

**DER RICHTIGE WEG ZUM ENTSPANNTEN MIETVERHÄLTNIS**

Viele Streitigkeiten oder Schwierigkeiten, die sich im Laufe eines Mietverhältnisses über Wohnraum oder Gewerbeflächen ergeben können, basieren auf Situationen, die bereits vor Vertragsunterzeichnung hätten vermieden werden können. Daher ist es sowohl für den Vermieter als auch den Mieter empfehlenswert, seine Hausaufgaben vor Vertragsschluss gemacht zu haben - und nicht erst danach.

**1. VERTRAGSPARTNER**

Es ist in den Vereinigten Arabischen Emiraten nicht ungewöhnlich, dass Mietverträge zwischen Parteien abgeschlossen werden, die niemals in direktem persönlichen Kontakt zueinander standen. Oft bereiten Makler die erforderlichen Schritte vor. Die eigentliche Vertragsunterzeichnung erfolgt nicht selten durch Übersendung von unterzeichneten Scankopien des Mietvertrages oder durch Bevollmächtigung eines Vertreters. Umso wichtiger ist es für beide Parteien, die **Identität** und **Kontaktdaten** ihres eigentlichen Vertragspartners zu kennen. Die Kommunikation wird dadurch im Verlauf des Mietverhältnisses erheblich erleichtert, sei es bei der Verlängerung oder Beendigung des Mietvertrages oder bei der Bewältigung von kurzfristig auftretenden Problemen, wie beispielsweise notwendigen Reparaturen an Klimaanlage oder Haushaltsgeräten. Aus Sicht des Mieters dient die eindeutige Identifikation seines Vertragspartners auch dazu festzustellen, ob dieser tatsächlich aktueller Eigentümer der Mietsache ist.

Vor Vertragsabschluss sollten daher neben der Eigentumsurkunde über die Immobilie (sogeannter **Title Deed**) vor allem auch Passkopien der beteiligten natürlichen Personen bzw. Kopien der gültigen Lizenz bei juristischen Personen ausgetauscht und die Originale eingesehen werden. Zudem ist es ratsam, detaillierte Kontaktdaten abzufragen, insbesondere eMail-Adressen, Mobiltelefonnummern, Festnetz- und Faxnummern sowie physische Anschriften. Sofern ein Vertreter bestellt ist, sollte neben dessen Reisepass auch die notariell ausgefertigte Vollmacht im Original vorhanden sein und Kopien übergeben werden. Letztlich ist auch zu beachten, dass der involvierte Makler hinreichend identifiziert werden kann und zur Maklertätigkeit überhaupt berechtigt ist.

**2. MIETSACHE**

Ebenso bedeutsam ist es, sich über die Mietsache an sich zu informieren. Der Unterzeichnung eines Mietvertrages sollte stets die **Besichtigung** des Objekts vorausgehen, wenn möglich zu verschiedenen Tageszeiten, um etwaig störende Umwelteinflüsse erkennen zu können. Auch sollten Informationen über die zur Mietsache gehörenden Einrichtungen und Dienstleistungen eingeholt werden, wie etwa die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze, die Art der Abrechnung von Versorgungsleistungen sowie Nutzung und Zustand von Sport- und Poolbereich. Zudem ist es hilfreich, nach einer etwaig geltenden Haus- oder Gemeinschaftsordnung zu fragen.

Darüber hinaus sollte der Rental Increase Calculator des Dubai Land Department zu Rate gezogen werden, um bestimmen zu können, inwieweit sich der vom Vermieter geforderte **Mietzins** mit dem durchschnittlich im fraglichen Stadtteil geltenden Mietniveau deckt. Dadurch lässt sich der eigene Spielraum bei Verhandlungen über den Mietzins besser einschätzen und ein Gefühl

**DER RICHTIGE WEG ZUM ENTSPANNTEN MIETVERHÄLTNIS**

dafür entwickeln, ob der Vermieter bei Vertragsverlängerung gegebenenfalls eine überdurchschnittliche Mieterhöhung veranschlagen könnte.

**3. MIETVERTRAG**

Grundsätzlich ist darauf zu achten, einen Mietvertrag erst dann zu unterzeichnen, wenn zuvor die eingehende **Prüfung eines Vertragsentwurfs** möglich war. Um Klarheit über die Rechte und Pflichten der Parteien zu schaffen, sollte ein Mietvertrag im Emirat Dubai nicht bloß aus dem oftmals verwendeten grünen Formblatt bestehen, sondern zusätzlich noch weitere Vereinbarungen enthalten. Idealerweise ist auf das Formblatt gänzlich zu verzichten und ein in sich geschlossener und wirksamer Mietvertrag zu verwenden.

Empfehlenswert ist, im Mietvertrag die **streitanfälligsten Situationen** zu regeln. Dazu zählen insbesondere Bestimmungen zu Zahlungsart des Mietzinses, Möglichkeiten der Erhöhung des Mietzinses und der Kündigung des Vertrages sowie Höhe und Rückzahlung der Mietkaution, Art und Zahlung von Nebenkosten, Durchführung von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, Zulässigkeit von Untervermietung und Tierhaltung sowie Einzelheiten zur Abfallsorgung.

**4. EJARI-REGISTRIERUNG**

Schlussendlich sollten Mietverträge im Emirat Dubai stets bei EJARI registriert werden. Dazu erforderlich sind auch einige der unter Punkt 1 genannten Dokumente. Die Eintragung ist zum Beispiel nicht nur für die Einrichtung eines Telefonanschlusses erforderlich, sondern bietet beiden Vertragsparteien zudem die Möglichkeit, im Streitfall das Rental Dispute Settlement Centre beim Dubai Land Department anzurufen.

**Ansprechpartner**

Christina Mauel  
Rechtsanwältin & Legal Consultant



Dr. Ines Anders  
Rechtsanwältin & Legal Consultant



ANDERS Legal Consultancy  
Sama Tower, Büro 806  
Sheikh Zayed Road, Dubai  
Tel.: +971 4 327 5888  
eMail: [info@anders.ae](mailto:info@anders.ae)  
[www.anders.ae](http://www.anders.ae)