

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 Hauptmietzinsenerhöhung bei umfangreichen Erhaltungsarbeiten am Haus, wenn die Kosten durch die Mietzinsreserve und die laufenden Mietzinsentnahmen 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“ (Anmerkung: Die äußere Form der Abrechnung ist im übrigen umfassend in der ÖNORM A 4000 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

ANTRÄGE

Alle Anträge sind formlos, gebührenfrei und schriftlich bei der Schlichtungsstelle I (Mietrecht außer Kautionen und WGG (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 **verfahrensbezogene Auskünfte** und nähere Informationen stehen Ihnen die MitarbeiterInnen des Referates nach entsprechender vorheriger Terminvereinbarung oder per E-Mail zur Verfügung.

Zuständig für alle anderen Angelegenheiten des MRG:

Bezirksgericht Innsbruck, 6020 Innsbruck, Brunecker Straße 3
Tel. Nr. 057 6014 342000

Auskunftsmöglichkeit in derartigen Angelegenheiten **bei Gericht:**
Amtstag des Bezirksamtes, Dienstag Vormittag, 14-tägig