4. JANUAR 2021

HÜRTÜRK ALANYA E.V.
GESPRÄCHSRUNDE ZUM THEMA

MIETRECHT TÜRKEI

Christian Malter

HÜRTÜRK ALANYA E.V. - GESPRÄCHSRUNDE ZUM

MIETRECHT IN DER TÜRKEI

Ich habe für den folgenden Bericht wirklich lange recherchiert. Zahlreiche Stunden im Internet verbracht, Texte übersetzt und war nach einigen Tagen genau so schlau wie vorher. Relativ schnell habe ich gemerkt, dass ich um ein Gespräch mit einem Fachmann nicht herumkomme. Konkrete Fragen - konkrete Antworten. Das war mein Ziel.

Doch wo finde ich so einen Fachmann? Klar könnte ich zu einem Anwalt gehen, der mir die Paragraphen des türkischen Mietrechts genauer erklärt. Doch mein Budget ist begrenzt. Also suchte ich jemanden, der mir unentgeltlich 2-3 Stunden seiner Zeit opfert.

Ich fing an die umliegenden Makler per eMail zu kontaktieren. Schließlich haben diese tagtäglich mit Mietverträgen, Kundenanfragen und mit dem Tapu-Amt (Grundbuch-Amt) zu tun.

Einige Tage wartete ich auf Rückmeldungen bis sich ein Makler aus Mahmutlar bei mir meldetet. Er wäre bereit unentgeltlich meine Fragen zu beantworten. Wir vereinbarten einen Termin für die nächste Woche.

Bis zum Termin waren es noch einige Tage, die es zu nutzen galt. Ich notierte mir zahlreiche Fragen - die Seite wurde immer länger - und nahm auch noch Eure Fragen aus der HürTürk Facebook-Gruppe mit auf.

Gut vorbereitet und bester Laune ging ich zum Termin…

(weiter Seite 2)

Christian Malter: Vielen Dank Herr Metehan Sandal, dass Sie sich die Zeit genommen haben mir und den HürTürk Mitgliedern in Alanya einige Fragen zum Mietrecht zu beantworten.

Metehan Sandal: Sehr gerne. Wie genau kann ich Ihnen weiterhelfen?

Christian Malter: Ich habe einige Fragen zum türkischen Mietrecht mitgebracht und möchte natürlich auch Ihre persönliche Einschätzung zu den Entwicklungen am Immobilienmarkt allgemein erfahren. Viele deutsche Ausländer in der Türkei leben in einer Mietwohnung und erhalten in der Regel einmal im Jahr eine Mieterhöhung. Teilweise wird die Miete dann (in einigen Fällen) um 400 - 600 TL pro Monat erhöht. Ist das rechtens?

Metehan Sandal: Eine Mieterhöhung ist per Gesetz an den sogenannten „TÜFE Index" gebunden. Dieser Index wird monatlich von staatlicher Stelle in den Zeitungen und im Fernsehen (Nachrichtensendung) bekanntgegeben. Selbstverständlich findet man den Index auch über das Internet. Er schwankt immer etwas, liegt aber in der Regel bei etwa 11-13 Prozent. Danach richtet sich die gesetzliche Mieterhöhung. Das ist das maximale, was ein Vermieter an Mieterhöhung verlangen darf. Man kann sich natürlich auch GEMEINSAM auf mehr einigen, muss man aber nicht.

Christian Malter: Ich kenne einen Fall in Alanya, da wollte der Vermieter plötzlich 600 TL (rund 30 Prozent) pro Monat mehr. Wie kann ich mich wehren?

Metehan Sandal: Erstmal gilt es Ruhe zu bewahren. Das Recht ist auch in der Türkei in den meisten Fällen auf der Seite der Mieter. Ich würde in so einem Fall den Vermieter auf den „TÜFE Index" hinweisen. Meine Erfahrung zeigt, dass Vermieter dann einlenken. Nicht zuletzt, weil die Gegenseite merkt, dass der Mieter sich mit seinen Rechten auskennt. Sollte es zu keiner Einigung zwischen Vermieter und Mieter kommen, können Sie jederzeit natürlich zu einem Anwalt gehen. Auch das führt häufig dazu, dass der Vermieter von seiner höheren Forderung absieht. Dies sollte jedoch wirklich der allerletzte Schritt sein um zu Ihrem Recht zu gelangen.

Christian Malter: Der Immobilienmarkt gilt bis jetzt - trotz Corona - als sehr krisensicher. Was glauben Sie, wie wird sich der Markt verändern? Merken Sie selbst ein verändertes Kundenverhalten in Alanya? Werden die Preise noch weiter steigen?

Metehan Sandal: Nach meiner Einschätzung werden sich die Preise auf dem jetzigen Niveau halten. Was die Kundenanfragen angeht, verzeichnen wir derzeit eine verstärkte Nachfrage nach Bauland und Einfamilienhäuser. Entweder möchte der Kunde gerne selbst bauen oder etwas abseits der dicht besiedelten Gebiete wohnen. Corona und die damit verbundenen Ausgangssperren haben auch dazu geführt, dass Kunden vermehrt bei Besichtigungen darauf achten, ob es in der Wohnanlage einen Garten gibt oder zum Beispiel ein kleines Fitness-Studio im Keller ist, wo man sich dann trotz Ausgangssperre körperlich fit halten kann.

Von links nach rechts: Fatoş (Büromanagerin), Metehan (Eigentümer), Christian (HürTürk) und Eyüp (Eigentümer)

Christian Malter: Nehmen wir mal an, ich besichtige eine Wohnung in Alanya. Worauf sollte ich Ihrer Meinung nach besonders achten?

Metehan Sandal: Schauen Sie sich insbesondere die Decken an. Häufig kommt das Wasser von oben. Entweder durch eine undichte Stelle im Dach bei Einfamilienhäusern oder von der darüber liegenden Wohnung. Selbst kleine Verfärbungen in der Decke können ein Hinweis darauf sein, dass es dort feucht ist. Wenn Sie sich eine möblierte Wohnung anschauen prüfen Sie insbesondere die elektrischen Geräte. Funktioniert der zur Wohnung gehörende Fernseher, Staubsauger, Herd, Klimaanlage, Spülmaschine? Was viele Mieter nicht wissen, wird eine Wohnung **möbliert** vermietet, ist der Vermieter in der Pflicht die Geräte funktionstüchtig zu übergeben und auch funktionstüchtig zu halten. Geht zum Beispiel während der normalen Benutzung die Spülmaschine kaputt, ist

der Vermieter in der Pflicht diese zu reparieren oder reparieren zu lassen. Auf der anderen Seite natürlich: fällt mir als Mieter z.B. der Wasserkocher runter, bin ich verpflichtet diesen zu ersetzen.

Christian Malter: Manchmal gibt es Unklarheit wer für Reparaturen in den Mietwohnungen verantwortlich ist. Wie ist das die gesetzliche Regelung?

Metehan Sandal: Das Mietgesetz unterschiedet hier, ob der Mieter etwas mutwillig zerstört hat oder ob einfach etwas defekt ist bzw. kaputt ist. Nehmen wir als Beispiel ein defekter, tropfender Wasserhahn. Hier ist der Vermieter verpflichtet diesen zu reparieren. Sie als Mieter können das natürlich auch selbst beheben, müssen es aber per Gesetz nicht. Lassen Sie mich noch ein anderes Beispiel nennen: durch einen Sturm bricht eine Glasscheibe am Balkon. Schuld ist der Sturm - für den Sie nichts können - und nachdem Sie den Vermieter darüber in Kenntnis gesetzt haben, ist dieser zur Reparatur verpflichtet. Sollte hingehen Ihr Kind mit Buntstiften an die Wände malen, müssen Sie selbst auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand nochmal herstellen.

Christian Malter: Beim Kauf einer Immobilie fließt meistens sehr viel Geld. Sollte ich vor Vertragsunterzeichnung bzw. vor Erhalt des Tapu bereits Geld überweisen oder bezahlen? Oder erst beim Erhalt des Tapu (Grundbuch-Auszug)?

Metehan Sandal: Ich rate grundsätzlich ab Geld ohne jegliche Quittung zu bezahlen. Wenn doch eine Anzahlung gefordert wird, so ist diese auch vertraglich festzuhalten und sowohl vom Käufer als auch dem Verkäufer zu unterschreiben. Ansonsten gilt: Geld gegen Tapu! Größere Summen natürlich per Banküberweisung bei Erhalt des Tapu.

Von links nach rechts. Remax Confidence Eigentümer Eyüp, Metehan und Christian (HürTürk)

Christian Malter: Auf einer Eigentümerversammlung gibt es häufig Diskussionen. Manchmal sind Eigentümer unzufrieden mit der Hausverwaltung, andere beklagen, dass das Hausgeld (Aidat) nicht von allen bezahlt wird.

Metehan Sandal: Das stimmt, eine Eigentümerversammlung kann unter Umständen sehr nervenaufreibend sein. Insbesondere dann, wenn abgestimmt wird und nur eine knappe Mehrheit erzielt wird. Was das Hausgeld (Aidat) angeht, ist die zuständige Hausverwaltung in der Pflicht. Erfolgt trotz mehrfacher Fristsetzung keine Zahlung, muss die Hausverwaltung bzw. der beauftragte Hausverwalter dies bei Gericht anzeigen. Das nimmt leider viel Zeit in Anspruch, ist aber der einzig richtige Weg, falls Gespräche und Fristsetzungen zu keiner Einigung führen. Ein Wechsel der Hausverwaltung muss übrigens bei der Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Christian Malter: Deutsche verbringen in der Regel ihren Lebensabend hier in Alanya. Jetzt kann es trotzdem sein, dass man aus persönlichen Gründen seine Eigentumswohnung verkaufen möchte oder sogar muss. Sei es aus gesundheitlichen, finanziellen oder familiären Gründen. Kurzum: die Wohnung oder das Haus soll verkauft werden. Allerdings weiß ich als Eigentümer unter Umständen gar nicht, was meine Immobilie heute wert ist?

Metehan Sandal: Sie können Ihre Immobilie selbstverständlich auch in der Türkei schätzen lassen. Unser Büro erstellt z.B. auf Wunsch kostenlose Wertermittlungen/ Schätzungen und Expertisen, auch wenn Sie die Wohnung nicht über unser Büro verkaufen möchten. Dieser Service ist kostenlos. Sie sind dadurch zu nichts verpflichtet. In unserem Büro in Mahmutlar wird selbstverständlich auch deutsch gesprochen, was den hier lebenden Ausländern zu Gute kommt.

Christian Malter: Ein HürTürk Mitglied fragt folgendes: ich habe eine Eigentumswohnung in Mahmutlar, lebe aber jetzt in einer Mietwohnung in Avsallar. Der Eigentümer in Avsallar will mit mir das Tapu tauschen. Also die Wohnung in Mahmutlar gegen die Wohnung in Avsallar. Ist so ein Tapu-Tausch einfach möglich und was sollte ich beachten?

Metehan Sandal: Ein Tapu-Tausch ist grundsätzlich möglich. Damit es jedoch kein schlechter Tausch wird, empfehle ich vorher den genauen Wert der Immobilen zu ermitteln. Sollten beide Immobilien gleichwertig sein, spricht nichts gegen einen Tausch. Sollte jedoch die Wohnung in Mahmutlar mehr wert sein als die Wohnung in Avsallar, müsste der Eigentümer aus Avsallar eine Ausgleichszahlung leisten.

Christian Malter: Noch eine Frage eines HürTürk Mitgliedes habe ich mitgebracht. Er schreibt: ich drehe selbst regelmäßig YouTube-Videos von leerstehenden Wohnungen eines befreundeten Maklers und stelle diese Videos auf meinem persönlichen YouTube-Kanal online. Eigentlich möchte ich damit nur zeigen, wie schön die Wohnungen in der Türkei sein können. Gelegentlich erhalte ich Anfragen zu den Wohnungen und leite diese dann an den Makler weiter. Seit letztem Jahr gilt ein neues Makler-Gesetz. Kann ich trotzdem weiterhin diese Videos veröffentlichen?

Metehan Sandal: das seit letztem Jahr gültige Maklergesetz besagt, dass man nur noch mit einem entsprechenden „Emlak belgesi", also einem Nachweis, ein Maklergeschäft betreiben darf. Werbung bzw. Reklame zu machen für einen befreundeten Makler oder Freunden/Bekannten einen Makler zu empfehlen ist nicht verboten. Allerdings rate ich dem HürTürk Mitglied dringend davon ab selbst in leerstehende Wohnungen zu gehen, Videos zu drehen und diese in sozialen Medien bzw. auf YouTube zu verbreiten. Es könnte ihm jemand unterstellen, dass er in der Türkei für den Makler schwarz arbeitet. Schwarzarbeit bei Ausländern ist kein Kavaliersdelikt.

Es spricht jedoch nichts dagegen, wenn das HürTürk Mitglied Videos und Angebote teilt oder mit „Gefällt mir" markiert, allerdings dann nur bei Sachen die der Makler zuvor selbst online gestellt hat.

Christian Malter: Warum haben Sie sich entschieden REMAX CONFIDENCE zu gründen? Und dann noch meine letzte Frage: Gibt es noch etwas, was du den hier lebenden deutschen Ausländern sagen möchtest?

Metehan Sandal: Im Makler-Bereich tummeln sich viele Anbieter. Kleinere und auch größere Büros. Mir war es wichtig professionell zu arbeiten - und zwar professionell im Sinne des Verkäufers und des Käufers. REMAX gilt weltweit als führend in Sachen Immobilien und steht für ganzheitliche Betreuung. Vom ersten Kontakt über die Vermietung/Verkauf bis hin zur Anmeldung von Strom und Wasser - erledigen wir für die Kunden alles. Gerade unsere ausländischen Kunden wissen diese Form der Unterstützung zu schätzen.

Unser Büro ist auch offen für ehemaligen Kunden, die lediglich mal vorbeikommen und einen Kaffee trinken wollen. Den HürTürk Mitgliedern möchte ich anbieten, dass Sie sich bei Fragen jederzeit gerne über unserer Facebook-Seite melden können. Wie ich bereits erwähnte, wird auch deutsch im Büro gesprochen. Wir dürfen zwar keine Rechtsberatung durchführen, aber wir helfen mit unserem Fachwissen jederzeit gerne weiter.

Christian Malter: Ich bedanke mich sehr für Ihre Zeit und Geduld mir alle Fragen zu beantworten. Herzlichen Dank dafür!

Fragen zum Mietrecht, Immobilien allgemein?

Kontaktdaten:

REMAX CONFIDENCE, Alanya-Mahmutlar

Auf der Facebook-Seite können Sie Ihre persönlichen Fragen stellen:

https://www.facebook.com/alanyaremaxmahmutlar/