



Mieten in Dubai - Besonderheiten von Mietverträgen und Durchsetzung mietvertraglicher Regelungen

Mietverhältnisse - ungeachtet, ob es sich um Wohn-, Gewerbe- oder Industrieflächen handelt - verlaufen oftmals nicht reibungslos. Zwar bestehen Mietgesetze, sie greifen allerdings in vielen Belangen zu kurz. Daher ist es sowohl für Vermieter als auch Mieter unerlässlich, die Rechtslage zu kennen und Maßnahmen zu ergreifen, um eigene Interessen bestmöglich abzusichern. In diesem Artikel zeigen wir Ihnen die Mindestinhalte auf, die in jedem Mietvertrag im Emirat Dubai enthalten sein sollten.

1. Rechtsgrundlage und Standardmietvertrag

Einschlägiges Gesetz im Emirat Dubai ist das Dubai Law No. 26 of 2007 ("Dubai Landlord and Tenant Law") in seiner jeweils gültigen Fassung. Es findet auf sämtliche im Emirat Dubai abgeschlossenen Mietverhältnisse über Wohn-, Gewerbe- oder Industrieflächen Anwendung, die eine Mietdauer von weniger als zehn Jahren umfassen und keine Räumlichkeiten im Dubai International Financial Centre ("DIFC") betreffen. Mithin gilt das Dubai Landlord and Tenant Law - mit Ausnahme des DIFC - auch in den Freihandelszonen.

Leider enthält das Gesetz keine oder nur unzureichende Regelungen zu einer Vielzahl von Themen, die im Laufe eines Mietverhältnisses Streit zwischen den Vertragsparteien verursachen können. Dazu zählen etwa die Instandhaltung und Reparatur der Mietsache, die Handhabung von Kautionszahlungen, Kündigungsklauseln oder die Wiederherstellung von im Rohbau übernommener und später ausgebauter Flächen.

Auch bietet der EJARI-Standardmietvertrag ("EJARI-Vertrag"), der zwingend für den Abschluss von Mietverhältnissen im Emirat Dubai zu verwenden ist, keinen zusätzlichen Regelungsgehalt. Zudem unterscheidet auch er nicht zwischen privater, gewerblicher und industrieller Nutzung der Mietsache. Es ist daher unerlässlich, zusätzliche Mietvertragskonditionen zu vereinbaren, die den EJARI-Vertrag ergänzen.

2. Häufig verwendete Vertragsklauseln

Unabhängig davon, ob die Parteien gleiche Verhandlungsstärke bei der Vereinbarung der zusätzlichen mietvertraglichen Bestimmungen besitzen oder eine Partei (in der Regel der Vermieter) die Regelungen der anderen Partei als nicht verhandelbar vorschreibt, sollten die vorgelegten Klauseln stets sorgfältig durchgelesen und die tatsächlichen und finanziellen Auswirkungen kalkuliert werden.

Die am häufigsten vorkommenden zusätzlichen Vertragsbestimmungen betreffen die folgenden Themen:

- Mieterhöhung
- Begleichung und Rückerstattung spezifischer Zahlungen,

wie beispielsweise Kautionen, Nebenkosten, Ausbaukosten, Bearbeitungs-, Registrierungs- und Verlängerungsgebühren, Kosten für frühzeitige Beendigung oder verspätete Verlängerung des Mietvertrages

- Zahlungskonditionen, vor allem Zahlungsmodalitäten
- Innenausbau, Raumgestaltung und anschließende Wiederherstellung der gemieteten Fläche in den ursprünglichen Zustand
- Reparatur und Instandhaltung, insbesondere in Bezug auf die Definition der Begriffe "Verschleiß" (also "wear and tear") und "kleine und große Instandhaltungsarbeiten" (also "minor and major maintenance")
- Zusätzliche Kündigungsrechte zugunsten des Vermieters, obwohl solche gegen die abschließende Liste der im Dubai Landlord and Tenant Law festgelegten Kündigungsgründe verstoßen
- Möglichkeiten für eine ordentliche und/oder vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter
- Bestimmung der tatsächlich angemieteten Fläche und gewährter Nebenrechte, wie etwa die Nutzung von Gemeinschaftseigentum
- Versicherungen und deren Umfang
- Im Rahmen von gewerblichen Mietverträgen, umsatzabhängige Mieten, Marketingkosten, Regelungen zu Ladenöffnungszeiten und Umzugsklauseln

3. Mieten in einer Dubai Freihandelszone

Grundsätzlich unterliegen Mietverhältnisse in Freihandelszonen keinen abweichenden Regelungen. Mit Ausnahme des DIFC sind die Freihandelszonenbehörden verpflichtet, sämtliche bestehenden Mietgesetze, die im Emirat Dubai Anwendung finden, zu beachten.



In der Regel schreiben die Freihandelszonenbehörden ihren Mietern umfangreiche Vertragskonditionen vor, welche sowohl den Inhalt des EJARI-Vertrages wiedergeben, als auch zahlreiche Zusatzkonditionen enthalten.

4. Streitigkeiten und Rechtsdurchsetzung

Das Rental Disputes Centre ("RDC") ist die zuständige Behörde für Streitigkeiten aus Mietverträgen im Emirat Dubai, inklusive seiner Freihandelszonen mit Ausnahme des DIFC.

Um eine Klage beim RDC einreichen zu können, muss der Mietvertrag zunächst bei EJARI registriert, die relevanten Dokumente ins Arabische übersetzt und die Gebühren des RDC in Höhe von 3,5% der Jahresmiete für die in Streit stehende Mietsache beglichen worden sein.

Es sollte stets sorgfältig abgewogen werden, ob tatsächlich Klage beim RDC erhoben wird, da sich dies oft als wirtschaftlich nicht sinnvoll erweist.

5. Zusammenfassung und Ausblick

Abschließend ist festzustellen, dass die derzeit gültigen Mietgesetze des Emirats Dubai weder geeignet sind, die jeweiligen Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter zu schützen, noch Streitigkeiten zu vermeiden. Obwohl das Dubai Land Department angekündigt hat, neue Gesetzeswerke zu erlassen, die den Bedürfnissen des Marktes besser gerecht werden und zwischen Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen unterscheiden, bleibt abzuwarten, wann solche Regelungen in Kraft treten werden und inwieweit sie tatsächlich geeignet sind, den Parteiinteressen zu dienen.

In der Zwischenzeit bleibt es unerlässlich, EJARI-Verträge mit sorgfältig formulierten Zusatzkonditionen zu versehen, die die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter klar definieren. Dies trägt zu einem störungsfreien Mietverhältnis und der Vermeidung von Streitigkeiten während der Laufzeit des Mietvertrages und bei dessen Beendigung bei.

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 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
Web: www.anders.ae

Stand: April 2018

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.