

Präambel

Der Mieterbeirat ist das kollegiale Mitbestimmungsorgan der Bewohner des Wohnparks Alt-Erlaa. Er besteht aus 11 in freier und geheimer Wahl durch die Bewohner bestimmten, unabhängigen und weisungsfreien Mitgliedern. Der Kultur und Sportverband Alt-Erlaa (KAE) und die Kaufleute des Kaufparks Alt-Erlaa entsenden je ein weiteres Mitglied in den Mieterbeirat. Ist im Text die männliche Form gewählt, gilt die weibliche an gleicher Stelle.

1. Wirkungsbereich

Der Mieterbeirat (MBR) vertritt die Mieter und Bewohner der Objekte A, B und C, Anton-Baumgartner-Straße 44, 1230 Wien in sämtlichen den Wohnpark betreffenden wirtschaftlichen und kulturellen Interessen gegenüber der AEAG (Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa) und sonstigen Dritten. Der MBR ist im Aufsichtsrat der AEAG vertreten. Die gesetzlichen Befugnisse der Organe der AEAG sowie die Rechte des einzelnen Mieters bzw. Aktionärs werden durch die Tätigkeit des Mieterbeirates nicht berührt.

2. Aufgaben und Mitwirkung des Mieterbeirates in der AEAG

- 2.1. Die AEAG, ihre Organe, die Hausbetreuung und Hausverwaltung, werden von sich aus den Mieterbeirat über jene die Allgemeinheit der Mieter und Bewohner betreffenden Angelegenheiten und erheblichen Belange informieren und verpflichten sich, über Antrag des Mieterbeirates so rasch als möglich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Über Verlangen der AEAG wird der Mieterbeirat in zu begründenden Sonderfällen die Vertraulichkeit wahren.
- 2.2. Die AEAG und ihre Organe werden über Ersuchen des Mieterbeirates Sitzungen mit dem Mieterbeirat abhalten bzw. von sich aus zu solchen einladen. Die AEAG wird überdies zu schriftlichen oder mündlichen Anfragen oder Ersuchen des Mieterbeirates so rasch als möglich Stellung nehmen.
- 2.3. Der Mieterbeirat ist berechtigt, Vorschläge zu beschließen, die dann der AEAG in angemessener Frist zur Entscheidung vorgelegt werden.
- 2.4. Sofern die Verhandlungen des Mieterbeirates mit Durchführungsorganen der AEAG, sodann mit dem Vorstand der AEAG zu keinem der Problemlage entsprechenden Ergebnis führen, kann ein im Aufsichtsrat der AEAG vertretener Mieterbeirat die vom MBR beschlossenen Anträge an den Aufsichtsrat weiterleiten.
- 2.5. Dem Mieterbeirat steht das Recht zu, in alle die Verwaltung des Wohnparks betreffenden Aufzeichnungen, Abrechnungen, Zahlungsbelege und sonstigen Unterlagen wie z.B. Wohnungsrück- und -übergabeprotokolle Einsicht zu nehmen. Ausgenommen davon sind schutzwürdige Interessen von einzelnen Mietern.

- 2.6. Änderungen bei der Verwaltung, Erhaltung und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnparks, die direkt die Mieter und Bewohner betreffen, werden von der AEAG gemeinsam mit dem MBR beraten. Diese Änderungen müssen im Einklang mit der bestehenden Gesetzeslage stehen. Sinngemäß schließt dies ein:
 - 2.6.1. Maßnahmen zur Senkung der Kosten (z.B. Betriebs-, Heizungs- und Liftkosten),
 - 2.6.2. Entscheidungen bei den Instandhaltungsarbeiten, Aktualisierung der Hausordnung und sonstige Benutzungsordnungen von Gemeinschaftseinrichtungen, Änderungen bei organisatorischen Abläufen, die direkt die Mieter betreffen.
- 2.7. Der MBR ist verpflichtet, über anstehende und getroffene Entscheidungen mit der AEAG und sonstigen Dritten, die Mieter in angemessener Frist und Form zu informieren (z.B. MBR-Aushang, MBR-Newsletter, elektronische Medien und bei Bedarf in Mieterversammlungen). Ausgenommen davon sind Entscheidungen, die die Mieter nicht direkt betreffen sowie Entscheidungen über die die AEAG die Mieter selbst informiert.
- 2.8. Dem Mieterbeirat steht das Recht zu, für den Aufsichtsrat der AEAG drei Personen aus dem Kreis des Mieterbeirates oder in den Mieterbeirat kooptierte Mitglieder zu nominieren. Diesen Wahlvorschlag unterbreitet der Vorstand der AEAG der nächsten Hauptversammlung.
- 2.9. Treten alle stimmberechtigten Mieterbeiräte zurück, ist der Vorsitzende und seine Stellvertretung verpflichtet, die Mieter und Bewohner der Objekte A, B und C, Anton-Baumgartnerstraße 44 sowie den Vorstand der AEAG unmittelbar in schriftlicher Form darüber in Kenntnis zu setzen sowie binnen 3 Monaten die Neuwahl des Mieterbeirates einzuleiten. Bis zur Konstituierung eines neuen MBR übernehmen die Mieterbeiratsvertreter im Aufsichtsrat die Mieterbeirats-Agenden. Ausgenommen davon sind Änderungen oder die Neufassung der Statuten.
- 2.10. Die AEAG stellt dem Mieterbeirat die für seine Tätigkeit erforderlichen Räume sowie unter Beachtung des Grundsatzes der Sparsamkeit auch die notwendigen Sacherfordernisse zur Verfügung.

3. Wahlen zum Mieterbeirat

- 3.1. Die Vertretung der Wohnparkbewohner besteht aus 11 stimmberechtigten Mieterbeiratsmitgliedern, die durch allgemeine, gleiche, unmittelbare und geheime Wahlen zu bestellen sind. Je ein weiteres nicht stimmberechtigtes Mieterbeiratsmitglied ist vom Kultur- und Sportverband Wohnpark Alt-Erlaa (KAE) und von den Mietern des Kaufparks zu entsenden.
- 3.2. Die Funktionsperiode des Mieterbeirates dauert gleich lang wie die Funktionsperiode des Aufsichtsrates der AEAG.
- 3.3. Die Funktion im Mieterbeirat endet mit Auslaufen der Funktionsperiode, durch Rücktritt, nach Entscheid des Schiedsgerichtes oder durch Ende des Wohnverhältnisses im Wohnpark.
- 3.4. Die Wahl zum MBR muss den Bewohnern acht Monate vor der Hauptversammlung der AEAG, in der der Aufsichtsrat gewählt wird, durch den MBR-Aushang bekanntgemacht werden. Die zusätzliche Veröffentlichung durch andere Medien des Wohnparks ist zulässig.
- 3.5. Das aktive und passive Wahlrecht besitzen alle Bewohner des Wohnparks, die vor dem Wahltag das 16. Lebensjahr vollendet haben.

- 3.6. Die Leitung der Wahl obliegt der Wahlkommission, die sich spätestens sechs Monate vor dem Wahltermin konstituieren muss. Sie besteht aus fünf Personen, die vom Vorstand des KAE bestellt werden. Die Wahlkommission übernimmt die Anmeldungen zur Kandidatur, erstellt die Kandidatenliste und legt den Wahltermin fest. Der Wahltermin muss gewährleisten, dass unter Rücksicht der Einspruchsfrist der neue MBR spätestens zwei Monate vor der Hauptversammlung der AEAG seine konstituierende Sitzung abhalten kann.
- 3.6.1. Kandidaten für den Mieterbeirat dürfen der Wahlkommission nicht angehören und an der Wahladministration nicht teilnehmen.
- 3.6.2. Die Wahlkommission setzt die Wahlzeiten und -orte fest und überprüft die Zulassung zur Kandidatur und zur Wahl.
- 3.7. Zusammensetzung der Wahlkommission, die Wahlordnung und die Kandidaten sind den Bewohnern spätestens sechs Wochen vor Beginn der Wahl durch die Wahlkommission mittels Aushang bekanntzumachen. Die zusätzliche Veröffentlichung durch den MBR-Aushang und anderer Medien des Wohnparks ist zulässig.
- 3.8. Gewählt wird mittels eines einheitlichen von der Wahlkommission erstellten Stimmzettels, in dem jene Kandidaten, die in der vorherigen Periode bereits gewählt wurden, in der Reihenfolge der dort erhaltenen Stimmen zuerst und die neuen Kandidaten danach in alphabetischer Reihenfolge gelistet sind. Gewählt als stimmberechtigte Mieterbeiräte sind jene 11 Personen, welche die meisten Stimmen auf sich vereinigen. Nimmt einer oder mehrere Kandidaten die Wahl nicht an, rücken die aus der Gruppe der nicht gewählten Kandidaten in ihrer Rangfolge nach.
- 3.9. Einspruch gegen die Wahl kann nur erheben, wer das passive und aktive Wahlrecht im Wohnpark Alterlaa besitzt. Der Einspruch muss innerhalb von drei Tagen nach Aushang der Ergebnisse schriftlich bei der Wahlkommission eingebracht werden. Sie entscheidet über die Zulässigkeit des Einspruchs und ob ihm stattgegeben wird oder nicht innerhalb von drei Tagen.
- 3.10. Nach Durchführung der Wahl beruft der Vorsitzende der Wahlkommission für den frühestmöglichen Zeitpunkt den neugewählten Mieterbeirat zu seiner konstituierenden Sitzung ein und leitet diese Sitzung bis nach der Wahl des neuen Vorsitzenden.

4. Geschäftsordnung

- 4.1. Der Mieterbeirat wählt in geheimer Wahl (gemäß Punkt 4.7.) aus seinen Mitgliedern den Vorsitzenden. Danach wählt er in geheimer Wahl aus seinem Kreis bis zu drei Stellvertreter, den Schriftführer und den Kassier sowie deren Stellvertreter. Er nominiert gemäß Punkt 2.8. die Vertreter des Mieterbeirates im Aufsichtsrat der AEAG und die vom Mieterbeirat zu entsendenden Mitglieder in den Vorstand und in die Kontrolle des KAE, gemäß der zum Tag der konstituierenden Sitzung des MBR geltenden Statuten des KAE.
- 4.2. Der Mieterbeirat sollte zumindest einmal in zwei Monaten, bei Bedarf oder auf Wunsch von mindestens zwei stimmberechtigten Mitgliedern öfter, zusammentreten. Er ist mindestens eine Woche vorher durch den Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung oder Weigerung durch dessen Stellvertreter, in weiterer Folge durch jedes andere stimmberechtigte Mitglied des Mieterbeirates in der Reihenfolge des höheren Lebensalters einzuberufen. Bei ordnungsgemäßer Einladung per Brief oder E-Mail ist er bei Anwesenheit von mindestens sechs stimmberechtigten Mitgliedern beschlussfähig.

- 4.3. Die Sitzungen des Mieterbeirates sind, sofern er nichts anderes beschließt, nicht öffentlich. Auf Wunsch des Mieterbeirates können Bewohner des Wohnparks bzw. Sachverständige an der Sitzung teilnehmen.
- 4.4. Bewohner, die den Mieterbeirat regelmäßig in seiner Funktion unterstützen, können als Mitglieder kooptiert werden. Diese kooptierten Mitglieder sind nicht stimmberechtigt.
- 4.5. Abstimmungen werden mit einfacher Mehrheit durchgeführt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.
- 4.6. Scheidet ein Mieterbeirat gemäß 3.3. während einer laufenden Mieterbeiratsperiode aus, kann nach Beschluss mit Stimmenmehrheit einer der nicht gewählten Kandidaten als stimmberechtigtes Mitglied in den MBR aufgenommen werden.
- 4.7. Für Beschlussfassungen über
 - die Wahl des Vorsitzenden und der weiteren Funktionäre
 - die vorzeitige Ausschreibung von Wahlen
 - die Durchführung von Informationsveranstaltungen (Mieterversammlungen)
 - die Durchführung von Mieterbefragungen
 ist die Zustimmung der absoluten Mehrheit, das sind mindestens sechs aller stimmberechtigten Mieterbeirats-Mitglieder, notwendig.
 Beschlüsse über das Statut und Änderungen desselben bedürfen der Zustimmung von mindestens neun der stimmberechtigten Mieterbeiräte.
- 4.8. Auf Wunsch von zumindest drei stimmberechtigten Mitgliedern des Mieterbeirates muss eine Abstimmung geheim erfolgen.
- 4.9. Über Anträge auf „Schluss der Debatte“ und „Schluss der Rednerliste“ ist sofort abzustimmen. Nach Entscheidung auf „Schluss der Debatte“ ist vorzusorgen, dass vor Abstimmung über den meritorischen Antrag je ein Redner „pro“ und „kontra“, bzw. - bei Entscheidung auf „Schluss der Rednerliste“ - mindestens je ein Redner „pro“ und „kontra“ zu Wort kommen können.
- 4.10. Über jede MBR-Sitzung ist ein Ergebnisprotokoll zu führen, das die vereinbarten Aufgaben, deren Verteilung und die Beschlüsse beinhaltet. Protokollrügen können spätestens bis zur nächsten MBR-Sitzung schriftlich, elektronisch oder mündlich in der Sitzung erhoben werden. Nach Durchführung von etwaigen Berichtigungen oder Änderungen wird das Protokoll durch Zustimmung aller anwesenden Mieterbeiräte für gültig erklärt.
- 4.11. Nach jeder Sitzung oder bei Bedarf ist ein Aushang mit den jeweiligen wichtigen Beschlüssen oder Informationen des MBR in den KAE-Schaukästen durch die Hausbetreuung auszuhängen.
- 4.12. Grundsätzlich sind die Mitglieder des MBR zu Verschwiegenheit verpflichtet. Informationen, die über die Inhalte von Punkt 4.11. hinausgehen bedürfen der mehrheitlichen Zustimmung des Mieterbeirats. Zuwiderhandeln führt zu Sanktionen, die der MBR mit einfacher Mehrheit beschließt.
- 4.13. Mieter können mit dem MBR schriftlich, elektronisch oder persönlich bei den Sprechstunden Kontakt aufnehmen.
 Die einlangenden Anfragen, Vorschläge etc. sind entweder sofort oder in angemessener Zeit zu beantworten. Die Mieteranfragen und Vorschläge sind verpflichtend in den MBR-Sitzungen zu behandeln.
- 4.14. Der MBR kann bis zu zwei Informationsveranstaltungen pro Jahr durchführen, wenn wichtige Themen von allgemeinem Interesse anstehen. Zur umfassenden Information können dazu Vertreter der AEAG und auch Dritte eingeladen werden. Die AEAG unterstützt diese Informationsveranstaltungen bei Bedarf mit Sach- und Personalleistungen.

- 4.15. Mieterbefragungen, die vom Mieterbeirat veranlasst werden, sind in ihrem Ergebnis für den Mieterbeirat bindend.
- 4.16. Der MBR wird nach außen grundsätzlich von seinem Vorsitzenden vertreten. Bei dessen Verhinderung vertritt einer der Stellvertreter den Mieterbeirat nach außen. Mit Stimmenmehrheit kann der Mieterbeirat einem dafür fachlich besonders qualifizierten Mitglied des Mieterbeirats eine Vertretung nach außen übertragen.
- 4.17. Die Funktion der Kassaprüfung obliegt dem Vorstand des KAE. Er wird tätig, wenn die Neuwahl zum Mieterbeirat veröffentlicht wird oder wenn mindestens drei stimmberechtigte Mieterbeiräte dies in schriftlicher Form fordern.
- 4.18. Besteht der Mieterbeirat nur mehr aus 7 stimmberechtigten Mitgliedern ist eine Neuwahl binnen 2 Monaten durchzuführen.

5. Schiedsgericht

- 5.1. In allen die Tätigkeit des Mieterbeirates betreffenden Streitigkeiten entscheidet das Schiedsgericht.
- 5.2. Das Schiedsgericht setzt sich aus fünf Personen zusammen, denen das Wahlrecht zum Mieterbeirat zusteht (Punkt 3.5.). Es wird derart gebildet, dass jeder Streitteil innerhalb von 14 Tagen ab dem Beschluss zum Schiedsgericht beim Vorsitzenden des MBR zwei Mitglieder namhaft macht. Diese wählen mit Stimmenmehrheit eine weitere Person als Vorsitzenden des Schiedsgerichtes. Diese muss nicht Punkt 3.5. entsprechen. Bei Stimmgleichheit wird der Vorsitzende des Schiedsgerichtes durch das Los bestimmt.
- 5.3. Das Schiedsgericht fällt seine Entscheidung bei Anwesenheit aller seiner Mitglieder mit einfacher Stimmenmehrheit. Seine Entscheidung ist endgültig.

6. Schlussbestimmungen

Vom Mieterbeirat im Einvernehmen mit dem Vorstand der AEAG beschlossene Statuten bzw. Statutenänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung des Aufsichtsrates der AEAG und treten mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat in Kraft. Der Aufsichtsrat kann damit nach eigener Entscheidung auch die Hauptversammlung der AEAG befassen.

Gültig seit 1. August 2018 nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat der gemeinnützigen Alt-Erlaa Aktiengesellschaft.