



## Die drei häufigsten Fragen zum Mietrecht im Emirat Dubai

Mieter sehen sich oftmals Forderungen des Vermieters nach Mieterhöhung, Erstattung von Neben- und Reparaturkosten oder Beendigung des Mietvertrages ausgesetzt. Obwohl der Vermieter in vielen Fällen ungerechtfertigte Ansprüche stellt, geben Mieter, meist aus Angst vor einer Kündigung des Mietvertrages und Unwissenheit über die tatsächliche Rechtslage, nach. Kennen Sie Ihre Rechte als Mieter in Dubai? Wir beantworten Ihnen hier die häufigsten Fragen:

### Wann ist mein Vermieter berechtigt, die Miete zu erhöhen?

Der Vermieter darf den jährlichen Mietzins nur dann erhöhen, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind. Zum einen hat der Vermieter dem Mieter seine Absicht zur Mieterhöhung rechtzeitig, d.h. mindestens 90 Tage vor Ablauf des Mietvertrages, anzukündigen, es sei denn, eine andere Frist wurde im Mietvertrag vereinbart. Zum anderen muss der Vermieter auch zu einer Mieterhöhung berechtigt sein. Ob und in welcher Höhe dieses Recht besteht, kann über den sogenannten Rental Increase Calculator des Dubai Land Department online festgestellt werden. Liegt auch nur eine der beiden genannten Voraussetzungen nicht vor, darf der Vermieter die Miete nicht erhöhen.

ganz oder teilweise untervermietet, für illegale Aktivitäten nutzt oder sich vertragsbrüchig verhält. Zum Ende der Mietlaufzeit darf der Vermieter nur dann kündigen, wenn einer von vier gesetzlich festgeschriebenen Gründen, wie beispielsweise Eigenbedarf oder Verkaufsabsicht, vorliegt und dem Mieter der Kündigungsgrund mit einer Frist von 12 Monaten vor dem gewünschten Räumungstermin schriftlich entweder durch eingeschriebenen Brief oder notarielle Zustellung mitgeteilt wurde. Die Mietsache kann der Vermieter letztlich aber nur dann gegen den Willen des Mieters räumen, wenn er erfolgreich einen Räumungstitel vor dem Rental Dispute Settlement Centre erstritten hat.

### Kann mein Vermieter verlangen, dass ich für Neben- oder Reparaturkosten aufkomme?

Grundsätzlich ist der Mieter nur für die Zahlung seines eigenen Verbrauchs an Strom, Wasser und Kühlung verantwortlich. Sonstige Nebenkosten, wie insbesondere eine von der Eigentümergemeinschaft erhobene Service Charge, hat der Vermieter zu tragen. Gleiches gilt für Kosten zur Instandhaltung der Mietsache. Sofern im Mietvertrag keine gegenteilige Vereinbarung getroffen wurde, wie beispielsweise die Übernahme von kleineren Reparaturkosten durch den Mieter bis zu einem bestimmten Höchstbetrag, hat der Vermieter sämtliche Aufwendungen dieser Art zu übernehmen und ist nicht berechtigt, sie auf den Mieter abzuwälzen.

### In welchen Fällen darf mein Vermieter das Mietverhältnis kündigen?

Während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages kann der Vermieter nur dann wirksam eine Kündigung aussprechen, wenn der Mieter etwa den Mietzins trotz Aufforderung nicht begleicht, die Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters

---

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

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 10 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Unternehmensgründungen, Gesellschaftsrecht, Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht, Miet- und Immobilienrecht. Gerne stehen wir auch Ihnen für Ihre individuellen Fragen zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!