

## *Newsletter Dezember 2012*

### **Diskussionsprozess zur Mietermitbestimmung Neu**

#### **4. Beiratsgruppentreffen 13.12.2012, 13-17 Uhr**

##### *Protokoll des Beiratsgruppen-Treffens vom 13.12.2012:*

Das vierte Treffen der Beiratsgruppen wurde auf Wunsch der MietervertreterInnen abgehalten. Im Mittelpunkt des Treffens stand die Präsentation der von den MietervertreterInnen ausgearbeiteten Veränderungsvorschläge zum Statut.

Die präsentierten Veränderungsvorschläge sind das Ergebnis eines Diskussionsprozesses, der von den am Beiratsgruppentreffen teilnehmenden MietervertreterInnen am 06.12.2012 geführt wurde. Zielsetzung des Prozesses war es, einen Konsens über die unterschiedlichen Wünsche und Vorstellungen bezüglich der Veränderungen zu erreichen. An dieser Diskussion nahmen auch noch mehrere interessierte MietervertreterInnen teil, die von den VertreterInnen der Beiratstgruppe MietervertreterInnen eingeladen worden waren. Die inhaltliche Grundlage für die Diskussion bildeten die Statutsentwürfe von Forum 10, Hugo Breitner Hof, Plattform Simmering und der Vereinigung Wiener Mieterbeiräte.

Bezüglich des beim dritten Treffen der Beiratsgruppen von den MietervertreterInnen eingebrachten Antrages, die Projektgruppe durch Miteinbeziehung von vier Personen aus der Gruppe der MietervertreterInnen auf 12 Personen zu erweitern, wurde den Antragstellern folgende Antwort der Projektgruppe mitgeteilt: Eine Aufstockung der Projektgruppe sei aus konzeptionellen Gründen nicht möglich, möglich sei aber, den Wünschen der MietervertreterInnen entgegenzukommen. Noch vor dem letzten Treffen der Projektgruppe im Jänner wird den MietervertreterInnen die Möglichkeit geboten werden, ihre Standpunkte und Sichtweisen den Mitgliedern der Projektgruppe direkt zu erläutern. Dazu soll ein Treffen Projektgruppe – MietervertreterInnen in der ersten Jännerhälfte stattfinden.

Die MietervertreterInnen nahmen diesen Vorschlag an.

Im folgenden Protokoll von der Präsentation ist der Text des geltenden Statuts kursiv und eingerückt wiedergegeben. Vorschläge der MietervertreterInnen sind am Beginn des Textes jeweils blau gekennzeichnet. Vorschläge, über die kein Konsens hergestellt werden konnte, wurden auf Wunsch der MietervertreterInnen nicht in die Dokumentation aufgenommen. Dies gilt auch für Vorschläge, die nach einer zuerst kontroversiell geführten Diskussion schließlich einstimmig abgelehnt wurden. Aufgenommen wurden jedoch Anmerkungen der TeilnehmerInnen der anderen Beiratsgruppen. (WrW = Wiener Wohnen, wp = wohnpartner)  
Die Vereinigung Wiener Mieterbeiräte legt Wert darauf hinzuweisen, dass die Forderung nach der Einführung der Briefwahl nach wie vor aufrecht bleibt.

## Präambel

*Wohnen ist ein Grundrecht des Menschen. Kaum andere Maßnahmen greifen so unmittelbar in das Leben des Einzelnen ein wie solche im Wohnbereich. Niemand kennt die Interessen der Mieter besser und kann sie daher besser vertreten als die Mieter selbst. Mitbestimmung und Mitverantwortung bedeuten Demokratie im Wohnbereich.*

*Das Mitbestimmungsstatut für die Mieter der Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen schafft unbeschadet der geltenden Bundes- und Landesgesetze Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte der Mieter. Diese Rechte der Mietergemeinschaft finden ihre Grenzen dort, wo bestehende Rechte Einzelner eingeschränkt werden.*

*Die durch Gesetze und Verträge garantierten Rechte der einzelnen Mieter und Dritter bleiben somit voll gewährleistet. Keine Bestimmung dieses Statutes ist so zu verstehen, dass dadurch in bestehende Rechte Einzelner eingegriffen wird.*

*Die Grundsätze des sozialen Wohnbaus - wie die Schaffung und Erhaltung leistbarer Wohnungen für finanziell Schwächere oder das Schaffen und Erhalten von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche - sollen durch das Statut gefördert werden. Darüber hinaus erklärt die Stadt Wien - Wiener Wohnen ihre grundsätzliche Bereitschaft, künftige Mieter bei der Gestaltung neuer Wohnungen mitwirken zu lassen*

**Einfügung** ab der 12. Zeile (Originaltext – Broschüre) zusätzlich:.. . rechtlicher Bestandteil des Mietvertrages, Rechte und Pflichten gelten ungeachtet, ob es in der WHA (Wohnhausanlage) MBR gibt oder nicht **=Konsens**

### § 1 Begriff der Wohnhausanlage

*Unter "Wohnhausanlage" wird in diesem Statut grundsätzlich die wirtschaftliche Einheit im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen verstanden*

### § 2 Personenbezogene Bezeichnungen

*Die in diesem Statut personenbezogenen Bezeichnungen in männlicher Form beziehen sich in gleicher Weise auf Frauen.*

### § 3 Rechte der Mieter

*(1) Die in diesem Statut geregelten Rechte der Mieter, einschließlich ihrer Wahlberechtigungen, stehen dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes (§ 1 MRG vom Tag des Abschlusses des Mietvertrags bis zum Tag der Übernahme des Mietgegenstandes durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen zu.*

*einschließlich ihrer Wahlberechtigungen (aktiv und passiv), stehen **=Konsens***

**unklar** wer (Hauptmieter, Ehepartner, Lebenspartner, Bewohner, Mitbewohner) was darf, oder wo hineingewählt werden kann, was ist wenn, so wie heute schon möglich, beide Partner in einer Wohnung den Mietvertrag unterschreiben, sind das 2 Stimmen bei der Wahl, wenn nicht, ist einer der beiden sauer ! **Klärung erforderlich!**

(2) *Gibt es mehrere Hauptmieter eines Mietgegenstandes, so haben diese einvernehmlich festzulegen, wer die Rechte aus diesem Statut wahrnimmt. Solange ein Hauptmieter nicht widerspricht, wird angenommen, dass der, der die Rechte (nach diesem Statut) wahrnimmt, hiezu auch berechtigt ist. Kommt es zwischen Hauptmietern zu keiner Einigung, ruhen die Rechte nach diesem Statut.*  
(3) *Hat ein Mieter mehrere Mietgegenstände angemietet, steht ihm für jeden Mietgegenstand (§ 1 MRG) eine Stimme zu.*

**Vorschlag:** Kein Bezug zum MRG: Taxative Aufzählung erforderlich: Wohnung, Büro, Ordinationen, Geschäftslokale **=Konsens** ....**Gedanken zum MRG machen!**

(4) *Ein Mieter kann seine Mitwirkungsrechte an im gemeinsamen Haushalt wohnende Personen - zum Beispiel Ehegatten, Lebensgefährten (§ 14 MRG) - übertragen.*

**Einfügung:** (...) „und widerrufen“

(5) *Allen Mietern steht - über das allgemeine Zivilrecht hinaus - das Recht zu, an allen Veranstaltungen der Mietergemeinschaft teilzunehmen und hierfür bestimmte Einrichtungen zu benützen.*

**§ 4 Organe der Mietermitbestimmung**  
*Organe der Mietermitbestimmung sind die Mieterversammlung (§ 5) und der Mieterbeirat (§ 7).*

**§ 5 Mieterversammlung**

(1) *Die Mieterversammlung ist die Versammlung aller Mieter einer Wohnhausanlage.*

(2) *Sie ist bei Bedarf vom Vorsitzenden des Mieterbeirats einzuberufen*

**(Es** wird empfohlen, mindestens einmal jährlich eine Versammlung abzuhalten, verpflichtend alle 2 Jahre) **. =Konsens**

*Eine Mieterversammlung ist jedenfalls dann einzuberufen, wenn dies von einem Viertel der Mieter oder wenigstens 50 Mietern verlangt wird.*

**Wenn kein** MBR soll alle zwei / drei Jahre Mieterversammlung einberufen von wohnpartner und dabei über MBR referieren. **Konsens:**

(3) *Mieter sind von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Mieterversammlung wenigstens 14 Tage vorher - zum Beispiel durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus - zu verständigen. Wird die Teilnahme von Vertretern der Stadt Wien - Wiener Wohnen an der Versammlung in einer Wohnhausanlage gewünscht, ist diese Verständigung zeitgleich mit dem Hausanschlag zu übersenden.*

**statt** 14 Tage 3 Wochen und eine verbindliche Information (Tagesordnung) über die bevorstehende MBR-Wahl an WrW (Wahlanerkennung!) **=Konsens**

*(4) Teilnahmeberechtigt an der Mieterversammlung einer Wohnhausanlage sind alle Bewohner. Der Mieterbeirat kann (allenfalls über Wunsch eines Mieters) auch andere Personen einladen. Lehnt der Mieterbeirat die Teilnahme von solchen Personen ab, kann die Mieterversammlung auf Antrag eines Mieters die Teilnahme beschließen*

*(5) Stimmberechtigt in der Mieterversammlung sind Mieter (oder ihre Vertreter) im Sinne des § 3.*

**keine** Vollmacht, Mieterliste muss vorhanden sein. **=Konsens:**

*(6) Beschlussfähig ist eine Mieterversammlung, wenn wenigstens die Hälfte der stimmberechtigten Mieter anwesend ist. Ist eine Mieterversammlung zur festgesetzten Stunde nicht beschlussfähig, kann 15 Minuten später eine neue Mieterversammlung mit derselben Tagesordnung stattfinden, die unabhängig von der Zahl der anwesenden Mieter beschlussfähig ist.*

(....) **zusätzliche**, spontan eingebrachte Tagesordnungspunkte (ohne Abstimmung).  
**=Konsens**

*(7) Wahlen und Beschlüsse in Mieterversammlungen erfolgen mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten; dies aber nur, sofern das Statut keine abweichende Regelung trifft. Wahlen und Beschlüsse gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 2 sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen.*

**Kooptierte** Mieterbeiräte sind bei der Mieterversammlung mittels Stimmzettel in geheimer Wahl als ordentliches Mitglied zu wählen. Das oder die Mitglieder sind hiermit bis zum allgemeinen Stichtag in dieser Funktion gewählt.

**Zusatz:** Bei Einverständnis durch die Mieterversammlung können Beschlüsse (Erklärung: nicht Wahlen) auch durch einfaches Handheben getroffen werden.  
**=Konsens:** beide ok.

*(8) Beschlüsse können auch in der Form eines Umlaufbeschlusses gefasst werden. In diesem Fall ist jeder Mieter von der beabsichtigten Beschlussfassung schriftlich zu verständigen. Er hat seine Zustimmung durch seine Unterschrift zu dokumentieren. Umlaufbeschlüsse sind, sofern im Statut nicht abweichend geregelt, gültig, wenn sich die einfache Mehrheit der Mieter dafür ausgesprochen hat. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.*

*(9) Die Mieterversammlung wird vom Vorsitzenden des Mieterbeirates geleitet.*

**Einfügen:** oder dessen Stellvertreter **=Konsens**

**Ersatzmitglieder** immer und überall streichen **=Konsens:**

## § 6 Aufgaben der Mieterversammlung

Der Mieterversammlung obliegt:

1. Die Wahl und Enthebung der Mitglieder (Mietervertreter) ~~beziehungsweise der Ersatzmitglieder~~ des Mieterbeirates.
2. Die Entgegennahme von Berichten des Mieterbeirats und die Beschlussfassung darüber.
3. Die Anrufung der ~~Wohnungskommission~~ bei Differenzen mit der Stadt Wien - Wiener Wohnen.

### Ombudsmann/frau =Konsens:

4. Das Wahrnehmen der in den §§ 14 ff umschriebenen Aufgaben.
5. Die Beschlussfassung über die Anträge einzelner Mieter.

**ergänzt:** (...) Anträge, Tagesordnungspunkte, Verbesserungsvorschläge bezüglich Ausgaben für Betriebskosten, besondere Aufwendungen, Hauptmietzins u.dgl. einzelner Mieter. = **Konsens** auch alternative Formulierung (s.u.)

Die Beschlussfassung über die Anträge einzelner Mieter oder eingebrachte Tagesordnungspunkte, insbesondere über Vorschläge, deren Annahme die Ausgaben der Mieter (für Betriebskosten ~~und~~ oder besondere Aufwendungen, im Hauptmietzins) erhöhen oder die Hauptmietzinsreserve negativ beeinflussen würden.

**Zusatz:** Die Mieterversammlung kann auch Vorgaben für die Arbeitsweise und die Geschäftsordnung des Mieterbeirats beschließen, sofern diese dem Statut nicht widersprechen. =**Konsens**

## § 7 Mieterbeirat

(1) Der Mieterbeirat besteht aus den gewählten Mietervertretern. Er hat die Interessen der Mieter wahrzunehmen und die Beschlüsse der Mieterversammlung auszuführen. Im Mieterbeirat hat auch ein gewählter Jugendvertreter (§ 13) Sitz und Stimme.

**Beschränkung:** ein Mieterbeirat pro Mietobjekt Wirtschaftseinheit (Verrechnungseinheit) =**Konsens**

(2) Mietervertreter üben ihre Funktion ehrenamtlich aus.

(3) Der Mieterbeirat wird von der Mieterversammlung gewählt.

**das** Recht ein Mitglied zu kooptieren =**Konsens**

### Ablauf muss genau beschrieben werden

(4) Die Funktionsdauer des Mieterbeirates währt bis zur Wahl eines neuen Beirats, längstens jedoch 3 Jahre beziehungsweise bis zum Ausscheiden von mehr als der Hälfte der von der Mieterversammlung gewählten Beiratsmitglieder. Eine Wiederwahl von Mietervertretern ist möglich. Binnen sechs Monaten nach Ablauf

der Funktionsperiode kann der Mieterbeirat noch eine Mieterversammlung zur Wahl eines neuen Mieterbeirats einberufen.

### **Funktionsdauer** 5 Jahre =**Konsens**

WrW verständigt rechtzeitig vor Ablauf der Funktionsperiode den MBR, um eine Wiederwahl zu organisieren. Die Wahl wird immer von WrW durchgeführt. Es gibt nur mehr einen Wahlmodus.

(5) Die Funktion eines Mietervertreters erlischt:

- durch Ablauf der Funktionsperiode gemäß Abs. 4,
- durch Enthebung,
- durch Rücktritt,
- durch Erlöschen der Rechte nach § 3,
- gemäß § 8 Abs. 1.
- **Widerruf** der übertragenen Rechte

(6) Eine Mieterversammlung kann bei Anwesenheit von mindestens einem Drittel der Mieter oder von 150 Mietern den (gesamten) Mieterbeirat oder einzelne Mietervertreter entheben.

**Drittel** ersetzt durch Viertel oder 50 Mieter (wie bei Einberufung der Mieterversammlung) =**Konsens**

(7) Ein Mietervertreter kann jederzeit seinen Rücktritt erklären.

### **§ 8 Arbeitsweise des Mieterbeirates**

(1) Wurden mehrere Mietervertreter gewählt, so haben sie aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden zu wählen und zu beschließen, wer die Funktion des Stellvertreters des Vorsitzenden, des Schriftführers beziehungsweise dessen Stellvertreters, des Kindervertreters sowie sonstige zu definierende Funktionen übernimmt. Werden mehrere Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmt, sind diese Stellvertreter zu reihen. Die Aufteilung der durch Wahl bestimmten Funktionen ist in jedem Stiegenhaus anzuschlagen und der Stadt Wien - Wiener Wohnen mitzuteilen. Erfolgt dies nicht binnen sechs Wochen nach der Wahl der Mietervertreter, erlischt deren Funktion. Es besteht dann kein (gewählter) Mieterbeirat.

(2) Schriftstücke sind von der Stadt Wien - Wiener Wohnen an den Vorsitzenden des Mieterbeirats zu übermitteln, es sei denn, es wurde ein anderer Mietervertreter als Zustellbevollmächtigter namhaft gemacht.

(3) Der Mieterbeirat wird vom Vorsitzenden einberufen. Eine Einberufung soll mindestens zweimal jährlich stattfinden.

**Einberufung** mindestens 4x jährlich stattfinden und jeder Mietervertreter berichtet über seine Tätigkeit. =**Konsens**

(4) Der Mieterbeirat ist beschlussfähig, wenn alle Beiratsmitglieder geladen wurden und mindestens die Hälfte von ihnen anwesend ist.

(5) Der Mieterbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.

(6) Beschlüsse des Mieterbeirats sind allen Mietern persönlich zuzustellen oder durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus kundzumachen.

(7) Zur Information der Mieter sollen regelmäßig Sprechstunden für die Bewohner abgehalten werden, wofür Zeit und Ort den Mietern zur Kenntnis zu bringen sind.

**Sprechstunden** wo abhalten, wenn von WW kein angebotener Ort vorhanden ist - siehe § 21 Unterstützungspflicht **=Konsens**

(8) Dem Vorsitzenden obliegt die Vertretung des Mieterbeirats nach außen.

**Zusatz:** Er kann diese Vertretung auch schriftlich an einen Mietervertreter delegieren.

**Dem Vorsitzenden** oder einem seiner Stellvertreter obliegt die Vertretung per Vollmacht **=Konsens**

### § 9 Wahl eines einzigen Mietervertreters

(1) Wird in einer Wohnhausanlage nur ein Mietervertreter gewählt, stehen diesem alle Funktionen eines Mieterbeirats zu.

(2) Alle Regelungen für den Mieterbeirat gelten sinngemäß für den einzigen gewählten Mietervertreter.

### § 10 Aufgaben des Mieterbeirats

(1) Zum Wirkungsbereich des Mieterbeirats gehören alle Aufgaben, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen sind.

(2) Dem Mieterbeirat obliegt es, Anliegen der Mieter gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen geltend zu machen.

(3) Der Mieterbeirat hat Beschlüsse der Mieterversammlung zu vollziehen. Ihm obliegt es, der Mieterversammlung regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

(4) Wendet sich ein Mieter an den Mieterbeirat, hat dieser den Antrag innerhalb von zwei Monaten in Behandlung zu nehmen und in angemessener Frist zu erledigen. Der antragstellende Mieter ist von der Erledigung in Kenntnis zu setzen.

**innerhalb** von 2 Wochen in Behandlung zu nehmen **=Konsens**

### § 11 Wahl des Mieterbeirats

(1) Als Mitglieder ~~beziehungsweise Ersatzmitglieder~~ des Mieterbeirates können Mieter im Sinne des § 3 gewählt werden. Kandidaten haben sich in der Mieterversammlung persönlich vorzustellen.

**Ausgenommen** [passives u. aktives Wahlrecht] sind jedoch Hausbesorger und Mieter, welche in einem weisungsgebundenen Dienstverhältnis zum Hauseigentümer stehen. **=Konsens**

(WrW möchte Haus- und Außenbetreuung ausgenommen haben, HausbetreuerInnen Neu = HausbesorgerInnen)

**Bei** Verhinderung (beruflichen Gründen, Krankheit, usw.) kann dieser durch den Versammlungsleiter vorgestellt werden. **=Konsens**

*(2) Jeder Mieter ist berechtigt, einen Wahlvorschlag für den Mieterbeirat und das Wahlkomitee zu machen. Diese Vorschläge müssen spätestens acht Tage vor der Wahl beim Vorsitzenden des Mieterbeirats oder im Falle der Erstwahl bei der Stadt Wien - Wiener Wohnen schriftlich eingebracht werden.*

*(3) Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl ist ein Wahlkomitee zu wählen; es besteht aus 3 Mitgliedern, die wahlberechtigt sein müssen. Kandidaten für den Mieterbeirat dürfen dem Wahlkomitee nicht angehören.*

**anstelle** von 3 werden 3 oder 5 Mitglieder vorgeschlagen **= Konsens**

*(4) Wurde noch kein Mieterbeirat gewählt, ist die Mieterversammlung zur Wahl des Mieterbeirates von der Stadt Wien - Wiener Wohnen einzuberufen und zu leiten. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen ist zur Einberufung verpflichtet, wenn dies ein Viertel der Mieter oder wenigstens 50 Mieter verlangen.*

*(5) Die Mieterversammlung wählt zunächst - mit Stimmenmehrheit - das Wahlkomitee. Das Wahlkomitee sichtet die eingelangten Wahlvorschläge für die Wahl von Mietervertretern und leitet die weitere Wahlhandlung.*

**Wahlkomitee**-Wahl per Handzeichen **=Konsens**

Die Mieterversammlung wählt zunächst nach dem in ~~§ 5, Absatz 15~~ festgelegten Modus das Wahlkomitee. Diese Wahl erfolgt für das Wahlkomitee als Gremium und mittels Stimmabgabe per Handzeichen.

*(6) Die Wahl ist geheim mittels Stimmzettel durchzuführen. Es ist über jedes Mitglied ~~beziehungsweise Ersatzmitglied~~ des Mieterbeirates einzeln abzustimmen.*

**Ergänzung:** Mehr als die Hälfte der gültigen Stimmen müssen ja sein = gewählt. Gültig ist ja oder nein. Ungültige Stimmen bleiben bei der Auszählung unberücksichtigt, werden aber mitgeteilt. **=Konsens**

*(7) Bestehen Zweifel an der Wahlberechtigung eines Wählers, so hat dieser die zur Beurteilung seines Wahlrechts erforderlichen Belege dem Wahlkomitee vorzulegen. Das Wahlkomitee entscheidet über die Wahlberechtigung.*

*(8) Gewählte Mietervertreter haben ihre Funktion (Sitz- und Stimmrecht) persönlich auszuüben. Sie können sich aber in einzelnen Angelegenheiten (zum*



*Beispiel der Geltendmachung einzelner Anliegen gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen) durch Funktionäre und Angestellte solcher Vereine vertreten lassen, zu deren satzungsgemäßen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen von Mietern gehört und die sich mit der Beratung ihrer Mitglieder in Mietangelegenheiten in Wien regelmäßig befassen.*

**Funktionsdauer** 5 Jahre !! =Konsens

**(9)** Die Funktionsdauer des Mieterbeirats beträgt 5 Jahre.

### § 12 Wahlanzeige

*Das Wahlkomitee hat das Wahlergebnis unverzüglich allen Mietern durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen und dieses ebenso der Stadt Wien - Wiener Wohnen schriftlich mitzuteilen.*

**Zusatz:** Dazu gehört auch die detaillierte Funktionsaufteilung und Stellvertreter-Reihung der gewählten MV am Aushang pro Stiegenhaus oder Anschlag in Schaukästen. Das Ergebnis der Wahl und die Funktionsaufteilung und Stellvertreter-Reihung ist auch so rasch wie möglich an WW zu übermitteln (ansonsten keine Wahlanerkennung!) =Konsens ohne Funktionsaufteilung und Stellvertreter-Reihung.

### § 13 Interessenvertretung für Kinder und Jugendliche

*(1) Aus dem Kreis der gewählten Mietervertreter soll ein Mietervertreter namhaft gemacht werden, der die Interessen der Kinder (bis 12 Jahre) in der Wohnhausanlage wahrnimmt, sofern zumindest ein Kind in der Wohnhausanlage wohnt.*

*(2) Zur Vertretung der Interessen der Jugendlichen (zwischen 12 und 19 Jahren) einer Wohnhausanlage kann aus deren Mitte ein Jugendvertreter gewählt werden. Er hat Sitz und Stimme im Mieterbeirat.*

**Jugendliche** (zwischen 12 und 18 Jahren) ... (ab 16 Jahre > Wahlrecht?) (ab 18 Jahre > großjährig?); die 19 Jahre sind zu überdenken sie passen nirgends = und zusätzliche einen Stellvertreter, passives Wahlrecht ab 16 =Konsens

Wunsch der Kinder- und Jugendanwaltschaft: oder 14

*(3) Wurde bisher noch kein Jugendvertreter gewählt, hat die Stadt Wien - Wiener Wohnen die Wahlversammlung zur Wahl eines Jugendvertreters einzuberufen und zu leiten, wenn dies von wenigstens drei Jugendlichen verlangt wird. Die Wahlversammlung zur Wiederwahl eines Jugendvertreters ist über Veranlassung des bisherigen Jugendvertreters vom Mieterbeirat einzuberufen. Jugendliche haben in geeigneter Form (Meldezettel, Aussagen von Hausbewohnern et cetera) nachzuweisen, dass sie in der Wohnhausanlage wohnen. Für die weitere Durchführung der Wahl gelten die Bestimmungen des § 11 dieses Statuts. Die Einladung zur Wahl erfolgt gemäß § 5 Abs. 3 durch Hausanschlag.*

**Ergänzung:** Kein Meldezettel, sondern Zeugenaussage. =Konsens

(4) Die Funktionsdauer eines Jugendvertreters endet mit der Funktionsdauer des Mieterbeirats, nicht aber mit der Vollendung des 19. Lebensjahres.

(5) Wurde kein Jugendvertreter gewählt, soll ein Mietervertreter namhaft gemacht werden, der die Interessen der Jugendlichen (zwischen 12 und 19 Jahren) in der Wohnhausanlage wahrnimmt, sofern zumindest ein Jugendlicher in der Wohnhausanlage wohnt.

### § 14 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung

(1) Unbeschadet der gesetzlich zustehenden Einsichtsrechte jedes einzelnen Mieters ist der Mieterbeirat berechtigt, die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung und Verwendung der Mietzinse und sonstigen Einnahmen der Wohnhausanlage zu überprüfen. Er ist berechtigt, in alle die Verwaltung der Wohnhausanlage betreffenden Aufzeichnungen, Abrechnungen, Zahlungsbelege und sonstige Unterlagen Einsicht zu nehmen und diese zu überprüfen. Von der Einsichtnahme sind nur solche Unterlagen ausgenommen, durch deren Kenntnisnahme schutzwürdige Interessen einzelner Mieter verletzt werden. Dem Vorsitzenden des Mieterbeirats ist auf Verlangen eine Kopie der gewünschten Belege der Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

**eingefügt:** er ist berechtigt (...), Ersätze und Gutschriften detailliert, Mieterlisten und sonstige Unterlagen (...); Dem Vorsitzenden des Mieterbeirats ist (...) Betriebskostenabrechnung und Mieterlisten kostenlos (...) = **Konsens**

**Wer** wohnt in welcher Wohnung? Wer hat welchen Autoabstellplatz? Mieterliste (Hauptmieter) = **Konsens**

(2) Die Stadt Wien - Wiener Wohnen ist verpflichtet, dem Mieterbeirat in allen Angelegenheiten der Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der Wohnhausanlage rasch und umfassend Auskunft zu geben, sofern nicht ein gesetzliches Hindernis besteht.

**Eingefügt:** (...) nicht ein gesetzliches Hindernis zur Verständigung besteht.  
= **Konsens**

**anstatt** „rasch und umfassend“ sind genauere Zeit- (max. 14 Tage) und Umfangangaben hilfreicher. = **Konsens**

WrW: alle Angelegenheiten ist unklar!

(3) Der Mieterbeirat kann mit der Stadt Wien - Wiener Wohnen Vereinbarungen über die Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der Wohnhausanlage treffen. Werden dadurch gesetzliche oder vertragliche Interessen einzelner Mieter berührt, ist die Zustimmung dieser Mieter vom Mieterbeirat einzuholen.

(4) Der Mieterbeirat ist berechtigt von WIENER WOHNEN Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und Schaffung von Verbesserungen für die Bewohner zu verlangen. Dazu gehören auch

**Zusatz:** ... es sollen von WW auch präventive Vorschläge des MBR, über mögliche Beeinträchtigungen in den Wohnungen, Waschküchen, Stiegenhäusern, sowie in Keller- und Müllräumen angehört und auch Reklamationen beachtet und darauf entsprechend reagiert werden... **=Konsens**

Ergänzung WrW: abhängig von finanziellen Mitteln der WHA HMZ-Saldo.

### § 15 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

*(1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (zum Beispiel Mietzinsreserve, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zu verlangen. Er kann eine zweckmäßige Koordination und Reihung dieser Arbeiten begehren, die sich am Stand der Technik, den finanziellen Auswirkungen oder anderen wichtigen Interessen der Bewohner orientieren sollen.*

*(2) Die Stadt Wien - Wiener Wohnen ist verpflichtet, den Mieterbeirat über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs sowie über Verbesserungsarbeiten eingehend zu informieren, sofern die beabsichtigten Maßnahmen eine Erhöhung des Mietzinses zur Folge haben. Dazu sind die Kostenschätzung der Arbeiten, die Finanzierung, die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieter sowie Beginn und Dauer der Arbeiten bekannt zu geben. Der Mieterbeirat kann binnen einem Monat ab Kenntnis begründete Einwendungen gegen unterbreitete Vorschläge erheben. In diesem Fall soll versucht werden, wenigstens eine Annäherung der Standpunkte zu erreichen. Ist keine Einigung zu erzielen und findet eine Klärung nicht durch ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG statt, kann die Wohnungskommission zwecks Vermittlung angerufen werden.*

**Einfügung** erste Zeile: (...) über alle beabsichtigten (...); Letzte Zeile Verweis auf (§ 15,6) **=Konsens**

*(3) Vor Beauftragung sonstiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, die nicht unter Abs. 2, 6 oder 7 fallen, ist der Mieterbeirat schriftlich zu verständigen. Dazu sind die Kostenschätzung der Arbeiten, die Finanzierung, die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieter sowie Beginn und Dauer der Arbeiten bekannt zu geben. Seine Rückäußerung hat binnen 14 Tagen zu erfolgen. Unterbleibt die fristgerechte Rückäußerung des Mieterbeirats, gilt seine Zustimmung zu den Arbeiten als erteilt. Ist keine Einigung zu erzielen, kann die Wohnungskommission zwecks Vermittlung angerufen werden. Die Wohnungskommission kann sachkundige Magistratsbedienstete beiziehen.*

**Zusatz:** Der MBR soll berechtigt sein, bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, an den Schlussbegehungen oder Abnahmen der durchgeführten Arbeiten teilzunehmen. Seine Kommentare dazu sind zu würdigen. **=Konsens**  
Zusatz WrW: Datenschutzrechtliche Bedingungen berücksichtigen!

*(4) Sind Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten von der Stadt Wien - Wiener Wohnen auszuschreiben, ist der Mieterbeirat so rechtzeitig zu verständigen, dass sich auch Gewerbetreibende seines Vertrauens, sofern diese die*

Voraussetzungen zur Übernahme von Aufträgen erfüllen, an der Ausschreibung beteiligen können.

**Ergänzung:** letzter Satz (...) können, auch wenn diese nicht im im Kataster der Gemeinde Wien aufscheinen. = **Konsens** Geht nicht – Klärung!

WrW: Unter Berücksichtigung des Bundesvergabegesetzes

*(5) Der Mieterbeirat ist berechtigt, Einsicht in die Kostenvoranschläge eines mit Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten beauftragten Unternehmens zu nehmen, Mängel bei der Durchführung der Arbeiten aufzuzeigen sowie deren Behebung von der Stadt Wien - Wiener Wohnen zu verlangen.*

**Einfügung:** (...) Mängel (...) aufzuzeigen und dazu die Wohnungen während der Renovierungsarbeiten zu betreten, (...) = **Konsens** geht nicht wegen Versicherung

WrW: Beachten Baustellenkoordinationsgesetz!

*(6) Ausgenommen von der Informationspflicht und dem Erfordernis der Herstellung des Einvernehmens sind:*

1. Baugebrechen und Soforteinsätze;
2. sonstige gesetzlich für den Hauseigentümer vorgeschriebene Maßnahmen sowie
3. Schadensbehebungen an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen; zum Beispiel Aufzug, Waschküche.

*(7) Beim Instandsetzen von Leerwohnungen ist der Mieterbeirat über Verlangen zur Begehung der Leerwohnung einzuladen. Es ist ihm ein Protokoll über den Umfang der Instandsetzungsarbeiten und deren Finanzierung auszuhändigen.*

**Zusatz:** Gerade bei Instandsetzungen von Leerwohnungen kommen häufig enorme Kosten zustande. Es ist gemeinsam mit dem Mieterbeirat und der Mietervertretungsorganisation zu entscheiden wer die Kosten zu tragen hat.

Die Kosten für normales Abwohnen einer Wohnung hat die wirtschaftl. Einheit zu tragen. Die Kosten für sonstige, nicht durch normales Abwohnen entstandene, Schäden sind dem Vormieter vorzuschreiben. = **Konsens**

**Vor** Beginn der Instandsetzung einer Leerwohnung und nach deren Fertigstellung ist in beiden Fällen der MBR zur Begehung der Leerwohnung einzuladen. ~~Zusatz: Jeder Punkt einer Aufkategorisierung ist vorab zu begründen.~~ = **Konsens** ohne letzten Satz

*(7) Beim Instandsetzen von Leerwohnungen ist der Mieterbeirat über Verlangen zur Begehung der Leerwohnung, und mit ihm die Brauchbarmachung abzuklären, sowie bei Fertigstellung, einzuladen. Es ist ihm ein Protokoll über den Umfang der Instandsetzungsarbeiten und deren Finanzierung auszuhändigen. Allfällige Aufkategorisierungen sind gesondert und verständlich aufzulisten. = **Konsens***

*(8) Auf Wunsch des Mieterbeirates hat die Stadt Wien - Wiener Wohnen spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine Beratung über die für das nächste Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, über deren Kosten und Bedeckung sowie über die sonst vorhersehbaren Aufwendungen oder Belastungen abzuhalten (Vorausschau).*

## § 16 Betriebskosten

(1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien - Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen.

(2) Der Mieterbeirat ist von der Beendigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses zu verständigen. Wird zu diesem Zeitpunkt oder in weiterer Folge für diesen Hausbesorgersprengel keine Hausbesorgerbetreuung mehr gewünscht, hat die Stadt Wien - Wiener Wohnen bei Zustimmung von zwei Drittel der Mieter des betroffenen Sprengels eine andere Betreuungsform zu wählen. Bei Vorliegen lediglich der einfachen Mehrheit der Mieter des betroffenen Sprengels kann die Stadt Wien - Wiener Wohnen eine andere Betreuungsform umsetzen. Das Einholen der Zustimmung obliegt dem Mieterbeirat. Ein neuerlicher Wechsel der Betreuungsform bedarf der Zustimmung von zwei Drittel der Mieter.

**Nicht** mehr Sprengel, sondern alle Mieter der Verrechnungseinheit. **=Konsens**

WrW, wp: Änderung auf neues Auswahlmodell

## § 17 Errichtung und Wartung von Aufzügen

(1) Für das Neuanschaffen eines Aufzugs ist von der Stadt Wien - Wiener Wohnen die schriftliche Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter einer Wohnhausanlage einzuholen.

WrW: Widerspricht §18b MRG

(2) Für den Wartungsumfang und die Verteilung der jährlich anfallenden Betriebskosten ist die schriftliche Zustimmung aller dadurch belasteten Mieter erforderlich, sofern keine andere zwingende gesetzliche Regelung besteht. ~~Das Einholen der Zustimmung obliegt dem Mieterbeirat.~~

**(3)** Wartungsverträge können nur nach schriftlicher Vereinbarung mit dem Mieterbeirat abgeschlossen werden. **=Konsens**

**Streichung** des letzten Satzes. (ersatzlos) **=Konsens**

## § 18 Gemeinschaftseinrichtungen

1) Die Widmung bestehender Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräume, Bäder, Saunen, Grünanlagen, Kinderspielplätze, Waschküchen und dergleichen) ist im Sinne einer generationenübergreifenden Nutzung grundsätzlich kein Gegenstand der Mietermitbestimmung.

(2) Besteht für eine bestimmte Gemeinschaftseinrichtung aber zu einem bestimmten Zeitpunkt kein Bedarf, kann es mit Zustimmung aller Mieter zu einer

*zeitlich beschränkten Stilllegung der Gemeinschaftseinrichtung kommen. Eine solche Stilllegung gilt grundsätzlich drei Jahre und kann um jeweils weitere drei Jahre verlängert werden. Nach drei Jahren genügt für die Reaktivierung der Einrichtung der schriftliche Wunsch eines Mieters. Zeitlich frühere Reaktivierungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter.*

*(3) Für die Änderung einer bestehenden oder das Herstellen einer neuen Gemeinschaftseinrichtung ist die schriftliche Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter einer Wohnhausanlage einzuholen. Sind dafür Anschaffungs- und Betriebskosten zu bezahlen, ist darüberhinaus die schriftliche Zustimmung aller belasteten Mieter einzuholen.*

*(4) Die Stilllegung, Änderung oder Neuherstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, die für Kinder oder Jugendliche gedacht sind, bedarf der Zustimmung des Kinder- beziehungsweise Jugendvertreters (§ 13).*

*(5) Über die Selbstverwaltung solcher Einrichtungen können zwischen dem Mieterbeirat und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Vereinbarungen getroffen werden.*

**Offen:** Gemeinschaftseinrichtungen werden immer generationsübergreifend genutzt und sind daher, da von besonderer Bedeutung, auch besonders schützenswert. Jede Veränderung dieser Einrichtungen bedarf gemeinsamer Überlegungen in der Mieterversammlung! **=Konsens**

### **§ 19 Hausordnung und Benützungsregelungen für Gemeinschaftsanlagen**

*(1) Die Hausordnung und allenfalls bestehende sonstige Benützungsregelungen für Gemeinschaftseinrichtungen führen, um das Zusammenleben der Bewohner zu regeln, die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten näher aus.*

*(2) Soweit nicht gegen vertragliche Rechte und gesetzliche Bestimmungen verstoßen wird, können Hausordnung und Benützungsregelungen durch einfache Mehrheit der Mieter der Wohnhausanlage im Einvernehmen mit der Stadt Wien - Wiener Wohnen abgeändert werden.*

**(2) einfügen** in 4. Zeile:

*(...) durch Beschluss der Mieterversammlung der Wohnhausanlage im Einvernehmen (...)* **=Konsens**

### **§ 20 Wechsel der Verwaltung**

*(1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, mit schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Mieter einer Wohnhausanlage von der Stadt Wien - Wiener Wohnen die Übertragung der Verwaltung an eine andere Hausverwaltung zu verlangen.*

*(2) Gleichzeitig ist eine konzessionierte Hausverwaltung namhaft zu machen, die*

*ihrerseits der Übernahme der Verwaltung der betreffenden Wohnhausanlage zugestimmt hat. Die Inhalte des Verwaltungsübereinkommens zwischen der namhaft gemachten Hausverwaltung und der Stadt Wien - Wiener Wohnen haben den vom Gemeinderat beschlossenen Konditionen über die Verwaltung städtischer Wohnhausanlagen zu entsprechen. Ist auf Grund gesetzlicher Vorschriften die Hausverwaltung durch ein Ausschreibungsverfahren zu ermitteln, ist der Mieterbeirat so rechtzeitig zu verständigen, dass sich die von ihm namhaft gemachte Hausverwaltung an der Ausschreibung beteiligen kann. (3) Eine Rücknahme der Verwaltung durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen kann frühestens nach Ablauf von fünf Jahren und mit schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Mieter einer Wohnhausanlage bei der Stadt Wien - Wiener Wohnen beantragt werden. Ein neuerlicher Beschluss im Sinne des Abs. 1 kann ebenfalls erst fünf Jahre nach Rückübertragung der Verwaltung an die Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgen.*

### **§ 21 Unterstützungspflicht der Stadt Wien - Wiener Wohnen**

*Die Stadt Wien - Wiener Wohnen ist verpflichtet, die Tätigkeit des Mieterbeirats zu unterstützen, insbesondere Anfragen in angemessener Frist beantworten. Die benötigten Drucksorten für die Wahl des Mieterbeirats sind zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen hat Anschlagtafeln in genügender Zahl an geeigneten Stellen anzubringen sowie nach Möglichkeit einen Raum in der Wohnhausanlage für Tätigkeiten im Rahmen der Mitbestimmung zur Verfügung zu stellen.*

- Offen:**
- a) Raum für Mieterversammlungen
  - b) Halbjährliche, aktuelle Mieterliste von Wohnungen und Autoabstellplätzen  
(die Datenweitergabe ist von WrW in ihre eigene Datenschutzmeldung aufzunehmen)
  - c) Aktive Info-Pflicht durch WrW (innerhalb max. 14 Tage) an den MBR bei allen Angelegenheiten der Verwaltung, Erhaltung, Verbesserung u.dgl.
  - d) Zentrale Ansprechstelle für Fragen, Anliegen und Beschwerden sowie eine rasche und unkomplizierte Erreichbarkeit der zuständigen Gesprächspartner.
- =Konsens**

### **§ 22 Streitschlichtung**

*Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen einem Mieterbeirat und der Stadt Wien - Wiener Wohnen sowie zwischen einzelnen Mietern und einem Mieterbeirat kann jede Seite die Wohnungskommission um Vermittlung anrufen. Auch einem gewählten Jugendvertreter, der Sitz und Stimme im Mieterbeirat hat, aber kein gewähltes Mitglied des Mieterbeirats ist, steht bei Streitigkeiten das Recht auf Anrufung der Wohnungskommission zu.*

#### **4. Zeile:**

(....) Schlichtungsstelle MA 50? / Ombudsmann/frau? um Vermittlung anrufen.

**=Konsens**

## **§ 23 Übergangsbestimmung**

*(1) Dieses Mietermitbestimmungsstatut tritt mit 1.1.2000 für alle Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen in Kraft.*

*(2) Dieses Statut gilt auf unbestimmte Dauer und kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende widerrufen werden.*

*(3) Mit Inkrafttreten des neuen Statuts tritt das bisherige "Statut für die Mietermitbestimmung in Wohnhausanlagen der Stadt Wien", beschlossen mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.1988, Pr.Z. 3065, außer Kraft.*

*(4) Mieterbeiräte, die bei Inkrafttreten dieses Statuts gewählt sind, bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.*

### **Konsens für die Zukunft**

**(1)** *Dieses Mietermitbestimmungsstatut tritt am zweitnächsten 1. des Monats in Kraft, nachdem es vom Wiener Gemeinderat beschlossen wurde.*

**Es** kann in gemeinsamen Verhandlungen zwischen WW und der Generalversammlung (VertreterInnen der MietervertreterInnen) aller Wiener Mietervertreter in einzelnen Punkten einvernehmlich und jederzeit abgeändert werden.

**(2)** *Dieses Statut gilt für alle Wohnhausanlagen von Stadt Wien - Wiener Wohnen, gilt auf unbestimmte Dauer und kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende - sowohl von WW als auch von der Generalversammlung aller Wiener Mietervertreter - nach vorangegangener, erfolgloser Streitschlichtung nach § 22, widerrufen werden.*

**(3)** *Mit Inkrafttreten des neuen Statuts tritt ... (Datum des neuen Beschlusses) ... außer Kraft.*

**(4)** Alle Mietervertreter, sowie Jugendvertreter, **die bei (...)**

### **ZUSÄTZE:**

Datenschutzbeauftragter = WrW: Abklärung erweiterter Kompetenzen der MBR (der bei WrW gemeldeten MietervertreterInnen) (Datenschutzbestimmungen nach der VO 43)

Wahlkoffer **= Konsens beides gewünscht!**