

Statuten des Mieterbeirats Wohnpark Alterlaa

kommentierte 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.

Kollegiales Mitbestimmungsorgan:

siehe Kollegialitätsprinzip. Gleichberechtigte Mandatsträger fassen Beschlüsse nach dem Mehrheitsprinzip und vertreten diese nach außen mit einer Stimme (z.B. durch Vorsitzenden)

Änderungen:

- Festhalten der bisher ungeschriebenen Gemeinnützigkeit und Überparteilichkeit.
- Präzisierung, dass der MBR nicht notwendigerweise, aber in der Regel aus elf gewählten Mitgliedern besteht (z.B. Rücktritte)
- Entfernung Kaufpark-Mitglied, da umgekehrt keine Entsendung eines MBR-Mitglieds in den Statuten des Kaufleutevereins
- Erwähnung kooptierte Mitglieder

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.

Hinweis

Der Abschnitt 2. enthält wichtige Vereinbarungen zwischen AEAG und MBR. Alleine deswegen ist die Bestätigung der Statuten durch den Aufsichtsrat unerlässlich!

Änderung:

Kürzung der Überschrift.
Bezug ist ohnedies klar,
bessere Lesbarkeit (1-zeilig)

Auskunftsrecht

Umfasst auch Organe der AEAG, als solchen folglich auch den Aufsichtsrat

Vertraulichkeit

gegenüber der AEAG

Änderungen:

- Auslagerung in eigenen Punkt
- Basis bildet der in den neuen Statuten dafür vorgesehene Beschluss in 4.16.
- unabhängig davon jederzeit Schutz personenbezogener Daten/Einhaltung der DSGVO

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 überdies zu schriftlichen oder mündlichen Anfragen oder Ersuchen des Mieterbeirates so rasch als möglich Stellung nehmen.

Gemeinsame Sitzungen + Auskunftsrecht

2.4. Der Mieterbeirat ist berechtigt, Vorschläge zu beschließen, die dann der AEAG in angemessener Frist zur Entscheidung vorgelegt werden.

Vorschlagsrecht gegenüber AEAG

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.

Vorschlagsrecht gegenüber dem Aufsichtsrat

Änderung

Präzisierung der alten Formulierung wonach ein im Aufsichtsrat Vertreter der Mieterbeirat die Anträge weiterleitet. Gemeint war eher ein „vertretender“ Mieterbeirat.

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.

Recht auf Einsichtnahme

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:

Einbindung des MBR/ Beratungsrecht

- 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.

Änderungen:

Bessere Gliederung,
keine inhaltliche Änderung

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.

Informationspflicht

Entsendung in den Aufsichtsrat

Problem bisher: Auf fünf Jahre gewählte Aufsichtsratsmitglieder, denen in dieser Zeit ggf. die Grundlage im MBR entzogen wird (z.B. neuer MBR, Rücktritt, Ausschluss, Auszug, ...)

Bisheriger Lösungsversuch: Gleichschaltung der Perioden. Zum einen gescheitert, zum anderen problematisch (autom. Änderung der MBR-Periode bei Änderung der AR-Periode)

Neue Lösung: Gleichschaltung der beiden Mandate. Nachbesetzung bei nächster Gelegenheit. Mandat dennoch bis dahin nicht automatisch vakant (besser ein AR-Mandat als keines).

Aufsichtsräte haben hiermit zumindest Kenntnis über diese Gepflogenheit und stimmen der Vorgangsweise im Vorfeld zu. Ihre Wahl erfolgt schließlich nicht durch die HV aus freien Stücken, sondern erst infolge der Nominierung durch den MBR.

Übergangs-MBR

und Vorgangsweise bei einem Kompletrücktritt

Änderungen

- Kürzung (Adresse)
- Fristverkürzung: 3 Monate unverzüglich in einem solchen Krisenfall, daher nicht sofort, aber ohne Verzug
- Vereinheitlichung des Ablaufs und der Fristen mit anderen Neuwahl-Anlässen durch Verweis.

Recht auf notwendige Ressourcen

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.

MBR-Zusammensetzung

Änderungen

- Übersichtlichkeit (taxative Aufzählung)
- Präzisierung wie in Präambel, das MBR nicht immer als elf gewählten Mitgliedern bestehen muss (z.B. durch Rücktritte),
- Stimmberechtigung für KAE-Mitglied im MBR
- Kaufpark-Mitglied entfernt,
- Erwähnung von kooptierten Mitgliedern

Funktionsperiode

Fünf Jahre jedoch unabhängig von Periode des Aufsichtsrates.

Mandatsende

Änderungen

- Übersichtlichkeit (taxative Aufzählung)
- Rücktritt schriftlich durchzuführen
- Mitgliedschaft endet nicht mit Ablauf der Funktionsperiode, sondern mit Neukonstituierung zur Vermeidung von Vertretungslücken
- Verweis auf Ausschluss durch Verletzung der Verschwiegenheit (nur kooptierte Mitglieder)
- Klarstellung zusätzlicher Möglichkeiten bei externen Mitgliedern

Neuwahl-Auslöser

- übersichtliche Zusammenfassung der alten Bestimmungen in 2.9., 3.4. und 4.18
- Senkung der Mindeststärke des MBR von sieben auf sechs gewählte Mitglieder (mit KAE-Mitgliedern damit weiterhin sieben Mitglieder mit Stimmrecht)
- Explizite Regelung für Neuwahlbeschlüsse.

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

Neuwahleinleitung

- taxative Aufzählung aller notwendigen Schritte
- Vereinheitlichung der alten Bestimmungen in 2.9, 3.4 und 4.18

Wahlrecht

Präzisierung des Stichtags für das Wahlrecht

Wahlkommission

- Zusammensetzung
- Rahmenbedingungen
- Aufgaben
- 3.7.a ist wichtig in Verbindung mit 3.8.

Änderungen

- Nicht fünf, sondern mindestens fünf Personen bilden die Wahlkommission
- Präzisierung und Klarstellung der Aufgaben

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.**

Zuständigkeit für Bildung der Wahlkommission

- Grundsätzlich KAE
- Sollte der MBR nicht spätestens fünf Wochen nach seiner Bitte um Bildung einer Wahlkommission eine Bestätigung der Kommission über ihre Bildung erhalten, ist der MBR verpflichtet über eine Alternativmöglichkeit Wahlen möglich zu machen.
- Hierzu wird der älteste ehemalige und bereitwillige MBR-Vorsitzende mit der Leitung und Bildung der Wahlkommission betraut.

Stimmzettel, Auszählung, automatisches Nachrücken

Änderungen:

- Rückkehr zum Stand 2013
- Damit Rücknahme von Vorreihung gewählter MBR-Mitglieder
- Automatisches Nachrücken nicht nur bei Konstituierung, sondern auch in der laufenden Periode
- zuletzt war Nachrücken keine Pflicht, sondern eine Option. Zudem konnte der MBR das nachrückende Mitglied frei wählen.
- Anerkennung der Statuten bei Annahme des Mandats auch bei nachrückenden Mitgliedern

Wahleinsprüche

Änderungen:

- Einsprüche reicht nicht, muss auch begründet werden
- Frist zur Entscheidung über Einsprüche

Konstituierung

Änderungen:

- Zustimmung zu Statuten mit Annahme des Mandats/Wahl

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.

Funktionen im MBR

Änderungen

- Taxative Aufzählung
- Vorsitzender und Stellvertreter müssen gewählte Mitglieder sein
- Schriftführer/Kassier, deren Stellvertreter und Aufsichtsratsmitglieder können auch kooptierte und externe Mitglieder sein
- In den KAE entsendete Mitglieder müssen wiederum ebenfalls gewählte Mitglieder sein

Neuwahl von Funktionen

- Notwendigkeit der Neubestellung bei Ausscheiden gemäß 3.3
- Möglichkeit der Neubestellung wenn Zwei-Drittel-Mehrheit einen Wechsel wünscht. Nach Neubestellungen gibt es allerdings eine 6-monatige Ruhezeit bevor eine erneute Neuwahl möglich wird.

Sitzungsfrequenz/-wunsch

Änderungen:

Legitimierung von Sitzungen per Videokonferenz und Festlegung der notwendigen Voraussetzungen

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 beschlossener elektronischer 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.

Sitzungseinladungen Frist und Zuständigkeit

Änderung:

- Sämtliche Mitglieder sind einzuladen
- Entgegen der letzten Praxis also auch externe und kooptierte Mitglieder

Beschlussfähigkeit

Änderung:

Legitimierung von Einladungen auf elektronischem Weg

Elektronische Kommunikation

Möglichkeit von Beschlüssen unabhängig von Sitzungen und Regelung der notwendigen Voraussetzungen

Sitzungsteilnahme

grundsätzlich nichtöffentlich, Gäste auf Beschluss möglich

Änderungen

Sitzungen ohne kooptierte Mitglieder in Ausnahmefällen auf Beschluss möglich, da diese nun zu allen Sitzungen auch einzuladen sind (siehe 4.4. wo nun von sämtlichen Mitgliedern die Rede ist)

Kooptierungen

Änderungen

- Anerkennung der Statuten
- Zwingende Information an Mieter, da in Vorperiode nicht praktiziert

4.9. Die einfache Mehrheit ist für alle nicht näher genannten Abstimmungen ausreichend. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

einfache Mehrheit
Standard für alle Beschlüsse

4.10. Die absolute Mehrheit, das heißt die Zustimmung von mindestens sechs stimmberechtigten Mitgliedern, ist entgegen 4.9 für folgende Beschlussfassungen notwendig:

Absolute Mehrheit
Für besondere Beschlüsse

Änderungen

- auch bei Neuwahl der Funktionen

- a. die Wahl bzw. Änderung des Vorsitzenden und der weiteren Funktionäre
- b. die vorzeitige Ausschreibung von Wahlen
- c. die Durchführung von Informationsveranstaltungen (Mietersammlungen)
- 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.

neun Stimmen
für Statutenänderungen

Änderungen

- Neun Stimmen gewählter Mitglieder (sonst Änderung der Mehrheitsverhältnisse falls externe Mitglieder erhöht werden und auch Stimmrechte erhalten sollten)

4.12. Eine Minderheit von drei stimmberechtigten Mitgliedern ist ausreichend, damit eine Abstimmung geheim erfolgen muss.

Minderheitenrechte
Derzeit nur für geheime Abstimmung

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.

Redner & Debattenende

4.14. Über jede MBR-Sitzung ist ein Ergebnisprotokoll zu führen, das die vereinbarten Aufgaben, deren Verteilung und die Beschlüsse beinhaltet. Protokollrügen können

Sitzungsprotokoll

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.

MBR-Aushang

Verschwiegenheit

Anlassfall/Problem

Mieterbeirat gibt sensible, interne Informationen zur Veröffentlichung an Dritte weiter.

Bisherige Lösung

In der Praxis fallen nahezu alle Information unter die Verschwiegenheit. Sanktionen (inkl. Ausschluss) sind bereits mit einfacher Mehrheit möglich!

Regelung wird als zu unspezifisch und demokratisch bedenklich abgelehnt. Zudem ist es eine Umgehung des Schiedsgerichtes.

Neue Lösung

- Keine grundsätzliche Verschwiegenheit außer DSGVO/Persönlichkeitsrecht (siehe 2.2)
- Stattdessen bewusster Akt
- Dokumentation des beschlossenen Ausmaßes
- Sanktionen nur gegen kooptierte Mitglieder möglich, da ihre Rechte auch vom MBR und nicht vom Wähler ausgehen

Verpflichtende Behandlung von Mieteranliegen

Informationsveranstaltungen

4.19. Mieterbefragungen, die vom Mieterbeirat veranlasst werden, sind in ihrem Ergebnis für den Mieterbeirat bindend.

Mieterabstimmungen

4.20. 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.

Vertretungsbefugnis

4.21. 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.

Kassaprüfung

4.22. 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.

Kassaübergabe

Sollte der bedauerliche Fall einer KAE-Auflösung eintreten, ist von einer entsprechenden Anpassung auszugehen. Sollte das nicht mehr rechtzeitig möglich sein, ist eine Regelung zu wählen, die den Zielen möglichst nahe kommt (z.B. Vermögensübergabe an einen anderen existierenden Wohnparkklub, von dem eine möglichst breite Mieterschaft profitiert).

5. Schiedsgericht

5.1. In allen die Tätigkeit des Mieterbeirates betreffenden Streitigkeiten entscheidet das Schiedsgericht.

Entscheidungsgewalt

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

Zusammensetzung

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.

Entscheidungen

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.

Zustimmung Aufsichtsrat

Ist mehr als eine einzuhaltende Usance. Erst hierdurch werden dem MBR Rechte durch die AEAG zugesichert!

Abstimmung mit KAE

Dem KAE gilt nicht nur Dank für die jahrelange Abwicklung der MBR-Wahlen. Statutenänderungen, insbesondere die Wahlen betreffend, sollten kooperativ und nicht wie zuletzt über den Kopf des KAE hinweg erfolgen. Über die ihn selbst betreffenden Regelungen hinaus, kommt dem KAE jedoch kein Mitspracherecht zu.

Salvatorische Klausel

insbesondere falls Bestimmungen heute oder in Zukunft gegen gesetzliche Regelungen verstoßen, die Vorrang genießen (WGG, MRG, AktG, ...)