

D&P NEWSLETTER - TÜRKEI

Nr. 4: November/Dezember 2005

**D&P News: Auf einen Blick**

- Gesetzesänderungen:
  - Genehmigung des Gesetzes Nr. 5444 durch den Rechtsausschuss: Änderung von Art. 35 Grundbuchgesetzes (Immobilienwerb für Ausländer)
  - Veröffentlichung von Statistikgesetz und Bankgesetz
- Geplante Rechtsänderungen:
  - Modernisierung des Hypothekenrechts

**D&P News: Gesetzesänderungen**

Das Gesetz Nr. 5444 zur Änderung des Grundbuchgesetzes, und zwar derjenigen Vorschrift, die sich mit dem [Immobilienwerb von Ausländern](#) beschäftigt und bereits Gegenstand einer der vorhergehenden Ausgaben des Newsletters bildete, wurde von dem türkischen Parlament am 29.12.2005 verabschiedet. Die Bekanntmachung im Amtsblatt hängt vom Präsidenten der Republik ab, der über ein Vetorecht verfügt. Der geänderte Art. 35 des Grundbuchgesetzes sieht vor, dass natürliche Personen und Handelsgesellschaften, die Rechtspersönlichkeit nach dem Recht desjenigen Landes haben, in dem sie gegründet wurden, Grundstücke erwerben dürfen. Der Erwerb von Grundstücken für Handelsgesellschaften wird im Rahmen der auch bisher geltenden spezifischen Rechtsvorschriften möglich sein. Natürliche Personen dürfen Grundstücke frei allerdings nur bis zu einer Größe von 2,5 Hektar erwerben. Darüber hinaus und bis zu 30 Hektar ist der Ministerrat befugt über den Grundstückserwerb zu entscheiden. Dieselben Beschränkungen gelten auch für den Erwerb von beschränkt dinglichen Rechten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nur solche Grundstücke erworben werden können, die sich innerhalb des Gebietes eines Bebauungsplans befinden. Im Falle der Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten ausländischer natürlicher Personen und von Handelsgesellschaften sollen die genannten Beschränkungen keine Anwendung finden. Auch im Falle der gesetzlichen Erbfolge – im Gegensatz zu letztwilligen

Diem & Partner Rechtsanwälte GbR  
Hölderlinplatz 5 - D-70193 Stuttgart  
Tel: +49 (0) 711 / 2 28 54 50  
Fax: +49 (0) 711 / 2 26 55 70  
eMail: [ra@diempartner.de](mailto:ra@diempartner.de)  
[www.diempartner.com](http://www.diempartner.com)

D&P Consulting Danışmanlık Ltd. Şti.  
Koşuyolu Cad. Halili Sok. No:12  
TR-34718 Kadıköy - İstanbul  
Tel. +90 (0) 216 545 25 97  
Fax +90 (0) 216 545 25 98  
[info@d-p-consult.com](mailto:info@d-p-consult.com)  
[www.d-p-consult.com](http://www.d-p-consult.com)

Verfügungen – sind diese Beschränkungen nicht anzuwenden, sofern rechtliche und tatsächliche Gegenseitigkeit besteht, d.h. auch türkische Staatsangehörige in dem entsprechenden Land Immobilieneigentum im Wege der Erbfolge unbeschränkt erwerben können.

Quelle: [www.tbmm.gov.tr](http://www.tbmm.gov.tr)

Das [Statistikgesetz](#) Nr. 5429, das bereits am 10.11.2005 vom türkischen Parlament verabschiedet worden war, wurde am 18.11.2005 im Amtsblatt bekannt gemacht. Das Gesetz zielt darauf ab, die Standards und Grundregeln zur Organisation und Herstellung der öffentlichen Statistiken festzulegen, für das Sammeln und Bewertung der Informationen und Daten Sorge zu tragen, die Grundlagen für die Herstellung und Veröffentlichung der benötigten Statistiken und die Gründung, Aufgaben und Befugnisse der türkischen Statistikinstitut zu regeln, um die Koordination zwischen den betroffenen Behörden zu aufrechtzuerhalten.

Inzwischen ist auch das Bankgesetz Nr. 5411, am 19.10.2005 durch das türkische Parlament verabschiedet (vgl. den Bericht in der vorangegangenen Ausgabe des Newsletters), nun im Amtsblatt Nr. 25983 (Zusatzausgabe) bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Quelle: [www.tbmm.gov.tr](http://www.tbmm.gov.tr)

### **D&P News: Geplante Rechtsänderungen**

Die Modernisierung des Hypothekenrechts verfolgt der Referentenentwurf eines Gesetzes, mit dem der finanzierte Eigenheimerwerb mittels hypothekarisch gesicherter Kredite abgesichert werden soll. Ziel ist hierbei u.a., die Bestellung wie auch die Verwertung von Hypotheken zu vereinfachen und zu beschleunigen (Art. 12 des Entwurfs). Der Entwurf, der Änderungen und Ergänzungen in verschiedenen Gesetzen wie z.B. dem Verbrauchergesetz mit sich bringt, sieht zudem auch ein System der langfristigen Finanzierung durch Immobilienleasing vor, an dessen Ende das Eigentum an der Immobilie auf den Mieter übergeht. Unter dem Blickwinkel des Verbraucherschutzes ist neben Vorschriften für die Gestaltung der Zinsregelungen und deren Anpassung insbesondere vorgesehen, dass die Kredit gewährenden Institute, die Verkäufer, Agenturen, Lieferanten und Hersteller für die Kreditsumme gegenüber dem Kreditnehmer bzw. Finanzierungsnehmer gesamtschuldnerisch haften sollen. Für den Fall einer Ablösung des Kredits vor Fälligkeit soll Art. 27 VerbrSchG bei Vereinbarung fester Zinssätze nunmehr die Möglichkeit von Abreden zu – bis dato gesetzlich ausgeschlossenen – Vorfälligkeitsentschädigungen einführen,

die an den Finanzierer abzuführen ist und 2% desjenigen Kapitalbetrages nicht übersteigen darf, der vom Verbraucher vor Fälligkeit zurückgezahlt worden ist. Insoweit bleibt also das türkische Recht voraussichtlich weitaus verbraucherfreundlicher als etwa das deutsche. Was die Rückzahlungs- und Verwertungsregelung angeht, so sieht der Entwurf eine Wahlmöglichkeit zwischen der Verwertung des Grundpfandrechts oder einer Beitreibung der Forderung im Wege des regulären Zwangsvollstreckungsverfahrens vor. Reicht das vorhandene Vermögen nicht aus, den Betrag zu decken, so kann das Kreditinstitut nach Ablauf einer Zeitspanne von einem Monat den Vertrag kündigen und das Grundstück verkaufen. Sollte trotz Verkaufs des Grundstücks eine Deckung der Verbindlichkeiten nicht erreicht werden können, so bleibt die Haftung des Schuldners für den verbleibenden Betrag nach den allgemeinen Grundsätzen fortbestehen.

Quelle: [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)

### **D&P News: Rechtsprechung**

Der 9. Zivilsenat des Kassationshofs (Yargıtay) hat mit der Entscheidung v. 19.9.2005 Nr. 2005/30275 das Urteil eines Arbeitsgerichts aufgehoben. Mit der Klage beanspruchte ein Arbeitnehmer die Zahlung einer Abfindung nach Kündigung durch den Arbeitgeber. Dabei war die Kündigung dem Arbeitnehmer nach heftigen Streitigkeiten mit seinem homosexuellen Partner am Arbeitsplatz ausgesprochen worden. Der Kassationshof sah den Kündigungsgrund nicht in der Beziehung als solcher, sondern in dem vom Arbeitnehmer gebrauchten unsittlichen Vokabular. Dies und die heftige Leidenschaft habe die Arbeitsleistung des Arbeitnehmers nachhaltig beeinträchtigt. Dem nach Auffassung des Kassationshofs grundsätzlich erheblichen Einwand des gekündigten Arbeitnehmers, es handle sich um ein Komplott, schenkte der Senat ausdrücklich keine Beachtung, weil dem der Umstand entgegenstehe, dass beiden Streithähnen gekündigt worden sei. Ein Recht auf die Abfindung gemäß Art. 17 Abs. 2 des (alten) Arbeitsgesetzes habe der Arbeitnehmer daher nicht.

*Ihre Ansprechpartner:*

*Prof. Dr. Christian Rumpf (Stuttgart),*

*Dr. Frauke Bemberg(Stuttgart/Istanbul) , Av. O. Baran Avcı (Istanbul)*

Weitere Informationen auf unseren Webseiten oder unter [www.tuerkeirecht.de](http://www.tuerkeirecht.de)