**Wer wir sind**

Der Mieterschutz – Centro Casa ist eine Vereinigung, die seit 1979 besteht und sich für die Belange der Mieter von öffentlichen als auch privaten Wohnungen einsetzt. Die Mitglieder des Mieterschutzes genießen Beistand, Beratung und Schutz in Mietangelegenheiten sowie Unterstützung bei der Durchsetzung des Rechtes auf Wohnen und Unterkunft.

Die Mietervereinigung ist eine Art “Gewerkschaft der Mieter”. Trägerorganisationen sind die drei Südtiroler Gewerkschaftsbünde AGB-CGIL/, SGB*CISL* und UIL-SGK. Sie ist italienweit die einzige Mietervereinigung, die von allen drei Gewerkschaften gemeinsam geführt wird.

Die Kompetenz der Vereinigung Mieterschutz kommt angesichts der schwierigen und komplexen Materie sei es den Mietern als auch den Vermietern zugute, die an einem korrekten Mietverhältnis interessiert sind. Die Betreuung umfasst sowohl Beratung als auch Beistand.

Die Mitglieder des Mieterschutzes (Mieter und Vermieter) erhalten Unterstützung in sämtlichen Angelegenheiten für die gesamte Dauer ihres Mietverhältnisses: von der Abfassung eines regulären Mietvertrages bis zum Auszug des Mieters am Ende des Mietvertrages. Der Mieterschutz – Centro Casa bietet Hilfestellung bei den nachfolgenden Aufgaben/Anforderungen/Pflichten: jährliche Bezahlung der Registergebühr, Vertragsverlängerung, Vertragserneuerung, zeitgerechte Kündigung, korrekte Aufteilung der Kondominiumsspesen zwischen Mieter und Vermieter, Zwangsräumungen, und vieles mehr.

Besonderes Augenmerk gilt einem besonderen Mietverhältnis, jenem zwischen WOBI-Wohnungsmietern und dem Wohnbauinstitut.

Der Hauptsitz des Mieterschutzes befindet sich in Bozen. Zusätzliche Außenstellen gibt es in Brixen, Bruneck, Meran und Leifers.

In jedem dieser Büros besteht die Möglichkeit, dem Mieterschutz – Centro Casa beizutreten und somit Mitglied zu werden.

**Unsere Dienstleistungen**

**Erstellen des Mietvertrages**

Der Mieterschutz – Centro Casa ist zusammen mit dem Verband der Hauseigentümer verantwortlich für die Aushandlung des Gebietsabkommens, welches die Regeln für die Erstellung von Mietverträgen sowie die Mietobergrenzen festlegt.

Bezüglich der Erstellung von Mietverträgen bietet der Mieterschutz seinen Mitgliedern vor allem folgende Dienstleistungen:

* Auskunft und Beratung im Vorfeld der Ausarbeitung des Mietvertrages
* Berechnung des Mietzinses
* Erstellung des Mietvertrages
* Erstellung der dazugehörigen Unterlagen
* Registrierung des Vertrages bei der Agentur der Einnahmen (als notwendige Voraussetzung für die Zuerkennung eines Mietbeitrages von Seiten des Sozialsprengels)
* Aufteilung der Kondominiumsspesen
* Berechnung und Überprüfung der Anpassung an die Inflationserhöhung (ISTAT und/oder ASTAT)

Wer einen Mietvertrag erstellt und unterschreibt, sollte Vertragstext aufmerksam lesen und kontrollieren. Der Mieterschutz gewährleistet, dass der Vertrag korrekt erstellt wird und keine eventuellen nachteiligen Klauseln enthalten sind.

**Bescheinigung über die Richtigkeit**

Die Bescheinigung zur Richtigkeit muss einem begünstigten Mietvertrag beigelegt sein und im Zuge der Registrierung des Vertrags der Agentur der Einnahmen vorgelegt werden, um die vorgesehenen steuerlichen Vergünstigungen beanspruchen zu können.

Die Bescheinigung kann von den Parteien ausgestellt werden, die das Landesgebietsabkommen ausgehandelt und unterschrieben haben, und in Südtirol sind dies der Mieterschutz und Verband der Hauseigentümer. In dieser Bescheinigung wird bestätigt, dass der erstellte Mietvertrag sowohl den wirtschaftlichen als auch den rechtlichen Vorgaben und Anforderungen des Gebietsabkommens entspricht.

**Spesenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter**

Die Aufteilung der Kondominiumsspesen zwischen Vermieter und Mieter erfolgt nach klar festgelegten Kriterien. Der Vermieter hat die Pflicht, dem Mieter die aufzuteilenden Spesen jährlich in Form einer detaillierten Spesenauflistung vorzulegen.

Obige Unterlagen und der Mietvertrag ermöglichen eine genaue Aufteilung der Spesen zwischen Mieter und Vermieter. Der Mieterschutz kann dies überprüfen und im Falle von Fehlern oder Fehlinterpretationen zwischen den Parteien vermitteln um Streitfälle zu vermeiden.

**Kündigung und/oder Auflösung des Mietvertrages**

Die Mietverträge zu Wohnzwecken erneuern sich stillschweigend alle vier Jahre (Verträge 4+4) oder alle drei Jahre (Verträge 3+2). Der Vermieter kann nur vor Ablauf der Vertragslaufzeit kündigen, indem er dies dem Mieter mindestens sechs Monate vorher mittels eingeschriebenen Briefs mitteilt. Der Mieter hingegen kann aus wichtigen Gründen jederzeit kündigen, muss aber auch eine sechsmonatige Kündigungsfrist einhalten, und dem Vermieter die Kündigung des Mietvertrags ebenfalls per Einschreiben mitteilen.

Anders verhält es sich bei der vorzeitigen, einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages. Diese kann jederzeit erfolgen, immer vorausgesetzt, dass beide Parteien, Mieter und Vermieter, damit einverstanden sind.

Alle obigen Fälle sind klar geregelt. Dank der Beratungstätigkeit des Mieterschutzes ist gewährleistet, dass diese Richtlinien und Regeln berücksichtigt und eingehalten werden.

**Zwangsräumung der Mietwohnung**

Wenn ein Mieter die Miete oder auch die Nebenspesen nicht regelmäßig pünktlich bezahlt, oder er die Wohnung nach rechtmäßig erfolgter Kündigung von Seiten des Vermieters nicht zum festgesetzten Termin verlässt, so kann der Vermieter vor Gericht die Zwangsräumung wegen Zahlungsverzug oder wegen Beendigung des Mietverhältnisses beantragen.

Sollte dieser Fall eintreten, so kann der Mieterschutz dem Mieter Unterstützung und Hilfe bei der Auslegung der entsprechenden Regelung sowie Beistand bieten.

**Auszug aus der Mietwohnung**

Das korrekte Vorgehen beim Auszug aus der Mietwohnung ist von großer Wichtigkeit.

Leider vergessen Mieter oft, bei der Schlüsselübergabe ein sogenanntes Übergabeprotokoll zu erstellen und zu unterschreiben bzw. unterschreiben zu lassen. Dies kann dann hinsichtlich der Rückerstattung der Kaution zu Problemen für den Mieter führen.

Der Mieterschutz - Centro Casa empfiehlt daher, ein Wohnungs-Übergabeprotokoll sowohl beim Einzug als auch beim Auszug zu erstellen, um so den allgemeinen Erhaltungszustand der Wohnung sowie den Bestand und Erhaltungszustand der Einrichtung aufzulisten und mit der Unterschrift von Mieter und Vermieter verbindlich festzuhalten. Ein entsprechendes Formular ist bei in allen Büros des Mieterschutzes - Centro Casa erhältlich. Der Mieterschutz - Centro Casa bietet seinen Mitgliedern auf Anfrage auch persönlichen Beistand vor Ort im Moment der Wohnungsübergabe.

**Beistand**

Der Mieterschutz Centro Casa gewährt seinen Mitgliedern Beistand und Unterstützung

* bei sämtlichen Treffen und/oder Konfliktsituationen zwischen Mieter und Vermieter.
* bei Vermittlung bzw. Versuch einer Schlichtung
* bei Zwangsräumungen (wegen Vertragsende, Zahlungsunfähigkeit des Mieters, …)

**Abteilung für Fragen zu Wohnungen des Wohnbauinstituts**

Beim Mieterschutz gibt es eine eigene Abteilung, die Mieter von Wohnbauinstitutswohnungen Beratung und Beistand bietet, insbesondere in folgenden Angelegenheiten. Dabei speziell bei folgenden Themen:

* Ausfüllen des Gesuchs um Zuweisung einer Mietwohnung (vom 1. September bis 31. Oktober jeden Jahres);
* Beratung und Beistand bei einer eventuellen Anfrage um Reduzierung des Mietzinses oder beim Ansuchen um Wohnungswechsel;
* Einbringung eines Rekurses beim Wohnbaukomitee CER wegen etwaiger Beschlüsse des Wohnbauinstitutes;
* Vermittlung und Schlichtung bei Konfliktsituationen der Mieter mit dem Wohnbauinstitut.

Diese Beratung beanspruchen können auch Mieter, deren Vertragsverlängerung nach der ersten Vertragslaufzeit abgelehnt wurde. Diese könnten in einigen Fällen früher mit der Zuweisung einer Sozialwohnung rechnen.