

Originaltitel **Dubai tenants risk eviction if subletting illegally**
Datum **01.09.2011**
Quelle **ArabianBusiness.com**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



Mieter in Dubai riskieren eine Räumungsklage bei illegaler Untervermietung

von Elizabeth Broomhall

Mieter, die illegal untervermieten, haben keine Rechte, wenn der Vermieter sein Wohneigentum zurückfordert.

Mieter, die Wohnraum illegal untervermieten, riskieren die Vertreibung auf legaler Basis, wenn sie es versäumen, sich die Einwilligung zur Untervermietung vom Eigentümer schriftlich oder als Klausel im Vertrag einzuholen, warnen Rechtsanwälte.

Bewohner, die für ein Zimmer an einen Vermieter Miete zahlen, können unwissentlich Opfer einer solchen illegalen Untervermietung sein und damit in Konflikt mit dem Gesetz von Dubai geraten.

„Die meisten Vermieter untersagen strikt die Untervermietung oder sie fordern eine schriftliche Einverständniserklärung ihrerseits. Bestenfalls sollte man im vorherigen Besitz eines Schriftstückes sein, welches die Untervermietung erlaubt“, nach Meinung von Alexis Waller von der Immobilienabteilung von Clayde & Co.

„Die meisten Untervermietungen geschehen in Unwissenheit der rechtlichen Lage diesbezüglich. Sollte man eine Untervermietung eingehen, ist es wichtig, den Hauptvermieter zu kennen und zu wissen, ob der Untervermieter das Recht zu eben dieser hat.“

Untervermietung ist eine beliebte Mietoption in Dubai, besonders für ausländische Arbeiter.

Die Verbrauchsabrechnungen gehen an den Hauptvermieter, so können die Untermieter problemlos 12-Monatsverträge abschließen und so bequem zwischen den Emiraten und ihren Jobs wechseln.

Für die Eigentümer kann die Untervermietung ein erfolgreicher Weg sein, ihre Räume und Wohnungen auf einem vom Überangebot geprägten Markt zu vermieten.

Aber die Situation kann schwierig werden für Mieter, die nicht wissen, dass die Untervermietung illegal ist. Sie haben keine Rechte oder Schutz, wenn ihre Mieteinheit zurückgefordert wird oder sie vom Vermieter innerhalb weniger Tage vertrieben werden.

„Ich habe mein Apartment für eineinhalb Jahre gemietet unter der Voraussetzung, dass der Eigentümer Bescheid weiß und der Untervermieter in seinem Namen handelt“, so ein betroffener Mieter. „Der Eigentümer kam am nächsten Tag und meinte, wir müssten die Wohnung nächsten Monat verlassen, da er nicht wusste, dass sein Eigentum untervermietet wurde.“

„Ich habe nicht gewusst, dass ich eine Erlaubnis des Eigentümers brauche, jetzt muss ich eine neue Bleibe finden.“

Rechtsanwälte warnen, dass Mieter überlegen sollen, ob sie wirklich mit jemandem, der nicht der Eigentümer der Immobilie ist, einen Vertrag abschließen.

„Falls die Untervermietung einer Wohnung nur teilweise stattfindet, beispielsweise über ein Zimmer in eben dieser, in der auch der Hauptmieter wohnt, kann es weitere Probleme geben“, sagte Nick Clayson, Partner und Kopf der Immobilien in Norton Rose in Dubai.



Originaltitel **Dubai tenants risk eviction if subletting
illegally**
Datum **01.09.2011**
Quelle **ArabianBusiness.com**
Sprache **deutsch** (frei übersetzt), **englisch**



„Wenn der Hauptmieter die Stadt verlässt, haben die verbleibenden Untermieter keine direkten Rechte gegenüber dem Eigentümer, es sei denn es gab eine Erlaubnis zur Untermiete. Es kann weiterhin schwierig werden, wenn der Hauptmieter geht und dem Eigentümer Geld schuldig bleibt.“

Originaltitel **Dubai tenants risk eviction if subletting illegally**
Datum **01.09.2011**
Quelle **ArabianBusiness.com**
Sprache **deutsch (frei übersetzt), englisch**



- englisch -

Dubai tenants risk eviction if subletting illegally

By Elizabeth Broomhall

Tenants subletting rooms in Dubai risk eviction and legal action if they fail to secure a letter of consent from the property owner agreeing to the contract, lawyers have warned.

Residents who pay rent to housemates for a room or to a landlord managing the property may be unknowingly subletting, and in breach of Dubai laws, experts said.

“Most leases either prohibit subleasing entirely or state that no subleasing will be permitted without prior written consent of the [owner], and in most cases, a letter of consent... should be obtained,” said Alexis Waller, a partner within Clyde & Co’s real estate division.

“Most individuals subleasing are unaware of the law on this point. If taking a sublease, they should view the head lease and check that the [original tenant] has the right to sublease.”

Subleasing is a popular, flexible renting option in Dubai especially among expatriate workers.

In addition to putting the burden of utility bills onto the lease holder, it avoids tenants needing to sign 12-month property contracts, allowing them to move freely between emirates and jobs.

For landlords and owners, subletting can also be an efficient way to fill rooms and apartments in an oversupplied property market.

But the situation can be difficult for tenants who are unaware they are subletting illegally. They have no rights or protection if a home is reclaimed and can be evicted by the owners in a matter of days.

“I have been renting my apartment for a year-and-a-half under the impression that the owner knew we were renting from a man who acts as our landlord,” said one expat, who leases a flat in JBR. “The owner came around the other day and said we had to leave next month because he didn’t know the property was being sub-let - he thought the landlord lived there.

“I never knew you needed a letter of consent, and now I have to find somewhere else to live.”

Lawyers say renters should also think carefully as to whether they are prepared to deal with someone who is not the owner of the property.

“If the subletting is of part, for example, a room in a villa or apartment, where the original tenant also remains in the property, there can be further problems,” said Nick Clayson, partner and head of real estate at Norton Rose in Dubai.

“If the initial tenant leaves town, the other tenants will not have any direct rights against the landlord unless permission to sublet was contained in the initial lease. This can be further complicated if the initial tenant leaves owing money to the landlord.”