

Yeni ev sahipleri için küçük bir kılavuz

1. Bir KSB nedir ?

Bir Konut Sahipleri Birliği, bir bina mülkiyet hukuku açısından konutlara, ticari objelere ve diğer kısmi mülkiyete taksim edildiğinde oluşur. Bu durumda münferit konutlar veya diğer kısmi mülkiyet objeleri münferit olarak satılabilir. Satış sözleşmesinde, taksim beyanında da olduğu gibi, satın almış olduğunuz mülkün toplam mülkün hangi kısmını oluşturduğu ile ilgili bilgi bulunur. Binanızdaki diğer mülk sahiplerine diğer konutlar veya kısmi mülk birimleri aittir. Bunların hepsi birlikte mülk sahipleri birliğini oluşturmaktadır.

2. Bir bina aidatı nedir ? (=Konut aidatı)

Konutların tek başlarına mevcut olmaları mümkün değildir ve münferit konutları birbirinden ayıran ve aynı zamanda birleştiren bir bina ile çevrelenmiş olmalıdır. Bu nedenle tüm kısmi mülk sahiplerinin kullanımına sunulan ve onlar tarafından kullanılabilir halde tutulması gereken merdivenler, koridorlar, bodrumlar, garajlar veya benzerleri mevcuttur. Tüm bina için ayrıca pek çok harç ile aidatın ödenmesi ve merdiven evinde kullanılan elektrik veya temizlik ve bakım için harcamaların yapılması gerekmektedir. Binanın onarımlarının yapılması ve gereksinimlerinin karşılanması için her mülk sahibi, eldeki verilere uygun olarak (örneğin taksim beyanı) hazırlanacak bir ekonomik plana göre hesaplanacak bir aidat ödemek zorundadır. Genellikle bu aidat satın alınmış olan konutun kullanım alanı ile orantılı olarak hesaplanır. Bu aidatı biz bina aidatı olarak adlandırıyoruz. Yaygın olarak bunun için „Konut aidatı“ kavramı da kullanılmaktadır.

3. İstirak halinde mülk ve özel mülk ne demektir ?

Özel mülk, konut mülkünün taksimat planına kaydedilerek ve müsterek mülkün bir kısmının tahsisi ile istirak halinde mülkte sınırlandırılmış ve sadece söz konusu mülk sahibi tarafından kullanılabilen alandır. Özel mülk daima, istirak halinde mülk üzerindeki müsterek mülk hissesine bağlıdır .

İstirak halinde mülk binanın veya dış alanların, özel mülkü çevreleyen kısımdır. Bu mülk genel olarak harici tesislerden, çatı dahil binanın kendisinden, cepheden, balkonlardan, dış pencerelerden ve konut cümle kapılarından, tüm taşıyıcı duvarlardan ve müsterek tesislerden (örneğin kalorifer) ve özellikle özel mülkün mevcudiyeti için gerekli her şeyden oluşur. İstirak halinde mülk tüm özel mülk sahiplerine, müsterek mülkteki hisseleri oranında aittir. Her özel mülk sahibi, istirak halinde mülkün bakımını diğer mülk sahipleri ile birlikte sağlamak zorundadır.

Özel kullanım hakkı, bir özel mülk sahibinin, istirak halinde mülk alanlarının bir kısmını tek başına kullanması için tapuya kaydedilmiş hakkıdır. Buna örnek olarak garajlardaki araç park yerleri veya bodrumdaki bölümler, balkonlar veya teraslar, açık otoparklar veya bahçelerin veya yeşil alanların bir kısmı gösterilebilir.

4. Bu fark yönetim için ne anlama gelmektedir ?

İstirak halinde mülkün yönetimi, özel mülk sahiplerinin müsterek sorumluluğundadır. Ancak çok sayıda kişinin güncel işleri birlikte yürütmeleri mümkün olmadığından, Konut Mülkiyeti Yasası (WEG) bina yönetimi gibi bir organın oluşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Özel mülk sahipleri çoğunluk oyu ile, mülk sahipleri birliğinin menfaatlerini koruyacak ve mülk sahiplerine ortaya çıkan her durumda danışmanlık yapacak yöneticilerini seçerler. Yönetimin görevleri, örneğin istirak halinde mülkün bakımını sağlanması, masraf ve tüketim hesaplarının yapılması ve günlük akışın, örneğin kapıcı ve diğer yardımcıları vasıtasıyla organize edilmesidir. Yönetimin bir diğer görevi de, münferit mülk sahiplerini bir araya getirmek, müsterek menfaatler ile ilgili kararların alınmasını sağlamak ve alınan kararları uygulamaktır.

Özel mülkün yönetimi her özel mülk sahibinin kendi sorumluluğundadır. Bu hem bakım (örneğin konutun içerisindeki tesisat) hem de kiralanmış objelerde kira ilişkisinin yönetilmesi ile ilgilidir.

5. KMY'nin kuralları

Söz konusu mülk sahibi birliklerinin düzenlenmesi için üç farklı kaynak bulunmaktadır:

- Kat Mülkiyeti Yasası (KMY)

KMY mülk sahipleri birlikleri için en önemli kuralları içermektedir. Bu paragraflardan bazıları zorunlu, bazıları ise değiştirilebilir paragraflardır; bu, değiştirilebilir düzenlemelerin başka içerikli düzenlemelerle, örneğin taksim beyanındaki veya birlik tüzüğündeki düzenlemelerle değiştirilebileceği anlamına gelir.

- Taksim beyanı / Birlik tüzüğü

Bir binayı (veya bina kompleksini) konut mülkiyetine taksim etmek için taksim isini yapan, münferit özel mülk ve özel kullanım alanlarının tespit edildiği bir taksim planını hazırlamak zorundadır. Bu taksim beyanına, özel mülk sahiplerinin birbirleri arasındaki ilişki ile ilgili KMY düzenlemelerini tamamlayıcı veya bunlardan farklı bir birlik tüzüğü eklenir. Taksim beyanı ve birlik tüzüğü zorunlu olarak tüm mülk sahipleri için geçerlidir. Bunlar sadece münferit ve özel durumlarda ve belli koşullar altında değiştirilebilir.

- Birliğin karar alma şekli; Mutabakatlar

Her mülk sahipleri birliği, (Kat Mülkiyeti Yasasında öngörüldüğü gibi) her mülk sahibinin kendi oyunu vermesi ile birlikte karar alabilmek için yılda en az bir kez toplanır. Burada genel olarak söz konusu olan, bakım ve diğer münferit önlemler gibi bir kereye mahsus işlemlerdir. Ancak, örneğin organizasyonla ilgili ve ilkesel konular hakkında uzun vadeli kararların alınması da mümkündür (örneğin markizlerin biçimi gibi). Bu kararlar birliğin var olduğu süre için veya birliğin bunları başka bir kararla değiştirdiği tarihe kadar geçerlidir. Bazı

konular sadece mutabakat sonucu, yani TÜM mülk sahiplerinin onayı ile karar altına alınabilir. Bu türden mutabakatların daha sonraki alıcılar için de geçerli olabilmesi için, bunlar tapuya kaydedilmelidir.

6. Masraflar nasıl dağıtılır ve masraflara katılım göstergesi nedir ?

Masraflara katılım göstergesi, bir mülk sahipleri birliğinin masraflarının ve gelirlerinin münferit mülk sahiplerine dağıtılmasını sağlayan bir formüldür. Her mülk sahibi, toplam masrafların masraflara katılım ilgili göstergesine göre kendi payına dsen kısmını üstlenir. Masraflara katılım göstergesi, KMY (Mülkiyet payları) veya birlik tüzüğünde bundan farklılık arz eden düzenlemelerle ya da mutabakatlar sonucu olusturulur. Buna rnek olarak münferit yapı bölümlerine (rneėin bina ve garağ ayrı), konut alanına veya konutların/birimlerin sayısına göre katılım gösterilebilir.

7. KSB nasıl karar alır ?

Yasa, konut sahipleri birliğinin kararlarını alması için çok sayıda yol öngörmektedir:

- *mülk sahipleri (olağan) toplantısı*: Tüm konut sahipleri yönetim tarafından yılda en az bir kez, önerilen veya mevcut sorunların taksim beyanına göre oylanması için bir toplantıya davet edilir. Burada alınacak kararlar tüm mülk sahipleri için bağlayıcıdır.
- *mülk sahipleri olağandisi toplantısı*: Özel önem taşıyan bir sorunla ilgili olarak özellikle acil bir kararın alınmasının gerektiği bir durumda yönetim, mülk sahiplerini yıllık toplantı düzeninden de bağimsiz olarak olağandisi bir toplantıya çağırabilir. Bunun ötesinde yönetim, mülk sahiplerinin dörtte biri (sayılarına göre hesaplanarak = kafa sayısı ilkesi) yönetimden böyle bir toplantının yapılmasını talep ettiğinde toplantıya davet etmek zorundadır.
- *yazılı karar*: Çok acil durumlar için KMY yazılı karar kurumunu getirmiştir. Burada tüm mülk sahipleri bir sirklerle alınması gerekli bir karar için onay vermeye davet edilirler. Ancak bu onay sadece, kararı TÜM mülk sahiplerinin onaylaması halinde geçerli olacaktır. Tek bir mülk sahibinin dahi cevap vermemesi durumunda karar alınmış sayılmaz. Bu nedenle pratikte, bu yolla etkin bir kararın alınabilmesi pek mümkün değildir.

8. Danisma kurulları nedir ne hangi görevlere sahiptir ?

Yönetimin faaliyetlerinin koordinasyonu ve kontrolü için KMY bir danisma kurulu olusturulmasını öngörmektedir. Bu kurul sadece mülk sahipleri birliğinin üyelerinden oluşur, mülk sahipleri genel kurulunda tüm mülk sahipleri tarafından seçilir ve mümkün olduğunca tüm birlik üyelerinin güvenine sahip olması gerekmektedir. Danisma kurullarının ana görevleri, faturaların incelenmesi (yönetici hesapları sunduktan sonra) ile mülk sahipleri genel kurul toplantısının ne zaman ve nerede yapılacağını ve gündeme hangi konuların alınacağını tespit etmektir. İçinde bulunulan mali yıl boyunca danisma kurulu, mülk sahipleri ile yönetim arasında bir koordinasyon yeri olarak çalışır.

9. Garanti ne anlama gelir ? (Sadece yeni inşa edilmiş binalar ve bina bölümleri ile ilgilidir)

Alman hukukuna göre bir gayri menkulün yapımcısı ve satıcısı, eserinin teknik standartlara uygun olarak ve kusursuz yapılmış olduğuna dair 5 yıl süreyle bir garanti vermek zorundadır. Bu süre içerisinde tespit edilecek tüm kusurlar onarımın yapılmasından yükümlü olan inşaat sahibine bildirilmelidir. Bu garanti, konut sahibinin kusursuz bir esere sahip olması amacını gütmektedir. Birlik mülkünün yöneticisi bu süre içerisinde müsterek mülkte tespit edilmiş kusurları ihbar ve onarım işlerini takip etmek zorundadır. Özel mülkün yöneticisi (genelde konut sahibinin kendisi) zel mülkünde tespit ettiği kusurları ihbar edecek ve işlemleri takip edecektir. Garanti sresinin sona ermesinden önce, birliğin görevlendirmesi üzerine binadaki ve teknik tesisattaki açık veya gizli kusurları, gereğinde mahkemeye de sunulmak üzere ortaya çıkarak bir bilirkininin tayin edilmesi tavsiye edilir.

Garanti süresi sona erdikten sonra mülk sahipleri birliğinin kusurların giderilmesi ile ilgili hakları sona erer. Bu satıcıya ihbar edilmiş olmasına rağmen, henüz hukuken geçerli olacak gibi kabul edilmemiş veya mahkemede dava konusu edilmemiş olan kusurlar için de geçerlidir. Garanti kapsamına giren kusurların takip edilmesi genel olarak çok zahmetlidir ve garanti kuralları hakkında çok iyi bilgi sahibi olmayı gerektirmektedir.

10. Sürmekte olan kira ilişkisi ne olacaktır? (Kiralınmış bir objenin satın alınması durumunda)

Burada su yasal ilke geçerlidir: „**Satis durumunda kira ilişkisi sona ermez**“. Bu, mevcut kira ilişkilerinin değisikliğe uğramadan devam edeceği anlamına gelir. Yasaya göre yeni mülk sahibi, yeni kiralayan olarak tüm hakları ve yükümlülükleri ile % 100 (eski) kiralayanın yerine kira ilişkisini üstlenir. Yeni bir kira szlesmesinin yapılmasına gerek yoktur. Konutun mülkiyeti kira ilişkisinin başlamasından sonra değistiyse konutun kiracıları, Federal Medeni Yasanın (BGB) 577a. maddesine göre 3 il 10 yıl arasında (rneėin Münih'te ve Starnberg ilçesinde 10 yıl) hem szlesmenin feshine hem de ihtiyaçtan dolayı kullanım iddiasına karşı özel koruma •altındadır.