

## Der neue Entwurf zum Schuldrecht ist angenommen

Das türkische Schuldrecht ist seit 1926 in Kraft; die neue Fassung wird ab dem 1 Juli 2012 in Kraft treten.

## Türk Borçlar Kanunu Tasarısı kabul edildi

1926'dan bu yana yürürlükte olan Türk Borçlar Kanunu yeni hali ile 1 Temmuz 2012 yürürlüğe girecek.

**Das Gesetz** beinhaltet grundsätzliche Bestimmungen zum Vertragsrecht und legt besonderen Wert auf den Schutz gegenüber "vorbereiteten", "abstrakten" und "ex parte" Verträgen, wie sie vor allem von Banken und Versicherungsgesellschaften vorgelegt werden. Bei solchen Verträgen muss zum Schutz des Kunden ausreichend über den Vertrag informiert und eine ausdrückliche Zustimmung eingeholt werden. Im Falle der Nichtbeachtung und einer Verletzung der Kundeninteressen, wird der Vertrag ungültig. Bei Uneinigkeiten bei solchen Standardverträgen, ist der Vertrag nach den Interessen des Kunden auszulegen und nicht zugunsten der Partei, die den Vertrag vorbereitet hat.

Verträge können mit einer elektronischen Unterschrift abgeschlossen werden. Im Falle einer Blanko-Unterschrift wird davon ausgegangen, dass der später eingefügte Text den Willen des Unterzeichnenden wiedergibt. Die Beweislast für das Gegenteil liegt beim Unterzeichnenden.

Personen, die Nutzungs- oder Wohnrecht in einem Gebäude haben, haften gemeinschuldnerisch für Mängel und Schäden am Gebäude. Geht von einem Gebäude eine Gefahr aus, kann vom Eigentümer die Beseitigung dieser Gefahr verlangt werden.

Erleidet jemand einen Schaden und verfügt über keine Sozialversicherung, kann im Klagefall der Richter aufgrund der Beweislage eine vorläufige Zahlung durch den Beklagten anordnen. Gewinnt der Kläger das Verfahren, wird die vorläufige Zahlung auf den festgelegten Schadensersatz angerechnet. Wird die Klage abgewiesen, muss die vorläufige Zahlung einschließlich des gesetzlichen Zinssatzes zurückgezahlt werden.

### Neuerungen im Mietrecht

Der Mieter kann mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erforderliche Veränderungen oder Erneuerungen unternehmen.

**Tasarı** 649 madde ve 22 bölümden oluşmakta. Başlıca değişiklikler ise şöyle:

Özellikle bireye sigorta şirketleri ve bankalar tarafından "hazırlanmış", "soyut" ve "tek yanlı" sözleşmelere – "genel işlem koşullarına" - karşı hukuki koruma sağlanacak. Hukuki menfaatin tek taraflı gözetiminin önüne geçmek için, birey bu sözleşmeler hakkında yeterli derecede bilgilendirilecek ve sözleşme koşullarına ilişkin açık kabulü aranacak. Bu düzenlemeye aykırı davranılması sebebiyle müşteri menfaatinin zedelenmesi durumunda, sözleşme geçersiz olacak. Bu tür "tip sözleşmelerde" meydana gelecek uyuşmazlıklarda, sözleşme müşterinin lehine ve düzenleyenin aleyhine yorumlanacak.

Sözleşmeler, güvenli elektronik imza marifetiyle de akdedilebilecek ve hukuki bağlayıcılığa sahip olacak. Açığa atılan imzanın üzerine sonradan yazılan metnin, imza atanın iradesine uygun olduğu kabul edilecek. Durumun özelliği aksini göstermedikçe, yazılan metnin anlaşmaya aykırı olduğunu ispat yükü, açığa imza atan kişiye ait olacak.

### İntifa ve oturma hakkı

İntifa ve oturma hakkı sahipleri, binanın bakımındaki eksiklerden doğan zararlardan malikle birlikte müteselsilen sorumlu tutulacak.

Bir başkasına ait bina veya diğer yapı eserlerinden zarar görme tehlikesiyle karşılaşan kişi, bu tehlikenin giderilmesi için gerekli önlemlerin alınmasını hak sahiplerinden isteyebilecek.

Hiçbir sosyal güvenceden yararlanamayacak durumda olan, uğradığı zararın giderilmesi için acil parasal desteğe ihtiyaç duyanlara, hakim "geçici ödeme" yapılmasına karar verebilecek. Zarar görenin açtığı davanın kabulüne karar verilirse, zarar verenin (davalı) yaptığı geçici ödemeler, tazminattan indirilecek. Davanın

Falls keine weiteren schriftlichen Vereinbarungen vorliegen, darf der Vermieter aufgrund dieser Maßnahmen keine Mieterhöhungen fordern. Ohne die schriftliche Zustimmung des Wohnungseigentümers, darf der Mieter die Mietbeziehung keinem Dritten übertragen, wobei aber auch der Vermieter - bei Arbeitsstättenvermietungen - die Zustimmung nicht ohne Grund verweigern kann.

Falls der Mieter das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit oder ohne die Einhaltung der Kündigungsfrist beendet, hat er bis zur erneuten Vermietung innerhalb angemessener Zeit weiter Miete zu zahlen. Mit der Neuvermietung erlischt diese

reddine karar verilmesi durumunda ise hakim, ret kararında, zarar görenin (davacı) aldığı geçici ödemeleri, yasal faiziyle birlikte geri vermesine hükmedebilecek.

Kiracı - ev sahibi ilişkisinde yeni bir dönem: Kiracı da ev sahibinin yazılı rızasıyla konut veya iş yerinde yenilik ve değişiklikler yapabilecek. Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler dolayısıyla kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemeyecek. Mal sahibinin yazılı rızasını almadıkça kiracı, kira ilişkisini başkasına devredemeyecek. Ancak kiraya veren, iş yeri kiralarda "haklı bir sebep olmadıkça" bu rızayı vermekten kaçınmayacak.

Mit dem ab 2012 geltenden neuen Vertragsrecht werden sowohl zahlreiche allgemeine Grundsätze neu formuliert als auch für zahlreiche Bereiche wie zum Beispiel Arbeits- oder Mietrecht Festlegungen getroffen.

2012 yılında yürürlüğe gidecek olan Türk Borçlar Kanunu'yla birçok genel kurallar yenileniyor ve aynı zamanda kira ya da iş sözleşmesi hukuku gibi cesitli alanlarda yeni düzenlemeler getiriliyor.

Verpflichtung automatisch. Bei der Übergabe des Mietobjektes, hat der Vermieter dem Mieter alle Mängel schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, muss der Mieter nicht für diese Mängel haften.

Falls die Miete in ausländischer Währung festgelegt ist, kann für die folgenden fünf Jahre keine Änderung vorgenommen werden. Nach Ablauf dieser Frist, erfolgt die Neufestsetzung auf der Grundlage von Musterberechnungen. Vorbehalten ist die Vertragsanpassung in außerordentlichen Situationen wie z.B. einer Wirtschaftskrise.

Ohne die ausdrückliche Einwilligung des Ehegatten, kann der Mietvertrag der Familienwohnung nicht gekündigt werden. Falls

Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralanan yeri geri verirse, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre ödeme yapmakla sorumlu tutulacak. Yeni kiracı bulunması durumunda, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erecek. Kiraya veren, kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları hemen yazılı olarak bildirecek. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulacak.

Kira bedeli yabancı bir para birimiyle belirlenmişse, 5 yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacak. Bu süre geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de dikkate alınarak emsal kira bedellerine göre güncelleme yapılacak. Ancak sözleşmenin yapıldığı dönemde



die Einwilligung ohne einen berechtigten Grund verweigert wird oder sie nicht möglich ist, kann eine gerichtliche Entscheidung angestrebt werden.

### Neuerungen bei Arbeitsverträgen

Auch die Haftung von Arbeitgeber und Arbeitnehmer ist neu geregelt: Der Arbeitgeber darf eine Forderung gegenüber dem Arbeitnehmer nicht mehr ohne dessen ausdrückliche Zustimmung mit dem Gehalt verrechnen. Stellt ein Gericht fest, dass ein Arbeitnehmer dem Arbeitgeber vorsätzlich Schaden verursacht hat, ist dieser berechtigt, ein Viertel des Monatsgehalts zu pfänden.

Arbeitgeber sind berechtigt, allgemeine und spezifische Anordnungen zur Ausführung der Arbeit und dem Verhalten am Arbeitsplatz zu treffen. Der Arbeitnehmer ist verpflichtet, diesen Anordnungen im Rahmen des Redlichkeitsprinzips zu folgen.

Einseitige Vertragsstrafen zulasten des Arbeitnehmers sind nichtig. Für die Gültigkeit eines schriftlichen Verzichtungsvertrags, sind die Art und der Betrag der Forderung des Arbeitnehmers ausdrücklich festzuhalten, sowie die verbleibenden Beträge vollständig und mittels Banküberweisung zu zahlen.

Falls ohne einen wichtigen Grund, der Arbeitsvertrag vom Arbeitgeber gekündigt wird, hat der Arbeitnehmer Anspruch auf das Gehalt für die verbleibende Vertragszeit. Sollte der Arbeitnehmer ohne einen wichtigen Grund die Arbeit nicht aufnehmen oder ohne eine Mitteilung die Arbeit verlassen, so ist der Arbeitgeber berechtigt, Schadenersatz in Höhe eines Viertel Monatsgehalts zu erheben und gegebenenfalls weiteren Schadenersatzanspruch geltend zu machen.

Verstößt ein Arbeitnehmer gegen das Wettbewerbsverbot, wird er für alle dem Arbeitgeber entstandenen Schäden haftbar gemacht.

Eine wichtige Neuigkeit betrifft die Heimarbeit: Der Arbeitnehmer, kann Arbeit auch zu Hause und/ oder gemeinsam mit den Familienmitglieder ausführen. Z.B. kann er zu Hause für ein Geschäft Kleider nähen oder Produkte verpacken.

Falls der Arbeitgeber Vergütung und Materialkosten nicht schriftlich festlegt, gelten die für diese Arbeit üblichen Preise.

Falls der Arbeitnehmer ununterbrochen arbeitet, erfolgt die Vergütung alle 15 Tage oder mit seiner Zustimmung monatlich; erfolgt die Arbeit in unterbrochenen Perioden, so wird die Vergütung mit der Übergabe entrichtet. *(Rechtsanwältin Ulya Selçuk)*

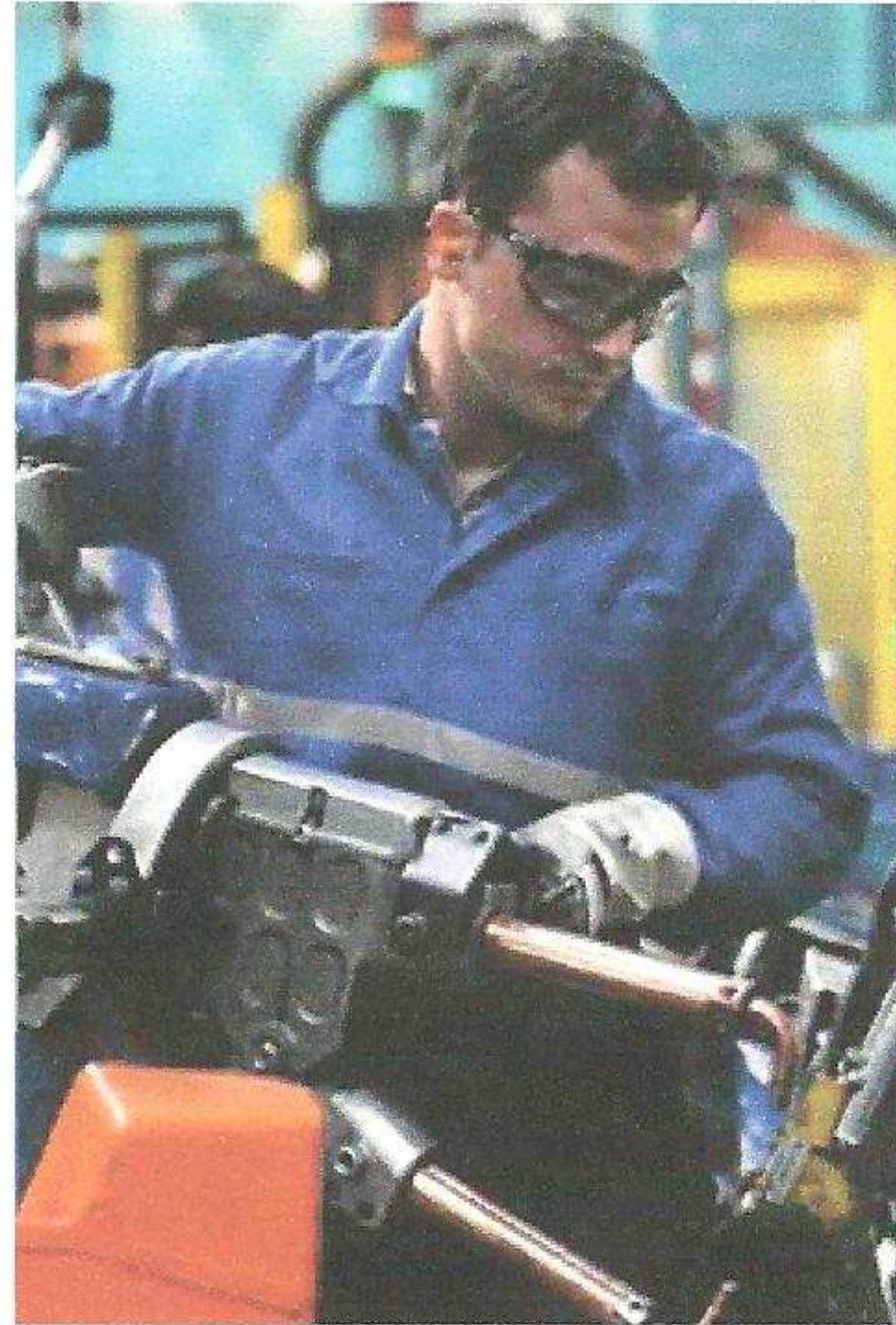
öngörülmeven olağanüstü durumların ortaya çıktığı durumlarda öm. ekonomik kriz gibi, taraflar 5 yıllık süreyi beklemeden, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilecekler.

Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanın taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemeyecek. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hakimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilecek.

### İş sözleşmesiyle ilgili yenilikler

İşveren ve işçi ilişkilerine de yeni düzenlemeler getirilmekte: İşveren, işçiden olan alacağı ile ücret borcunu, işçinin rızası olmadıkça takas edemeyecek.

İşçinin kasten sebebiyet verdiği mahkeme kararıyla tespit edilen zararlarda, işveren, ücretin dörtte birini geçmemek koşuluyla haciz koydurabilecek.



İşveren, işin görülmesi ve işçilerin iş yerindeki davranışlarıyla ilgili genel düzenlemeler yapabilecek, onlara özel talimat verebilecek. İşçiler de bunlara dürüstlük kurallarının gerektirdiği ölçüde uyaçak.

İşçi aleyhine konulan ceza-i şart, geçersiz olacak. İşçinin işverenden alacağına ilişkin yazılı ibra sözleşmesinin geçerliliği, ibra konusu alacağın türünün ve miktarının açıkça belirtilmesi, ödemenin hak tutarına

nazarın noksatsız ve banka aracılığıyla yapılması şartına bağlı olacak.

İşçi, haklı sebep olmaksızın hizmet sözleşmesi feshedilirse, sözleşme süresince kazanabileceği miktarı, tazminat olarak isteyebilecek.

İşçinin haklı sebep olmaksızın işe başlamadığı veya aniden işi bıraktığı hallerde işveren, aylık ücretin dörtte birine eşit bir tazminat isteme hakkına sahip olacak. İşveren, ayrıca ek zararlarının giderilmesini de isteyebilecek.

Rekabet yasağına aykırı davranan işçi, bunun sonucu olarak işverenin uğradığı bütün zararları gidermekle yükümlü olacak.

İşçi, işverenin verdiği işi, evinde kendisi ve/ veya aile bireyleriyle ücret karşılığı yapabilecek. İşçi, bir mağaza için, kendi evinde giysi dikip vermeyi, ürün paketlemeyi üstlenebilecek.

İşverenin, ücret ve malzeme bedelini yazıyla bildirmediği durumlarda, bu işlerde uygulanan alışılmış ücret ve bedel geçerli olacak.

İşçinin ücreti, aralıksız olarak çalıştırılıyorsa, 15 günde bir ya da işçinin rızasıyla ayda bir, aralıklı olarak çalıştırıldığı takdirde ise ürünün tesliminde ödenecek.

Borçlar Kanunu'ndaki diğer değişikliklerden diğer bir kısmı ise şöyle: Satış sözleşmeleri, alıcının seçimlik hakları, taşınmaz satımı, ön alım hakkı, ayıp sorumluluğu, taksitli satışlar, yayım sözleşmesi, kefalette eşin onayı. *(Avukat Ulya Selçuk)*

