

Erforderliche Unterlagen für einen formlosen Antrag für ein Verfahren nach § 21 Mietrechtsgesetz (MRG) – Legung bzw. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung

Der formlose Antrag muss **eigenhändig unterschrieben** werden und sollte enthalten:

- **Name und Anschrift der AntragstellerInnen:** (evtl. Telefonnummer und Mail)
Waren mehrere Personen MieterInnen, müssen alle im Antrag als AntragstellerIn genannt werden und den Antrag unterschreiben.
- **Name und Anschrift der AntragsgegnerInnen:** AntragsgegnerIn sind grundsätzlich alle EigentümerInnen (des Hauses) bzw. die Eigentümergemeinschaft. Eine Hausverwaltung vertritt allenfalls die AntragsgegnerInnen, ist aber nicht selbst AntragsgegnerIn

Inhalt des Antrages

Legung der Betriebskostenabrechnung:

- Im Antrag muss behauptet (und im weiteren Verfahren bewiesen) werden, dass die Legung der Betriebskostenabrechnung nicht bis zum 30.6. des Folgejahres der Abrechnungsperiode gelegt bzw. keine Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung gewährt wurde.
- Angaben darüber, ob eine schriftliche Aufforderung zur Legung der Betriebskostenabrechnung bzw. zur Belegeinsicht bereits erfolgt ist.

Überprüfung der Betriebskostenabrechnung:

- Im Antrag muss behauptet (und im weiteren Verfahren bewiesen) werden, dass die Vorschreibung der Betriebskosten gesetzlich nicht zulässig ist.
- Weiters muss (bei Mieteranträgen auch unter Angabe des Wohnobjektes - Adresse, Nummer des Mietgegenstandes) bekannt gegeben werden:
 - seit wann die Hauptmietrechte bestehen,
 - welche Betriebskosten-Jahresabrechnung bestritten wird,
 - welche Betriebskosten detailliert mit Angabe der Höhe des vorgeschriebenen Betrages (exklusive Umsatzsteuer) entweder dem Grunde nach (verrechnete Ausgabe ist keine verrechenbare Betriebskosten-Position) oder der Höhe nach (Betriebskosten-Position ist zwar an sich zulässig, aber überhöht) bestritten werden (mit kurzer Begründung).
- Außerdem muss die Richtigkeit der Abrechnungssalden (Negativ- oder Positivsaldo) und der daraus resultierenden Vorschreibung der Betriebskosten bestritten werden bzw. begehrt werden, die Überschreibungsbeträge festzustellen und den Antragsgegner zur Rückzahlung der festgestellten Überschreibungsbeträge samt vier Prozent gesetzlicher Zinsen zu verpflichten.

Beilagen zum Antrag

- Kopie der Aufforderung zur Legung der Betriebskostenabrechnung bzw. zur Belegeinsicht, falls diese erfolgt ist
- Kopie der Betriebskostenabrechnung des jeweiligen Jahres

- Kopie des Hauptmietvertrags
- Falls sich die AntragstellerInnen vertreten lassen: Vollmacht der VertreterInnen (ausgenommen Vertretung durch RechtsanwaltInnen, NotarInnen, ImmobilienmaklerInnen, ImmobilienverwalterInnen oder WirtschaftstreuhandInnen, wenn sie sich auf eine erteilte Vollmacht berufen)

Rechtliche Grundlagen:

Legung der Betriebskostenabrechnung: [§ 21](#) in Verbindung mit [§ 37 Abs. 1 Z 11 MRG](#)

Überprüfung der Betriebskostenabrechnung: [§ 21](#) in Verbindung mit [§ 37 Abs. 1 Z 12 MRG](#)

Fehlen in dem Antrag Angaben und Dokumente erfolgt eine Aufforderung der Behörde, diese nachzureichen. Wird dieser Aufforderung nicht entsprochen, muss damit gerechnet werden, dass der Antrag zurückgewiesen wird.

post.schlichtungsstelle@innsbruck.gv.at