

ESA, AUSGABE. 01, 2008

Portugiesisches Recht - Portuguese Law



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen PORTUGAL - ALGARVE

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Mietrecht

Text von Rechtsanwalt Dr. Alexander Rathenau (anwalt@rathenau.com)

Ca. 700.000 Wohnungen und Häuser sind in Portugal derzeit vermietet. In der Praxis geht es in der Regel darum, wie das Mietverhältnis beendet werden kann. Aber auch spezielle Fragen, wie die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung, sind praxisrelevant. Rechtsanwalt Dr. Alexander Rathenau stellt die Grundzüge des jungen portugiesischen Mietrechts, welches am 28. Juni 2006 in Kraft trat, in verständlicher Weise dar.

Im portugiesischen Mietrecht ist zwischen Wohnraum- und gewerblicher Miete sowie zwischen befristeten und unbefristeten Verträgen zu unterscheiden. Dieser Beitrag behandelt ausschließlich die Wohnraummiete.

A. Grundlegendes

Die Parteien bestimmen die Mietzeit und die Höhe des Mietzinses. Bei einem befristeten Vertrag darf die Mietzeit zwischen fünf und dreißig Jahren liegen. Davon ausgenommen sind Mietobjekte, die vom Mieter nicht als ständige Unterkunft genutzt werden. Wird ein Haus oder eine Wohnung demnach zum Beispiel als Ferienunterkunft gemietet, kann die Vertragslaufzeit auch unter drei Jahren liegen. Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um dieselbe, wenn keine der Parteien der Verlängerung widerspricht. Der Widerspruch des Vermieters muss, um wirksam zu sein, dem Mieter mindestens ein Jahr vor Ablauf der Mietzeit zugehen. Die Frist für den Widerspruch des Mieters ist kürzer und beträgt 120 Tage.

B. Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis kann im beiderseitigen Einverständnis der Parteien jederzeit beendet werden (*revogação*). Als einseitige Erklärung zur Beendigung des Mietverhältnisses stehen den Parteien die ordentlichen Kündigung (*denúncia*) und die außerordentlichen Kündigung (*resolução*) zur Verfügung.

1. Befristete Verträge

www.anwalt-portugal.de

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt und nach besten Wissen und Gewissen recherchiert und aufbereitet. Trotz aller Bemühungen um möglichst korrekte Darstellung und Prüfung von Sachverhalten sind Irrtümer oder Interpretationsfehler möglich.

ESA, AUSGABE. 01, 2008

Portugiesisches Recht - Portuguese Law

Befristete Verträge kann nur der Mieter durch eine ordentliche Kündigung (*denúncia*) beenden. Ohne Angabe eines Grundes ist es ihm gestattet, mit einer Frist von 120 Tagen das Mietverhältnis jederzeit aufzulösen. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu. Er kann allein durch seinen Widerspruch die automatische Verlängerung des Vertrages verhindern.

2. Unbefristete Verträge

Einen unbefristeten Vertrag kann der Mieter mit einer Frist von 120 Tagen kündigen. Der Vermieter darf das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfes, des Eigenbedarfes eines seiner Abkömmlinge ersten Grades oder wegen umfassender Renovierungs- oder Restaurierungsarbeiten durch eine ordentliche Kündigung (*denúncia*) beenden. In diesem Fall hat er dem Mieter eine Abfindung von maximal einer Jahresmiete zu zahlen. Der Vermieter kann durch eine *denúncia* ohne Vorliegen eines Grundes das Mietverhältnis beenden. Diese Regelung ist neu und stärkt die Position des Vermieters. Das Mietverhältnis endet fünf Jahre nach der entsprechenden Mitteilung an den Mieter. Die Kündigung ist frühestens fünfzehn Monate, spätestens ein Jahr vor der beabsichtigten Beendigung des Mietverhältnisses nochmals vom Vermieter zu bestätigen.

Die Kündigung wegen Eigenbedarfes oder Renovierungsmaßnahmen ist nur unter Einschaltung des Gerichtes möglich. Die Kündigung ohne Angabe eines Grundes kann außergerichtlich erfolgen.

Eine außerordentliche Kündigung (*resolução*) des Mietverhältnisses ist sowohl durch Initiative des Mieters als auch des Vermieters möglich, wenn der Mietvertrag vom Vermieter oder Mieter nicht erfüllt wird und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses dadurch für den Kündigenden unzumutbar geworden ist. Zum Beispiel kann ein schwerwiegender gesetzeswidriger Gebrauch der Mietsache durch den Mieter die Unzumutbarkeit für den Vermieter begründen. Als unzumutbar für den Vermieter wird der Zahlungsverzug des Mieters angesehen, der länger als drei Monate anhält. Dieser Zahlungsverzug berechtigt den Vermieter zur außergerichtlichen Kündigung des Mietvertrages. In den übrigen Fällen wird der Vermieter auf den Gerichtsweg verwiesen. Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter innerhalb von drei Monaten die ausstehende Miete bezahlt und damit den Verzug beendet.

C. Bestehende Verträge

Wohnraummietverträge, die vor oder während der Geltung des neuen Mietrechts, welches am 28. Juni 2006 in Kraft trat, geschlossen worden sind, unterliegen den Regelungen des neuen Rechts mit folgenden Besonderheiten: Auf unbefristete Verträge findet der strenge Kündigungsschutz des alten Rechts zugunsten des Mieters weiterhin Anwendung. Zudem muss der Vermieter bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfes dem Mieter mindestens eine Jahresmiete als Abfindung überlassen. Letztlich ist auch die Kündigung durch den Vermieter ohne Vorliegen eines Grundes zum Schutz des Mieters ausgeschlossen.

D. Anhebung des Mietzinses durch den Vermieter

Der Mietzins vieler Mietverträge in Portugal hat sich im Laufe Zeit in seiner Höhe kaum verändert und entspricht nicht mehr dem tatsächlichen Verkehrswert der vermieteten Objekte. Im Mittel liegt er bei weniger als 60 Euro pro Monat. Der Vermieter hat bisher überhaupt

ESA, AUSGABE. 01, 2008

Portugiesisches Recht - Portuguese Law

nicht oder nur unter sehr schweren Bedingungen eine gesetzlich zulässige Mieterhöhung erreichen können. Dies ist einer der Gründe, die dazu geführt haben, dass zum Beispiel in Lissabon viele Mietobjekte in einem sehr schlechten Zustand sind. Der Vermieter kann mit den geringen Mieteinnahmen keine Reparaturmaßnahmen am Haus oder an der Wohnung durchführen. Das neue Mietrecht beabsichtigt die Position des Vermieters in dieser Hinsicht zu stärken. Sowohl der Mietzins der Verträge, die nach Inkrafttreten des neuen Mietrechts, als auch der Mietzins der Verträge, die bereits vor der Geltung des neuen Mietrechts abgeschlossen worden sind, kann künftig angehoben werden. Der Vermieter darf nunmehr eine Jahresmiete bis zu 4 % des Wertes des Mietobjektes verlangen. Der Vermieter kann den Mietzins innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren anheben. Beim Vorliegen einer sozialen Härte beträgt der Anpassungszeitraum zehn Jahre. Ist der Mieter weniger schutzbedürftig, nutzt er das Mietobjekt etwa nicht als Hauptwohnsitz, liegt der Anpassungszeitraum bei zwei Jahren. Die Anhebung des monatlichen Mietzinses erfolgt je nach Anpassungszeitraum in einer entsprechenden Staffelung. Um den Mieter nicht zu überlasten, darf der Mietzins im ersten Jahr in der Regel um maximal 50 Euro, im zweiten bis vierten Jahr um maximal 75 Euro angehoben werden. Befindet sich das Mietobjekt in einem schlechten Zustand, ist die Anhebung der Miete ausgeschlossen. Vielmehr kann dann der Mieter vom Vermieter die Beseitigung der Mängel verlangen.

Übersicht:

Vertragslaufzeit sowie Beendigung von Wohnraummietverträgen durch **Widerspruch** und/oder **Kündigung** (*Sonderegeln gelten bei Alt-Verträgen, die vor dem 28. Juni 2006 abgeschlossen wurden*)

	BEFRISTETE VERTRÄGE	UNBEFRISTETE VERTRÄGE
	Laufzeit: mindestens 5 und höchstens 30 Jahre Ausnahme: z.B. Ferienwohnung	Laufzeit: unbefristet
	BEENDIGUNG	BEENDIGUNG
MIETER	Beendigung nach Ablauf der Vertragslaufzeit: Widerspruch 120 Tage im Voraus	Ordentliche Kündigung: Frist von 120 Tagen
	Ordentliche Kündigung: Frist von 120 Tagen	

ESA, AUSGABE. 01, 2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

	Außerordentliche Kündigung: Nichterfüllung des Vertrages z.B. Hinderung an der Nutzung	Außerordentliche Kündigung: Nichterfüllung des Vertrages z.B. Hinderung an der Nutzung
VERMIETER	Beendigung nach Ablauf der Vertragslaufzeit: Widerspruch 1 Jahr im Voraus	Außerordentliche Kündigung: Eigenbedarf oder umfassende Restaurierungsarbeiten (Abfindung: 1 Jahresmiete)
	-----	Ordentliche Kündigung: Frist von 5 Jahren
	Außerordentliche Kündigung: Nichterfüllung des Vertrages z.B. Zahlungsverzug	Außerordentliche Kündigung: Nichterfüllung des Vertrages z.B. Zahlungsverzug

Stichwörter:

Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.