

RECHTE DER MIETER UND VERMIETER IN DEN MIETVERTRÄGEN ÜBER WOHNRÄUME

Das Mietrecht wird im türkischen Obligationengesetz (Gesetz Nr. 6098) geregelt, das am 01. Juli 2012 in Kraft trat. Der vierte Abschnitt dieses Gesetzes regelt die Mietverhältnisse. Das Gesetz bringt unter anderem neue Regelungen in Bezug auf Wohnräume mit sich, die zum Vorteil des Mieters sind.

Obwohl das Gesetz keine Formvorschrift für den Mietvertrag über Wohnräume vorsieht, kann die schriftliche Form aufgrund der Beweisfähigkeit bei Uneinigkeiten für den Mieter von Vorteil sein. Eine notarielle Beglaubigung des Mietvertrages kann auch beweistechnisch und bindungstechnisch eine zusätzliche Sicherung für den Mieter darstellen, trotz der anfallenden Kosten.

Das Vermerken im Grundbuch

Eine Vermerkung im Grundbuch bedeutet, dass der Vertrag zwischen dem Vermieter und dem Mieter im Grundbuchamt in das Grundbuch eingetragen wird. Dies hilft dabei das Wohnrecht, trotz eines Eigentumswechsels, beizubehalten. Obwohl ein Vermerk im Grundbuch oft aufgrund der anfallenden Kosten nicht bevorzugt wird, kann auf diesem Wege eine mögliche Kündigung umgangen werden, falls sich der Eigentümer ändert und ist dahingehend wichtig, um die Wohnrechte beizubehalten.

Die Untersuchung der Mietsache bei der Wohnungsübergabe

Das Gesetz besagt, dass der Vermieter die Wohnung zum Übergabetermin auf eine Art und Weise übergeben muss, dass sie wohnungstauglich ist, und dieser Zustand muss bis Vertragsende beibehalten werden. Der Mieter wiederum verpflichtet sich die Wohnung so zu hinterlassen, wie er sie aufgefunden hat, mit Ausnahme der Abnutzung gewisser Sachen, die als gewöhnlich betrachtet werden.

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

Um die Beweisfähigkeit zu erleichtern und mögliche Uneinigkeiten am Ende des Mietvertrages vorzubeugen, sollen die Vermögensgegenstände in der Wohnung vor Vertragsschluss gründlich untersucht werden und Mängel der Wohnung, sowie Mängel an Sachen sollen schriftlich im Vertrag festgestellt werden.

Die Kaution bis drei Monatsmieten

Laut der Gesetzgebung ist die Zahlung einer Kaution keine Voraussetzung für den Vertragsschluss. Trotzdem verlangen die Vermieter in der Praxis zumeist eine Kaution. Die Vertragspartner können die Zahlung untereinander vereinbaren. Der Gesetzgeber beschränkt aber die Höhe der Kaution auf drei Monatsmieten. Daher sollen die Mieter im Klaren sein, dass sie gesetzlich nicht verpflichtet sind, eine Kaution mehr als drei Monatsmieten zu zahlen und eine solche Forderung ablehnen können. Außerdem sind die Vermieter gesetzlich verpflichtet, die ganze Kaution beim Vertragsende herauszugeben, falls es keine Schäden an der Immobilie gibt. Wenn aber Schäden vorhanden sind, kann der Vermieter den Betrag von der Kaution abziehen, und dann muss er den Rest der Kaution an den Mieter zurückgeben.

Die Grenzen der Zahlungspflicht der Mieter

Laut der Gesetzgebung ist der Mieter durch den Mietvertrag nur zur Zahlung der Miete, Elektrizität, Strom, Gas, Wasser und anderen Aufwendungen verpflichtet, die sich durch die Nutzung seitens des Mieters ergeben. Der Vermieter darf den Mieter zu keinen weiteren Zahlungen verpflichten. In diesem Zusammenhang sind Vertragsstrafklauseln gegen das Obligationengesetz, die der Vermieter in den Mietvertrag einbaut, unwirksam. Die Strafklausele, gemäß welchen bei verspäteter Mietzahlung die Mieten der nächsten Monate fällig werden, sind auch unwirksam.

Der Erzeugerpreisindex als die Grenze der Mieterhöhung

Die Mieter sollen die Mieterhöhung aufpassen, da der Gesetzgeber bestimmte Grenzen vorsieht, die vertraglich nicht überschritten werden dürfen. Demzufolge darf die Mieterhöhung nicht höher sein als die Angaben, die im letzten Jahr im Erzeugerpreisindex vorgesehen waren. Eine Überschreitung ist demnach unwirksam.

KONTAKT



Ayşe Aydın



Cihan Mercan

aaydin@kolcuoglu.av.tr cmercan@kolcuoglu.av.tr