

## MIETRECHTSGESETZ (MRG)

### **Geltungsbereich** (geregelt in § 1 MRG):

Das Mietrechtsgesetz gilt generell für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den etwa mitgemieteten Haus- oder Grundflächen sowie für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte.

### **Ausnahmen:**

#### **a) Vollaussnahmen** (vollständige Aufzählung in § 1 Abs. 2 MRG):

Mietgegenstände in Beherbergungsbetrieben, in Heimen und in Wohnungen, die im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen werden, Ferienwohnungen, betreutes Wohnen karitativer und humanitärer Organisationen, Mietverträge, welche auf weniger als ein halbes Jahr abgeschlossen werden, Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (allenfalls inklusive späterem und damit nicht relevantem Dachbodenausbau) etc.

#### **b) Teilaussnahmen** (§ 1 Abs. 4 und 5 MRG):

Für z.B. nicht geförderte Neubauwohnungen mit Datum der Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953, für Dachbodenausbauten oder Aufbauten mit Datum der Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001, für Eigentumswohnungen mit Datum der Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 und für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark gelten nur einzelne Bestimmungen des MRG wie z.B. jene den Kündigungsschutz und das Eintrittsrecht betreffend.

#### **c) Sonderregelungen für Miet- und Nutzungsverträge gemeinnütziger Bauvereinigungen** (§ 1 Abs. 3 MRG):

Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes gelten nur nach Maßgabe des § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

### **Zuständigkeitsbereich der Schlichtungsstelle** (§ 37 Abs. 1 in Verbindung mit § 39 Abs. 1 und 2 MRG):

In folgenden, im Mietrechtsgesetz geregelten Angelegenheiten ist die **Schlichtungsstelle** im Wesentlichen **sachlich zuständig** (die **örtliche Zuständigkeit** beschränkt sich auf den Bereich der **Stadtgemeinde Innsbruck**):

• Anerkennung als Hauptmieter
• Durchsetzung von seitens des Vermieters durchzuführenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
• Durchsetzung der Anbotspflicht einer leer stehenden Substandardwohnung an den Mieter einer daran angrenzenden anderen Substandardwohnung
• Durchsetzung des Anspruches auf Wiederherstellung des Mietgegenstandes
• Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie Änderungsmaßnahmen einschließlich Anspruch auf angemessene Entschädigung
• Duldung von Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes
• Ersatz von Aufwendungen für eine Wohnung anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses
• Wohnungstausch
• Angemessenheit (Zulässigkeit) des vereinbarten oder begehrten Haupt- bzw. Untermietzinses
• Aufgliederung des Pauschalmietzinses
• Anteil des Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses (Betriebskostenschlüssel)
• Zeitlich befristete Hauptmietzinserhöhung bei umfangreichen Erhaltungsarbeiten am Haus, wenn die Kosten durch die Mietzinsreserve und die laufenden Mietzinseinnahmen nicht gedeckt sind
• Legung der Betriebskosten- und Mietzinsreserveabrechnung; Vorlage und Kopie des Energieausweises
• Höhe der auf den Mietgegenstand überwälzbaren Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, der Auslagen für die Verwaltung, der Beiträge für Hausbesorgerarbeiten, der „besonderen Aufwendungen“ ( <b>Anmerkung:</b> Die äußere Form der Abrechnung ist im Übrigen umfassend in der <b>ÖNORM A 4000</b> geregelt!)
• Zuschlag zum Hauptmietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen
• Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages alter Prägung (vor der Mietrechtsnovelle 2002) bzw. einer Anhebung des Hauptmietzinses zur Erhaltung der Wertbeständigkeit des Mietzinses (§ 45 MRG in der Fassung in der Mietrechtsnovelle 2002)
• Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten bei dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Mietverhältnissen
• Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages

**ACHTUNG:**

Mit in Kraft treten der Wohnrechtsnovelle 2009 ist die Schlichtungsstelle bei **Kautionsrückforderungsansprüchen** auch für jene Mietgegenstände zuständig, die der **Teilausnahme** (§ 1 Abs. 4 MRG) unterliegen (siehe vorstehende „Ausnahmen“ Pkt. b)).

**ANTRÄGE**

**Alle Anträge sind formlos, gebührenfrei und schriftlich** bei der Schlichtungsstelle (Abteilung IV, Wohnungsservice, Maria-Theresien-Straße 18, 6010 Innsbruck) einzubringen.

**Beilagen** zu den Anträgen sind verfahrensabhängig und richten sich im Wesentlichen nach dem Inhalt des Antragsbegehrens (z.B. „Mietrechtsgesetz“: Mietvertrag, bestrittene Betriebskostenabrechnung oder Mietzinsberechnung, Kostenangebote für geplante oder beantragte Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen etc.; „

Für **weitere Auskünfte** und nähere Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Referates persönlich während der Parteienverkehrszeiten oder nach entsprechender vorheriger Terminvereinbarung, telefonisch auch außerhalb der normalen Parteienverkehrszeiten nach Maßgabe der dienstlichen Verfügbarkeit der jeweiligen Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

---

**Zuständig für alle anderen Angelegenheiten des MRG:**

**Bezirksgericht Innsbruck**, 6020 Innsbruck, Brunecker Straße 3  
**Telefon: +43 5 76014 342**

**Auskunftsmöglichkeit** in derartigen Angelegenheiten **bei Gericht:**  
**Mietrechtlicher Amtstag: alle geraden Kalenderwochen Dienstag 08:00 bis 12:00 Uhr**