

Nihayet!

**Kira yükseltilmesi
korkusundan
kurtulmak**

**MIETEN-
DECKEL
ETKİLİDİR!**



HEMEN INTERNET SITEMIZE BAK VE ARAŞTIR WWW.MIETENDECKEL.JETZT

Üst sınırı nasıl uygulayabilirim?

23 Şubat 2020 tarihinden bu yana, Berlin'de **KİRA ÜST SINIRI** (Mietendeckel) var. Mietendeckel ile hem fahiş kira artışları, hem de kirada oturanların taşınmaya zorlanmasını önlemek, Berlin'deki konut piyasasında yaşanan çılgınlık derecesindeki gelişmeler engellenmek isteniyor.

**MIETEN
DECKEL
ETKİLİDİR!**

1 Kiraların dondurulması

2025 yılına dek Berlin'de kiralar donduruldu. Bu, kiralara zam yapılmaması demek ve aşamalı zam (Staffelmiete) veya değişken kira (Indexmiete) öngörülen sözleşmeleri de kapsıyor. Fakat modernizasyon nedeniyle aylık kiraya metrekare başına 1 avro zam yapılabilir. 2022 yılından itibaren ise kirayı enflasyon oranında artırmak mümkün.

Size gösterdiğimiz yolu takip edin, Mietendeckel'i anlayın & uygulayın!

2 Yeniden kiralama

Diyelim ki; yeni bir konut buldun, bu durumda sözleşmenin Mietendeckel'e göre yapılması gerekir. Yeni ev sahibinin, senden önceki kiracının ödediği kiradan fazlasını talep edemez. Ve önceki kiracıdan, Mietendeckel'in belirlediği üst sınırdan fazla kira aldıysa bile, senden alacağı kiranın üst sınırını aşmaması gerekir.

DİKKAT!

Bazı konutlar, Mietendeckel kapsamına girmiyor. Bu konutlar şunlardır:

- **Yeni binalar** (2014'ten itibaren inşa edilmiş olanlar)
- **Sosyal konut sektöründeki** apartman ve konutlar
- **Kamu desteğiyle** modernize edilmiş konutlar
- **Yurtlar**
- **Sosyal yardım kuruluşlarına ait** ve acil konut ihtiyacı nedeniyle sosyal konut olarak kullanılan konutlar

3 Kiranın düşürülmesi

2020 sonundan itibaren, Mietendeckel ile yasal sınırı aşan kiralar düşürülecek. Bunun uygulanması için, kiranın belirlenmiş olan üst sınırı yüzde 20 aşması gerekiyor.

Kiranın dondurulması

18 Haziran 2019 tarihinden sonra kirana zam yapıldı mı?

evet

hayır

Tavsiyeler

18 Haziran 2019'dan sonra yapılan bir kira zammını kabul ettim. Şimdi ne olacak?

Tercih senin: Ya önümüzdeki dönemde, 18 Haziran 2019'da kararlaştırılan kirayı ödersin. Ya da zamlı kirayı şerh koyarak ödemeye devam edersin ve ev sahibinden zamlı kirayı geri ödemesini talep edersin. **Dikkat:** Eğer "eski" kirayı ödemeye karar verecek olursan, tasarruf ettiğin farkı bir kenara koy. Eğer Mietendeckel Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilecek olursa, tasarruf ettiğin farkı ödemek zorunda kalabilirsin.

23 Şubat 2020'den sonra "normal bir kira zammı" yapıldı? Yasalar buna izin veriyor mu?

Aslında çoğu durumda vermiyor. 1 Ocak 2022 tarihine kadar herhangi bir kira artışını kabul etmen gerekmiyor. Daha sonraki dönemde ev sahibin, enflasyonu dengelemek üzere aylık kirayı azami %1,3 oranında artırabilir.

Ev sahibim modernizasyonu, yeni yasa yürürlüğe girdikten sonra yaptı. Bunun masraflarını kiraya eklemek istiyor. Buna hakkı var mı?

Bir katalogla belirlenmiş onarım çalışmaları için yapılan kira zammının, metrekare başına ayda 1 avroyu geçmemesi gerekir. Ev sahibi, Mietendeckel'in yürürlükte olduğu dönemde birden fazla modernizasyon yaptırdıysa bile, ancak bir defa metrekare başına 1 avro zam yapabilir.

Ev sahibin bu zamla, modernizasyon masraflarını kiraya mı yüklemek istiyor?

evet

hayır

18 Haziran 2019'dan itibaren kira zammına **izin verilmiyor**. Ev sahibin 18 Haziran 2019'dan sonra, modernizasyon gereğiyle kirayı artırdıysa, bunun maliyeti **metrekare başına azami 1 avro** olarak kiraya eklenebilir.

Öyleyse sorun yok! 18 Haziran 2019'daki kira hala geçerli. Ancak kirayı, 2022'den itibaren azami %1,3 oranında artırmak mümkün.

18 Haziran 2019'dan itibaren kira zammına **izin verilmiyor**.

Yeniden kiraya verme

Yeni bir konut buldum. Talep edilen kiranın yerinde olup olmadığını nasıl araştırabilirim?

1

Ev sahibinden, önceki kiranın ne kadar olduğunu söylemesini talep et. Bunu açıklamak zorunda. Eğer kira üst sınırını aşmıyorsa, önceki kira belirleyicidir.

2

Eğer tutmak istediğin eve senden önceki kiracı, kira üst sınırını aşan miktarda kira ödemişse, ev sahibi azami üst sınırdaki kirayı talep edebilir.

3

Mietendeckel Hesaplama Makinemizle, bulduğun yeni evin kirası için geçerli üst sınırı kolayca hesaplayabilirsin:
www.mietendeckel.jetzt

Tavsiyeler

Diyeğim ki; 18 Haziran 2019 ila 23 Şubat 2020 tarihleri arasında yeni bir ev tuttum. Benden önceki kiracının ödediği kira, Mietendeckel Hesaplama Makinesiyle hesapladığım üst sınırı aşıyordu. Ve ben de şimdi üst sınırı aşan miktarda kira ödüyorum. Ne yapabilirim?

Maalesef yeniden kiraya verilen konutlarla ilgili Mietendeckel düzenlemeleri, ancak 23 Şubat 2020'den sonra geçerli. Bu da şu anlama geliyor: Eğer yeniden kiraya verilen konutlar için geçerli üst sınırı aşan bir kira sözleşmesi imzaladıysan, bu sözleşme geçerlidir. Ancak belli durumlarda, 23 Kasım 2020'den sonra kirayı düşürebilirsin. Kirayı düşürmenin mümkün olup olmayacağını, Mietendeckel Hesaplama Makinesiyle tespit edebilirsin:
www.mietendeckel.jetzt

Kiran bunun altında mı?

Diyeğim ki; ödediğin kira, senden önceki kiracının ödediği kiraya veya üst sınıra denk düşüyor: O durumda sorun yok ve ev sahibin Mietendeckel'e uyuyor.

Örnek hesap

Dilek, senden önceki kiracıydı. Dilek'in ödediği aylık metrekare kirası, 9,50 avroydu. Yukarıdaki 1 maddeye göre en fazla onun ödediği kirayı talep edebilir.

www.mietendeckel.jetzt adresindeki Mietendeckel Hesaplama Makinemizle, aylık metrekare kira üst sınırının 5,95 avro olduğunu hesapladın! Bu durumda ev sahibin senden, 2 maddeye göre en fazla bu kirayı isteyebilir.

Kiran bunun üstünde mi?

Eğer yeni evinin kirası fazla yüksekse, yasal çerçeveler içindeki bir kiraya şöyle ulaşabilirsin:

- Ev sahibine, yasal kira üst sınırının ne kadar olduğunu sor.
- Eğer kira, yasal kira üst sınırından fazlaysa veya ev sahibin bilgi vermiyorsa, ilgili ilçe belediyesine (Bezirksamt) başvur.
- İlçe belediyesinden gelen cevap veya mektup, konunun mahkemeye intikal etmesi durumunda faydalı olabilir.
- Gerektiğinde, o döneme kadar ödemiş olduğun fazla kiranın geri ödenmesini talep.

Kiranın düşürülmesi

Ödediğim kira, yasal sınırları aşıyor mu? Eğer aşıyorsa, nasıl düşürebilirim?

Mietendeckel Hesaplama Makinesiyle (www.mietendeckel.jetzt) en fazla ne kadar kira ödemen gerektiğini hesaplayabilirsin. Hesapladığın kira üst sınırı aşıyor mu?

evet

hayır

O zaman ödediğin kiranın 23 Kasım 2020'den itibaren düşürülmesi gerekir!

1. Eğer ev sahibin gönüllü olarak kirayı düşürmüyorsa, senin harekete geçmen gerekir.
2. Tercih senin:
 - Ev sahibinden kirayı düşürmesini talep et. Reddederse, Yerel Mahkemeye (Amtsgericht) başvurarak, 1) yasal kira sınırının tespit edilmesini ve 2) o döneme dek fazladan ödenen kiranın geri ödenmesini talep et.
 - Ödediğin kirayı yasal üst sınıra düşür. Eğer ev sahibin Mietendeckel'i kabul etmiyorsa dava açması gerekir. **Dikkat:** tasarruf ettiğin miktarı bir kenara koy!

Maalesef kirayı 23 Kasım 2020'den itibaren düşürmen mümkün değil!

Tavsiye

Şehircilik ve Konut Bakanlığı'nı bilgilendir ve destek talep et. Bakanlığın, ev sahibine para cezası verme hakkı var.

Information of
Berliner Mieterverein e.V.
Spichernstraße 1
10777 Berlin

Info-Telefon: 030 / 22626-0
www.berliner-mieterverein.de

