



Statuten des Mieterbeirats Wohnpark Alterlaa

Fassung vom 8. März 2021

Präambel

Der Mieterbeirat ist das kollegiale Mitbestimmungsorgan der Bewohner des Wohnparks Alt-Erlaa. Seine Tätigkeit ist überparteilich, nicht auf Gewinn ausgerichtet und zum allgemeinen Nutzen der Bewohner des Wohnparks Alt-Erlaa im Sinne einer Gemeinnützigkeit. Er ist weder juristische Person noch Gesellschaft nach bürgerlichem Recht (GesbR).

Er besteht in der Regel aus elf in freier und geheimer Wahl durch die Bewohner bestimmten, unabhängigen und weisungsfreien Mitgliedern, einem vom Kultur- und Sportverband Wohnpark Alt-Erlaa (KAE) entsandten Mitglied und ggf. weiteren vom Mieterbeirat kooptierten Mitgliedern.

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 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.
- 2.2. Über Verlangen der AEAG wird der Mieterbeirat in zu begründenden Sonderfällen die Vertraulichkeit durch Beschluss einer entsprechenden Verschwiegenheit gemäß 4.16. wahren. Unabhängig davon verpflichten sich der Mieterbeirat und seine Mitglieder zur Einhaltung der DSGVO und zum Schutz personenbezogener Daten, die er insbesondere von Mietern oder der AEAG für seine Tätigkeit erhält.
- 2.3. 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 über dies zu schriftlichen oder mündlichen Anfragen oder Ersuchen des Mieterbeirates so rasch als möglich Stellung nehmen.
- 2.4. Der Mieterbeirat ist berechtigt, Vorschläge zu beschließen, die dann der AEAG in angemessener Frist zur Entscheidung vorgelegt werden.
- 2.5. Sofern die Verhandlungen des Mieterbeirates mit Durchführungsorganen der AEAG, sodann mit dem Vorstand der AEAG zu keinem der Problemlage entsprechenden Ergebnis führen, kann ein vom Mieterbeirat in den Aufsichtsrat der AEAG entsandtes Mitglied die beschlossenen Anträge an den Aufsichtsrat weiterleiten.

2.6. 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.

2.7. 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:

- a. Maßnahmen zur Senkung der Kosten
(z.B. Betriebs-, Heizungs- und Liftkosten),
- b. Entscheidungen bei den Instandhaltungsarbeiten,
- c. Aktualisierung der Hausordnung und sonstige Benutzungsordnungen von Gemeinschaftseinrichtungen,
- d. Änderungen bei organisatorischen Abläufen, die direkt die Mieter betreffen.

2.8. 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.

2.9. Dem Mieterbeirat steht das Recht zu, drei Personen für den Aufsichtsrat der AEAG zu nominieren. Diesen Wahlvorschlag unterbreitet der AEAG-Vorstand der nächsten Hauptversammlung. Mit Funktionsende gemäß 4.2. endet das Aufsichtsratsmandat vorzeitig mit der nächsten Hauptversammlung, die eine Ersatzwahl erlaubt. Die vom MBR entsandten Aufsichtsräte erklären sich mit ihrer Nominierung zum freiwilligen Rücktritt in diesen Situationen und zu diesem Zeitpunkt bereit.

2.10. Treten alle gewählten Mieterbeiräte zurück, sind der Vorsitzende und seine Stellvertretung gemäß 3.4 verpflichtet, unverzüglich Neuwahlen einzuleiten. Bis zur Konstituierung eines neuen MBR übernehmen die Mieterbeiratsvertreter im Aufsichtsrat die Mieterbeirats-Agenden. Ausgenommen davon sind Änderungen oder die Neufassung der Statuten.

2.11. 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. Der Mieterbeirat besteht

- a. in der Regel aus elf gewählten stimmberechtigten Mitgliedern, die durch allgemeine, gleiche, unmittelbare und geheime Wahlen zu bestellen sind,
- b. aus einem vom Kultur- und Sportverband Wohnpark Alt-Erlaa (KAE) entsandten stimmberechtigten Mitglied,
- c. aus kooptierten Mitgliedern, deren Aufnahme vom Mieterbeirat beschlossen wurde.

3.2. Die Funktionsperiode des Mieterbeirates dauert fünf Jahre.

3.3. Die Mitgliedschaft im Mieterbeirat endet durch

- a. schriftlichen Rücktritt,
- b. Neukonstituierung infolge gültiger Neuwahl,
- c. Ausschluss durch Schiedsgericht oder gemäß 4.16.,
- d. Ende des Wohnverhältnisses im Wohnpark,
- e. Abberufung/Neuentsendung (externe Mitglieder).

3.4. Neuwahlen sind unverzüglich vom Vorsitzenden und dessen Stellvertretung gemäß 3.5. einzuleiten, wenn

- a. der Mieterbeirat aus sechs oder weniger gewählten Mitgliedern besteht,
- b. das Ende der planmäßigen Funktionsperiode in acht Monaten bevorsteht,
- c. ein Neuwahlbeschluss gemäß 4.10.b. gefasst wurde.

3.5. Zur Einleitung von Neuwahlen sind folgende Schritte durch den Mieterbeirat unverzüglich einzuleiten:

- a. Bekanntmachung von Neuwahlen im MBR-Aushang
- b. Schriftliche Information an den KAE-Vorstand mit der Bitte zur Bildung der Wahlkommission gemäß 3.7.
- c. Schriftliche Information an den Vorstand der AEAG über die Einleitung von Neuwahlen.

- 3.6. Das aktive und passive Wahlrecht besitzen alle Bewohner des Wohnparks, die vor dem ersten Wahltag das 16. Lebensjahr vollendet haben.
- 3.7. Die Leitung der Wahl obliegt der Wahlkommission, die sich aus zumindest fünf Personen zusammensetzt. Kandidaten für den Mieterbeirat dürfen weder der Wahlkommission angehören, noch dürfen sie an der Wahladministration teilnehmen oder beteiligt werden. Zu den Aufgaben der Wahlkommission zählen insbesondere:
- a. schriftliche Information an den Mieterbeirat über ihre Konstituierung und Zusammensetzung,
 - b. Erstellung einer Wahlordnung,
 - c. Festsetzung der Wahlzeiten und -orte, sodass eine Konstituierung gegen Ende der Funktionsperiode (3.4.b.) oder möglichst rasch (3.4.a./c.) möglich ist,
 - d. Überprüfung und Zulassung zur Kandidatur und zur Wahl,
 - e. Information der Bewohner über die Zusammensetzung der Wahlkommission, die Wahlordnung, alle zugelassenen Kandidaten und die Wahlzeiten und -orte spätestens sechs Wochen vor Beginn der Wahl mittels Aushang,
 - f. Organisation der Wahl und deren Auszählung,
 - g. Entscheidung über begründete Einsprüche gegen das Wahlergebnis,
 - h. Konstituierung des neuen Mieterbeirats
- 3.8. Die Bildung der Wahlkommission obliegt dem Vorstand des KAE. Sofern der Mieterbeirat nicht innerhalb von fünf Wochen nach Neuwahleinleitung gemäß 3.5.b über dessen Konstituierung informiert wird, haben der Vorsitzende des MBR, bei dessen Verhinderung oder Weigerung dessen Stellvertreter, in weiterer Folge jedes andere stimmberechtigte Mitglied des Mieterbeirates in der Reihenfolge des höheren Lebensalters die Bildung einer Wahlkommission einzuleiten. Vorsitz und Zusammensetzung der Wahlkommission obliegen in diesem Fall einem ehemaligen MBR-Vorsitzenden in der Reihenfolge des höheren Lebensalters, sofern er sich dazu bereit erklärt.
- 3.9. Gewählt wird mittels eines einheitlichen Stimmzettels, der in der Wahlordnung festzulegen ist. Gewählte Mieterbeiräte sind jene elf Personen, welche die meisten Stimmen auf sich vereinigen. Weitere Kandidaten gelten in derselben Reihenfolge als Ersatzleute, die automatisch nachrücken, wenn ein Mitglied gemäß Punkt 3.3. ausscheidet. Mit Annahme des Mandats verpflichten sich auch nachgerückte Mitglieder zur Einhaltung der vorliegenden Statuten.
- 3.10. Einspruch gegen die Wahl kann nur erheben, wer das passive und aktive Wahlrecht im Wohnpark Alterlaa besitzt. Der Einspruch muss begründet innerhalb von drei Tagen nach Aushang der Ergebnisse schriftlich bei der Wahlkommission eingebracht werden.

Sie entscheidet innerhalb von drei Tagen über die Zulässigkeit des Einspruchs und ob ihm stattgegeben wird oder nicht.

- 3.11. 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 zur erfolgreichen Wahl des neuen Vorsitzenden. Mit der Annahme der Wahl verpflichten sich die Mitglieder zur Einhaltung der vorliegenden Statuten.

4. Geschäftsordnung

4.1. Der Mieterbeirat legt in folgender Reihenfolge gemäß 4.10. folgende Funktionen fest:

- a. Vorsitzender und bis zu drei Stellvertreter,
- b. Schriftführer inkl. einem Stellvertreter,
- c. Kassier inkl. einem Stellvertreter,
- d. die gemäß 2.9. zu nominierenden Vertreter des Mieterbeirates im Aufsichtsrat der AEAG,
- e. die vom MBR zu entsendenden Mitglieder in den Vorstand und die Kontrolle des KAE gemäß der zum Tag der konstituierenden Sitzung des MBR geltenden Statuten des KAE

Die Funktionen können von allen Mitgliedern bekleidet werden, beim Vorsitzenden und seinen Stellvertretern muss es sich jedoch um gewählte Mitglieder des Mieterbeirates (3.1.a.) handeln.

4.2. Funktionen in 4.1. müssen in folgenden Fällen gemäß 4.10. neu gewählt werden:

- a. Nach Ausscheiden eines Funktionsträgers gemäß 3.3 bei nächst möglicher Gelegenheit.
- b. Nach Beschluss von zwei Drittel aller stimmberechtigten Mitglieder, sofern keine Neuwahl der jeweiligen Funktion in den letzten sechs Monaten erfolgt ist.

4.3. Der Mieterbeirat sollte zumindest einmal in zwei Monaten, bei Bedarf oder auf Wunsch von mindestens zwei stimmberechtigten Mitgliedern öfter, zu Sitzungen zusammentreten. Sofern alle teilnehmenden Mitglieder über die notwendigen Voraussetzungen verfügen und sich dazu bereit erklären, können Sitzungen per Videokonferenz erfolgen.

- 4.4. Sitzungen sind mindestens eine Woche vorher durch Einladung an sämtliche Mitglieder einzuberufen. Zuständig für die Einladung sind:
- a. der Vorsitzende,
 - b. bei dessen Verhinderung oder Weigerung dessen Stellvertreter,
 - c. in weiterer Folge jedes andere stimmberechtigte Mitglied des Mieterbeirates in der Reihenfolge des höheren Lebensalters.
- 4.5. Bei ordnungsgemäßer Einladung per Brief, E-Mail oder auf zuvor einstimmig beschlossenen elektronischen Weg ist er bei Anwesenheit von mindestens sechs stimmberechtigten Mitgliedern beschlussfähig.
- 4.6. Der Mieterbeirat kann per einstimmigen Beschluss ein bevorzugtes elektronisches Medium zur internen Kommunikation festlegen. Sofern und solange alle stimmberechtigten Mitglieder damit einverstanden sind, können einfache Beschlüsse auch unabhängig von Sitzungen auf diesem Wege gefasst werden. Gültig werden entsprechende Beschlüsse 48 Stunden ab Zustellung der entsprechenden Abstimmungsaufforderung an alle stimmberechtigten Mitglieder.
- 4.7. Die Sitzungen des Mieterbeirates sind, sofern er nichts anderes beschließt, nicht öffentlich. Auf Beschluss des Mieterbeirates können Sitzungen ohne kooptierte Mitglieder stattfinden. Ebenso können auf Wunsch des Mieterbeirates Bewohner des Wohnparks bzw. Sachverständige an der Sitzung teilnehmen.
- 4.8. Bewohner, die den Mieterbeirat regelmäßig in seiner Funktion unterstützen, können als Mitglieder kooptiert werden. Diese Mitglieder sind nicht stimmberechtigt und haben vor der Annahme ihrer Kooptierung diese Statuten anzuerkennen. Der Mieterbeirat hat die Mieter gemäß 4.15. über Kooptierungen zu informieren.
- 4.9. Die einfache Mehrheit ist für alle nicht näher genannten Abstimmungen ausreichend. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.
- 4.10. Die absolute Mehrheit, das heißt die Zustimmung von mindestens sechs stimmberechtigten Mitgliedern, ist entgegen 4.9 für folgende Beschlussfassungen notwendig:
- a. die Wahl bzw. Änderung des Vorsitzenden und der weiteren Funktionäre
 - b. die vorzeitige Ausschreibung von Wahlen
 - c. die Durchführung von Informationsveranstaltungen (Mieterversammlungen)
 - d. die Durchführung von Mieterbefragungen

- 4.11. Die Mehrheit von neun gewählten Mitgliedern ist entgegen 4.9 für Beschlüsse über das Statut und Änderungen derselben notwendig.
- 4.12. Eine Minderheit von drei stimmberechtigten Mitgliedern ist ausreichend, damit eine Abstimmung geheim erfolgen muss.
- 4.13. 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 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.
- 4.14. 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.
- 4.15. 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.
- 4.16. Stillschweigen ist begründend zu beschließen sowie dessen Merkmale, insbesondere Umfang, Zeitraum und Zweck, im zugehörigen Protokoll festzuhalten. Sanktionen bis hin zum Ausschluss bedürfen eines Beschlusses und sind nur bei nicht gewählten Mitgliedern möglich.
- 4.17. 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.
- 4.18. 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.
- 4.19. Mieterbefragungen, die vom Mieterbeirat veranlasst werden, sind in ihrem Ergebnis für den Mieterbeirat bindend.

- 4.21. Der MBR wird nach außen grundsätzlich von seinem Vorsitzenden vertreten. Bei dessen Verhinderung vertritt einer der Stellvertreter den Mieterbeirat nach außen. Für einen besonderen Anlassfall kann der Vorsitzende einem dafür fachlich besonders qualifizierten Mitglied des Mieterbeirats die Vertretung nach außen übertragen.
- 4.22. Die Funktion der Kassaprüfung obliegt dem Vorstand des KAE, der zwei Mitglieder hierzu entsendet, die nicht dem Mieterbeirat angehören dürfen. Er wird jeweils am Ende des Funktionsjahres tätig oder wenn mindestens drei stimmberechtigte Mieterbeiräte dies in schriftlicher Form fordern.
- 4.23. Mit Ende der Funktionsperiode sind finanzielle Mittel bis zur Konstituierung eines neuen MBR zur treuhändischen Verwaltung an den KAE zu übergeben. Bei dauerhafter Auflösung des Mieterbeirats sorgt der KAE für einen ausschließlich gemeinnützigen Einsatz der Mittel.

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 3.6.). 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 3.6. entsprechen. Bei Stimmengleichheit 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.

Sofern Änderungen der Statuten den KAE als Bestellungsorgan der Wahlkommission betreffen, erfolgen diese in Abstimmung miteinander. Ziel ist eine gegenseitige Anerkennung der Statuten durch die jeweiligen Vorsitzenden.

Falls einzelne Bestimmungen dieser Statuten unwirksam sein sollten oder unwirksam werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Beschlossen vom MBR am 8. März 2021 und vom Aufsichtsrat der AEAG am 26. August 2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.