der Mieter oder der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses anstrebt.

a. Beendigung durch Mieter

Das Gesetz sieht für den Mieter vor Ablauf der aktuellen Mietperiode kein Recht zur Kündigung vor.



Beinhaltet auch der Mietvertrag keine ausdrückliche Beendigungsmöglichkeit, enthält er also keinen sogenannten Break Clause, kann der Mieter eine Beendigung des Mietverhältnisses während der Laufzeit des Vertrages nur durch Einigung mit dem Vermieter oder in besonderen Härtefällen durch Gerichtsbeschluss erzielen.

Möchte der Mieter das Vertragsverhältnis zum Ablauf des aktuellen Mietzeitraums beenden, ist er verpflichtet, den Vermieter mindestens 90 Tage vor Ablauf der Vertragslaufzeit darüber zu informieren, sofern vertraglich keine andere Frist festgelegt wurde. Einen bestimmten Grund hat der Mieter dabei nicht anzugeben.

b. Beendigung durch Vermieter

Dem Vermieter steht diese einfache Möglichkeit zur Beendigung des Mietverhältnisses hingegen nicht zur Verfügung. Stattdessen muss einer der im Gesetz ausdrücklich genannten Gründe vorliegen und eine förmliche Räumungsaufforderung (sogenannte Eviction Notice) ausgesprochen werden. Die Eviction Notice ist durch den Vermieter vor dem lokalen Notar auszufertigen und dem Mieter durch Gerichtsboten zuzustellen.

Die Beendigung des Mietvertrags und Räumung der Immobilie kann der Vermieter beispielsweise verlangen, wenn der Mieter den geschuldeten Mietzins trotz Aufforderung nicht innerhalb von 30 Tagen begleicht, die Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermietet oder sich in sonstiger Weise fortgesetzt vertragsbrüchig verhält.

Unter Berücksichtigung einer längeren Frist ist es dem Vermieter möglich, das Mietverhältnis zu beenden, wenn einer von vier gesetzlich festgeschriebenen Kündigungsgründen vorliegt. Die in diesem Zusammenhang relevantesten Gründe sind die Kündigung unter Berufung auf Eigenbedarf und die Kündigung wegen der Absicht, die Immobilie zu verkaufen. In jedem dieser Fälle muss die Eviction Notice dem Mieter nach überwiegender Meinung mindestens zwölf Monate vor dem vorgesehenen Beendigungstermin zugehen und den Kündigungsgrund, auf den sich der Vermieter beruft, enthalten.

Von diesen gesetzlichen Regelungen abweichende vertragliche Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters werden weitgehend als unwirksam betrachtet.

Haben Sie Fragen? – Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 15 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Gesellschaftsrecht (insbesondere Unternehmensgründungen), Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht sowie 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
Web: www.anders.ae

Stand: 25.11.2021

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.