



**Kira borcu  
sadece büyük  
bir dağın  
ucudur**

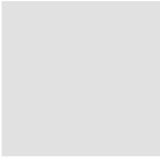
**DİKKAT!**

# “saat 9:00 da eviniz tahliye edilecek!”



Eğer uzun bir zamandan beri kiranız ödenmemişse, bu veya benzer durumlarda icra memuru size bildiri yollar.

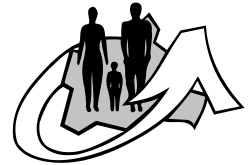
Bu duruma düşmemeniz için bu broşürü sizin için hazırladık. Kira borcunuz varsa, size tahliyeyi engellemek için tasviyelerde bulunuyor ve danışmanlık üzerine bilgiler veriyoruz.



Bu nedenle:

**Geç kalmadan bilgi  
edininiz!**

Landesarbeitsgemeinschaft  
Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V.



İşsizlik, gelirin azalması veya kiranın yükselmesi, kiranızın zamanında ödenmesine engel olmamalıdır:

## **Dikkat!**

### **Evsiz kalabilirsiniz!**

Bir aylık kira tutarından fazla kira borcunuz varsa, ev sahibi sizi uyarmadan kira sözleşmesini süresiz fesh edebilir! Ev sahibi sürekli kiranızı ödemeyi geciktirme durumunda da sözleşmeyi fesh edebilir.

### **Aşağıdaki durumlar çok acildir:**

- ev sahibi size karşı tahliye davası açmışsa ve
- tahliye günü belirlenmişse

### **Bu nedenle:**

- Zamanında, yani her ayın üçüncü iş gününe kadar, kira sözleşmesinde başka bir anlaşma yapılmamışsa kiranızı ödeyin!
- Ev sahibinin yazılı uyarılarını dikkate alın ve ev sahibiyle irtibata geçin. Ev sahibiyle irtibata geçmediğiniz zaman, ev sahibi kira sözleşmesinin devamını istemediğinizi düşünecektir.
- İkamet ettiğiniz bölgedeki Sosyalamt'a/JobCenter'e başvurun. Evsiz kalma tehlikesini engellemek amacıyla, Sosyalamt/JobCenter

belirli durumlarda kira borcunuzu üstlenebilir.

- Danışmanlık imkanlarından yararlanınız:  
Belediyelerde bulunan sosyal yardım daireleri veya yapı ve konut şirketlerin ücretsiz danışmanlığından yararlanınız:

### **Soziale Wohnhilfen der Bezirksämter**

### **Ggfs. Beratungsstellen der Wohnungsbaugesellschaften**

### **Aşağıdaki soruların cevaplarını burada bulabilirsiniz:**

1. Ben iki aylık kiramı ödeyemedim. Ev sahibi kira sözleşmesini fesh edebilir mi?
2. Benim kira borcum iki aylık kira miktarının toplamı kadar. Ev sahibim kira sözleşmesini fesh etmekle uyardı. Ne yapabilirim?
3. Ev sahibi ne zaman tahliye davası açma hakkına sahip?
4. Ev sahibim kira sözleşmesini fesh etti ve evi tahliye davası açtı. Sözleşmenin feshini ve evin tahliyesini engelliyebilir miyim?
5. Dar gelirimle kira borcumu ödeyemiyorum. Nereden yardım alabilirim?

6. Sosyalamt/JobCenter kira borcumu ödemezse ne olur?
7. Evi tahliye gününü değiştirme imkanım var mı?
8. Nereden yardım alabilirim? Nereden bilgi edinebilirim?

### **1. Ben iki aylık kiramı ödeyemedim. Ev sahibi kira sözleşmesini fesh edebilir mi**

Evet! Birbirini takip eden iki kiranızı ödemedede gecikmişseniz veya kısmen ödemişseniz ve biriken borçlarınız bir aylık kira miktarını aşmışsa, ev sahibi kira sözleşmesini süresiz (hemen) fesh edebilir. Uzun zamandan beri kiranızın sadece bir kısmını ödemedede gecikmişseniz veya zamanında ödememişseniz ve açık olan miktar iki aylık kira toplamı kadarsa, ev sahibi sözleşmeyi fesh etme hakkına sahiptir.

Bu nedenle zamanında, yani her ayın üçüncü iş gününe kadar, kira sözleşmesinde başka bir anlaşma yapılmamışsa kiranızı ödeyin! Kiranızı zamanında ve eksiksiz ödemelisiniz.

### **2. Benim kira borcum iki aylık kira miktarının toplamı kadar. Ev sahibim kira sözleşmesini fesh etmekle uyardı. Ne yapabilirim?**

Ev sahibi ile mutlaka ilişkiye geçmeniz gerekiyor. Ev sahibinden fesih hakkını kullanmamasını rica edin. İmkanınız varsa, kira borcunuzu

fesih bildirisi elinize geçmeden evvel bir ödemeyle kapatın. Bu durumda, ev sahibi muhtemelen fesih hakkını kaybeder. Dolayısıyla zaman geçirmeden kira borcunuzun üstlenilmesi için Sosyalamt'a/JobCenter'e başvuruda bulununuz.

Kira borcunuzu hemen ödeme imkanınız yoksa, ev sahibine maddi durumunuzu bildiriniz ve kendisine, birikmiş kira borçlarını ödemek için güncel aylık kira ile birlikte ek bir taksit ödemeyi öneriniz. Gerçekleştirilebilecek bir miktar teklif edin. Son çözüm olarak ev sahibinizden borcun taksit ile geri ödeme süresinin başlangıcını ilerideki bir zamana ertelemesini rica edin. Ev sahibi bu teklifinizi kabul ederse, kira sözleşmesinin feshini engelliyebilirsiniz.

### **3. Ev sahibi ne zaman tahliye davası açma hakkına sahiptir?**

Eğer kira sözleşmeniz süresiz fesh edilmişse, ev sahibi mahkemede tahliye davası açabilir. Dava dilekçesi mahkeme tarafından kiracıya iadeli taahhütlü veya posta yoluyla resmen tebliğ edilir.

Dikkat: Tebliğ gününden itibaren iki aylık süre başlar (bu süre aşağıda açıklanacak). İki aylık süre, dava dilekçesinden haberiniz olmazsa da başlar (örneğin hazır bulunmama nedeniyle dava dilekçesini okumamışsanız).

#### 4. Ev sahibim kira sözleşmesini fesh etti ve evi tahliye davası açtı. Sözleşmenin feshini ve evin tahliyesini engelliyebilir miyim?

Öncelikle, sözleşmesi fesh edilen evde bundan sonra da oturma isteğinizin olup olmadığını düşünün. Evinizden memnun değilseniz veya evin durumuna göre fazla kira ödediğinizi düşünüyorsanız, başka bir eve geçmeniz daha olumludur. Schufada negatif kaydınız varsa, bulduğunuz uygun evi kiralamakta zorluk çekersiniz. Yeni bir evin kiralanması, çoğunlukla eski ev sahibinizden kira borcunuzun olmadığına dair belgeyi alamama nedeniyle engellenebilir. Ev sahibiniz, bu belgeyle kendisine kira borcunuz olmadığını tasdik eder.

Sözleşmesi fesh edilen evde kalma kararı aldıysanız, hemen harekete geçmeniz gerekir! Usulen, kira borcunuzun en geç mahkemede görülmemekte olan tahliye davasının açılmasından itibaren iki ay içinde ödenmesi gerekir (davanın mahkeme tarafından kiracıya resmen tebliği).

#### 5. Dar gelirimle kira borcumu ödeyemiyorum. Nereden yardım alabilirim?

Şayet kira borçlarınızı kendi gücünüzle ödeyemiyorsanız, kira borçlarının üstlenilmesi için JobCenter'e/ Sozialamt'a başvurma imkanınız bulunmaktadır: İşsizlik parası II (ALG

II) alıyorsanız, JobCenter SGB II'ın (Sosyal Güvenlik Kanunu II) 22. maddesinin 5. bendine dayanarak kira borcunuzu size kredi vererek üstlenebilir. JobCenter'den yardım *almıyorsanız*, Sozialamt (sosyal yardım dairesi) SGB XII'ın (Sosyal Güvenlik Kanunu XII) 34. maddesine dayanarak kira borcunuzu ev kaybını engellemek için karşılayabilir.

JobCenter/Sozialamt kira borçlarınızı, sadece ilerideki kiranın tarafınızdan düzenli olarak ödenme emniyeti varsa ve borcun üstlenmesi sonucu evinizin korunması ve evsiz kalma tehlikesinin engellenmesi söz konusuysa üstlenir.

**Bu demektir ki:** Evsiz kalma tehdidi, kira sözleşmesinin feshi veya tahliye davası açılmasıyla söz konusu olabilir. Kira borcunuz, geçmişte başka bir kira borcunuz yoksa ve kiranız uygunsuz üstlenilir.

Sozialamt (sosyal yardım dairesi) kira borçlarınızın üstlenilmesine olumlu cevap vermişse, mali durumunuza göre ya bir defaya mahsus karşılıksız yardım olarak veya size borç verme şeklinde üstlenecektir. JobCenter tarafından üstlenilen borçlar sadece size borç verme şeklinde olacaktır.

**Dikkat!** Sosyal yardım daireleri (Sozialämter) tarafından verilen kira borçlarının üstlenilmesi hizmeti son senelerde azalmıştır. Bu hizmet konut pazarına da bağlıdır. Çoğu

sosyal yardım dairesi, kira borcunun üstlenilmesi başvurularını red eder ve kişiye kendisine uygun bir ev bulma teklifinde bulunur. Bundan sonraki sorun sadece taşınma sorunu değildir. Pratik olarak, kirası uygun olan bir ev bulma gayet zordur. Çoğu ev sahibi evlerini sadece, kiracı evvelki ev sahiplerine kira borcunun olmadığını ispat etmişse kiraya verir.

**Dikkat!** Son iki sene içinde kira borcunuzdan dolayı kira sözleşmeniz süresiz feshedilmişse, ev sahibi sözleşmeyi devam ettirme mecburiyetinde değildir. Sosyalam/Job-center kira borcunuzu karşılama başvurunuza olumlu cevap verse dahi, ev sahibinin sözleşmeyi devam ettirme mecburiyeti yoktur!

## 6. Sosyalam/JobCenter kira borcumu ödemezse ne olur?

Tahliye davası ile evi terketmeniz istenilecektir. Ayrıca sizden kira borcunuzun ödenmesi ile birlikte aylık kiranın ödenmesi istenilecektir. Dava dilekçesi ve mahkemede celse için size davetiye tebliğ edilecektir. Mahkemede celse gününü kaçırmayın. Yükseltilmiş borç miktarına karşı koruma haklarınızı kullanmanız ve tahliyenin tehiri için başvurularınızı yapmanız gerekir. Celse gününde tahliye ilamı verilir. Bu karar evi belirli bir zamana kadar boşaltmanızı belirler. Ev kendiniz tarafından boşaltılmazsa, icra memuru

tarafından zorla boşaltılacaktır. Yüksek olan icra masraflarını kendiniz karşılamalısınız. Tahliyeden evvel tüm mobilya ve eşyalar götürüleceğinden, evraklarınızı ve değerli eşyalarınızı muhafaza edin.

Sosyal yardım dairesine başvurun. Ev sahibiniz kira sözleşmesini devam ettirmiyorsa, sosyal yardım dairesi size gösterişli olmasa da en azından normal standarta olan geçici bir ev temin edebilir.

**Dikkat!** Bu aşamada evinizi terketmeyi engelliyemezsiniz. Evi kendiniz terk ettiğinizde, ev sahibini bu konu hakkında bilgilendirdiğinizde ve anahtarları ev sahibine iade ettiğinizde, en azından yüksek olan icra masraflarından kurtulursunuz.

**Dikkat:** Zorunlu tahliye sadece sulh mahkemesinin kararıyla ve icra memuru tarafından yapılır.

## 7. Evi tahliye gününü değiştirme imkanım var mı?

Evet! Dava sürecinde icra mahkemesinden uygun bir tahliye süresi talep ediniz. Tahliyenin tehiri, ancak mahkemeye ilerideki kiranızı aksatmadan ödeyeceğinizi ve ev aradığınızı kanıtlarsanız mümkündür. İkinci bir tehir başvurusu en geç ilk sürenin bitimine 14 gün kala yapılabilir. Tahliye süresi yalnızca mahkeme tarafından bir sene ertelenebilir.

Size verilen süre biterse, sadece istisnai müsaade icrayı tehir edebilir. Bunun ile ilgili kararı her zaman icra mahkemesi verir.

Dikkat: Acil durumlarda, icradan korunmak için icra mahkemesinden ihtiyati tedbir emri çıkartmak (einstweilige Anordnung) zorundasınız. Bu durumda hukuki danışmadan yararlanınız!

### 8. Nereden yardım alabilirim? Nereden bilgi edinebilirim?

Oturduğunuz semtin borçlular için danışma merkezinden (Schuldnerberatung) bilgi alınız. Ayrıca sosyal yardım dairesinden (Fachstelle für Wohnungsnotfälle), JobCenter'den veya yapı ve konut şirketlerinin (Wohnungsbaugesellschaften) danışmanlığından da bilgi alabilirsiniz.

(Genel bilgi numaraları) – Sosyal yardım daireleri – Soziale Wohnhilfen – sürekli ikametgah değişikliği nedeniyle aşağıda belediyelerin genel bilgi numaralarını veriyoruz:

Hızlı bir şekilde yetkili yere ulaşmak için, Soziale Wohnhilfe/Fachstelle für Wohnungsnotfälle'ye sorun. Kira borçlarının üstlenilmesi ile ilgili bilgi almak istediğinizi belirtin.

## Bezirksamt:

Charlottenburg	
Wilmersdorf	9029-10
Friedrichshain- Kreuzberg	90298-0
Lichtenberg	90296-0 oder 90296-7800
Marzahn-Hellersdorf	90293-0
Mitte	2009-0
Neukölln	6809-0
Pankow	90295-0
Reinickendorf	90295-0
Spandau	3303 – 0
Steglitz-Zehlendorf	90299-0
Tempelhof-Schöneberg	7560-0
Treptow-Köpenick	6172-0

# Kira borcu sadece büyük bir dağın ucudur

## Geç kalmadan bilgi edininiz!

Ciddi bir borçlular ve iflas için danışma merkezi ücretsizdir! Berlin'de eyalet mercileri tarafından tanınan "uygun kurum" veya borçlular için danışma merkezlerinin hiç biri ücret talep etmez.

(İstisna: eyalet mercileri tarafından tanınan bir borçlular için danışma merkezi, iflas etmiş bir işyerinin çalışanları için, tüketici iflas davasını yürütme hizmetini ücret karşılığında sunmakta)

Berlin için danışma hattı:

**0180 5 750 250**

(dakikası 14 cent)

veya: [www.schuldnerberatung-berlin.de](http://www.schuldnerberatung-berlin.de)  
ve Almanya çapında [www.forum-schuldnerberatung.de](http://www.forum-schuldnerberatung.de)  
ve [www.meine-schulden.de](http://www.meine-schulden.de)



LANDEARBEITSGEMEINSCHAFT SCHULDNER-  
UND INSOLVENZBERATUNG BERLIN E.V.

---

Herausgeber: Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V.  
Genter Straße 53, 13353 Berlin  
3. Auflage 2006, Stand 10/2006

Der Druck der Broschüre wurde ermöglicht durch eine Förderung der  
Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz.

Herstellung: Rudower Panorama Verlag & Medien GmbH, Köpenicker Straße 76, 12355