

STATUTEN MIETERBEIRAT

LE mit- und füreinander

LEOBEN



Werte Mieterin! Werter Mieter!

Sie wohnen in einer Stadt, die sich in den letzten Jahren als Industriestadt, Universitätsstadt, Kulturstadt und Einkaufsstadt weiterentwickelt hat.

Ich möchte mich unserem Bürgermeister anschließen, der auch von der Wohnstadt Leoben spricht.

Wir leben in einer Stadt mit 80 % Berg und Wald. Wir sind eine Stadt der kurzen Wege. Egal in welchem Ortsteil man wohnt – man ist in wenigen Minuten entweder im Zentrum oder im Grünen. Das ist ein Luxus, den wir manchmal nicht zu schätzen wissen.

Als Wohnungsreferent der Stadtgemeinde Leoben liegt es mir am Herzen, dass Sie sich in Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Wohnumfeld wohlfühlen.

Aus diesem Grund wurde das Projekt LE mit- und füreinander gestartet. Dabei haben wir als ersten Schritt gemeinsam mit Ihnen eine Bestandsaufnahme über die Punkte

- Was läuft gut?
- Wo gibt es Probleme?
- Ideen und Vorschläge

gemacht.

Ein Vorschlag von Ihnen war, Mietersprecher zu installieren. Wir haben diese Idee aufgegriffen und mit den Statuten für den Mieterbeirat die dafür notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen.

Als Mieterinnen und Mieter sind Sie die Experten im Bereich Wohnen und wir möchten Ihren Rat gerne miteinbeziehen und Sie bei Entscheidungen einbinden.

Wie soll das funktionieren?

Die Mieter wählen ihre Mietervertreter, die gemeinsam den Mieterbeirat bilden. Der Mieterbeirat soll für Sie vor Ort Ansprechpartner und Kontaktperson sein. Dadurch können Ihre Ideen besser eingebracht, Entscheidungen gemeinsam getroffen und Missstände schneller behoben werden.

Als Wohnungsreferent der Stadtgemeinde Leoben fordere ich Sie auf, nehmen Sie teil an der gesellschaftlichen und urbanen Entwicklung. Lassen Sie sich zum Mietervertreter wählen bzw. nehmen Sie an der Wahl Ihres Mietervertreters teil.

Der Wohnungsreferent:

Vizebgm. Maximilian Jäger

Präambel

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.

Die Statuten für den Mieterbeirat für die Mieter der Wohnhausanlagen der Stadtgemeinde Leoben 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.

Statuten für den Mieterbeirat

Mit Beschluss des Gemeinderates am 21.03.2013

§ 1 Begriff des Mieters und des Ortsteiles

Mieter im Sinne dieser Statuten sind solche, die ein aufrechtes Bestandsverhältnis zur Stadtgemeinde Leoben haben. Pro Ortsteil gibt es eine Ortsteilversammlung. Ortsteile sind:

- Lerchenfeld
- Judendorf
- Leoben-Stadt/Waasen/Mühltal
- Leitendorf/Göss/Hinterberg

Die Zuordnung der einzelnen Mietobjekte zu den Ortsteilen ist der Beilage zu entnehmen.

§ 2 Personenbezogene Bezeichnungen

Alle in diesen Statuten verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für Personen sowohl weiblichen als auch männlichen Geschlechts.

§ 3 Rechte der Mieter

- (1) Die in diesem Statut geregelten Rechte der Mieter, einschließlich ihrer Wahlberechtigungen, stehen dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes zu.
- (2) Gibt es mehrere Hauptmieter eines Mietgegenstandes, so haben diese einvernehmlich festzulegen, wer die Rechte aus diesem Statut wahrnimmt. 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.
- (4) Ein Mieter kann seine Mitwirkungsrechte an im gemeinsamen Haushalt wohnende Personen wie Ehegatten, Lebensgefährten usw. (§ 12 MRG) übertragen.

§ 4 Organe

Durch die Statuten für den Mieterbeirat geregelte Organe sind

- die **Ortsteilversammlung** (§ 5) und
- der **Mieterbeirat** (§ 7).

§ 5 Ortsteilversammlung

- (1) Die Ortsteilversammlung ist die Versammlung aller Mieter eines Ortsteiles gem. § 1.
- (2) Sie ist bei Bedarf vom Vorsitzenden des Mieterbeirats einzuberufen. Eine Ortsteilversammlung ist jedenfalls dann einzuberufen, wenn dies von 10% der Mieter eines Ortsteiles verlangt wird.
- (3) Mieter sowie die Stadtgemeinde Leoben sind von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Ortsteilversammlung wenigstens 14 Tage vorher - zum Beispiel durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus - zu verständigen.
- (4) Teilnahmeberechtigt an der Ortsteilversammlung sind alle Bewohner von Gemeindewohnungen eines Ortsteiles sowie die Stadtgemeinde Leoben.
- (5) Stimmberechtigt in der Ortsteilversammlung sind Mieter (oder ihre Vertreter) im Sinne des § 3.
- (6) Beschlussfähig ist eine Ortsteilversammlung, wenn wenigstens die Hälfte der stimmberechtigten Mieter anwesend ist. Ist eine Ortsteilversammlung zur festgesetzten Stunde nicht beschlussfähig, kann 15 Minuten später eine neue Ortsteilversammlung mit derselben Tagesordnung stattfinden, die unabhängig von der Zahl der anwesenden Mieter beschlussfähig ist.
- (7) Wahlen und Beschlüsse in Ortsteilversammlungen erfolgen mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten; dies aber nur, sofern das Statut keine abweichende Regelung trifft.
- (8) Die Ortsteilversammlung wird vom Mieterbeirat geleitet.

§ 6 Aufgaben der Ortsteilversammlung

Der Ortsteilversammlung obliegt:

1. Die Wahl und Enthebung der Mitglieder (Mietervertreter).
2. Die Entgegennahme von Anträgen und Berichten des Mieterbeirats und die Beschlussfassung darüber.
3. Die Anrufung der „Arbeitsgruppe für die Vergabe von Gemeindewohnungen“ bei Differenzen mit der Stadtgemeinde Leoben.

§ 7 Mieterbeirat

(1) Der Mieterbeirat besteht aus den gewählten Mietervertretern. Er hat die Interessen der Mieter wahrzunehmen und die Beschlüsse der Ortsteilversammlung auszuführen.

(2) Mietervertreter üben ihre Funktion ehrenamtlich aus.

(3) Der Mieterbeirat wird von der Ortsteilversammlung gewählt.

(4) Die Funktionsdauer des Mieterbeirats währt bis zur Wahl eines neuen Beirats, längstens jedoch 5 Jahre. Eine Wiederwahl von Mietervertretern ist möglich.

(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.

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

(7) Ein Mietervertreter kann jederzeit seinen Rücktritt erklären.

§ 8 Arbeitsweise des Mieterbeirats

(1) Wurden mehrere Mietervertreter in den Mieterbeirat gewählt, so haben sie aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden zu wählen und zu beschließen, wer die Funktion des Stellvertreters des Vorsitzenden und des Schriftführers beziehungsweise dessen Stellvertreters übernimmt. Die Aufteilung der durch Wahl bestimmten Funktionen ist in jedem Stiegenhaus anzuschlagen und der Stadtgemeinde Leoben mitzuteilen. Erfolgt dies nicht binnen sechs Wochen nach der Wahl der Mietervertreter, erlischt deren Funktion, es besteht dann kein Mieterbeirat.

(2) Wird in einem Ortsteil nur ein Mietervertreter gewählt, ist dieser der Mieterbeirat.

(3) Schriftstücke sind von der Stadtgemeinde Leoben an den Vorsitzenden des Mieterbeirats zu übermitteln, es sei denn, es wurde ein anderer Mietervertreter als Zustellbevollmächtigter namhaft gemacht.

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

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

(6) Der Mieterbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende.

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

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

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

§ 9 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 Stadtgemeinde Leoben geltend zu machen.
- (3) Der Mieterbeirat hat Beschlüsse der Ortsteilversammlung zu vollziehen. Ihm obliegt es, der Ortsteilversammlung 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.

§ 10 Wahl des Mieterbeirats

- (1) Als Mitglieder des Mieterbeirats (Mietervertreter) können Mieter im Sinne des § 3 gewählt werden. Kandidaten haben sich in der Ortsteilversammlung persönlich vorzustellen.
- (2) Kandidaten haben längstens 7 Tage vor der Wahl ihre Kandidatur schriftlich bei der Stadtgemeinde Leoben bekannt zu geben.
- (3) Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl ist aus der Ortsteilversammlung ein Wahlkomitee zu wählen; es besteht aus 3 Mitgliedern, die wahlberechtigt sein müssen. Kandidaten für den Mieterbeirat dürfen dem Wahlkomitee nicht angehören.
- (4) Die Wahl des Mieterbeirats ist von der Stadtgemeinde Leoben einzuberufen und zu leiten. Die Stadtgemeinde Leoben ist zur Einberufung verpflichtet, wenn dies 10% der Mieter verlangen.
- (5) Die Ortsteilversammlung wählt zunächst - mit einfacher Stimmenmehrheit - das Wahlkomitee. Das Wahlkomitee sichtet die eingelangten Wahlvorschläge für die Wahl von Mietervertretern und leitet die weitere Wahlhandlung.
- (6) Die Wahl ist geheim mittels Stimmzettel durchzuführen.
- (7) Die Ortsteilversammlung wählt die Mietervertreter mit einfacher Stimmenmehrheit.
- (8) 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.
- (9) Gewählte Mietervertreter haben ihre Funktion (Sitz- und Stimmrecht) persönlich auszuüben.

§ 11 Wahlanzeige

Das Wahlkomitee hat das Wahlergebnis unverzüglich allen Mietern des Ortsteiles durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen.

§ 12 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung

(1) Der Mieterbeirat ist im gesetzlichen Rahmen berechtigt, ab der jährlichen Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum eines viertel Jahres in alle die Verwaltung der Gemeindewohnungen 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.

(2) Die Stadtgemeinde Leoben ist verpflichtet, dem Mieterbeirat in allen Angelegenheiten der Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der Gemeindeobjekte umfassend Auskunft zu geben, sofern nicht ein gesetzliches Hindernis besteht.

(3) Der Mieterbeirat kann mit der Stadtgemeinde Leoben Vereinbarungen über die Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der Gemeindeobjekte treffen. Werden dadurch gesetzliche oder vertragliche Interessen einzelner Mieter berührt, ist die Zustimmung dieser Mieter vom Mieterbeirat einzuholen.

(4) Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadtgemeinde Leoben Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten.

§ 13 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

(1) Der Mieterbeirat kann im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (zum Beispiel Mietzinsreserve, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) vorschlagen. 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 Stadtgemeinde Leoben 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. Ist keine Einigung zu erzielen und findet keine Klärung durch die „Arbeitsgruppe für die Vergabe von Gemeindewohnungen“ statt, ist ein Verfahren nach § 18 MRG durchzuführen.

(3) Vor Beauftragung sonstiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, die nicht unter Abs. 2 oder 4 fallen, ist der Mieterbeirat schriftlich zu verständigen.

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

unaufschiebbare Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, sonstige gesetzlich für den Hauseigentümer vorgeschriebene Maßnahmen sowie Mangel- und Schadensbehebung an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen.

(5) Die Stadtgemeinde Leoben hat das Recht den Mieterbeirat vor der Instandsetzung von Leerwohnungen zur Begehung bei zu ziehen.

(6) Auf Wunsch des Mieterbeirats hat die Stadtgemeinde Leoben spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine Vorschau 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 zu geben.

§ 14 Errichtung und Wartung von Aufzügen

(1) Für das Neuanschaffen eines Aufzugs ist von der Stadtgemeinde Leoben die schriftliche Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter eines Gemeindeobjektes einzuholen.

(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.

§ 15 Unterstützungspflicht der Stadtgemeinde Leoben

Die Stadtgemeinde Leoben ist verpflichtet, die Tätigkeit des Mieterbeirats grundsätzlich zu unterstützen, insbesondere Anfragen in angemessener Frist zu beantworten. Die benötigten Drucksorten für die Wahl des Mieterbeirats sind zur Verfügung zu stellen. Die Stadtgemeinde Leoben hat Anschlagtafeln und nach Möglichkeit einen Raum im Ortsteil für Tätigkeiten im Rahmen der Mitbestimmung zur Verfügung zu stellen.

§ 16 Streitschlichtung

Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen einem Mieterbeirat und der Stadtgemeinde Leoben sowie zwischen einzelnen Mietern und einem Mieterbeirat kann jede Seite die „Arbeitsgruppe für die Vergabe von Gemeindewohnungen“ um Vermittlung anrufen.

§ 17 Übergangsbestimmung

(1) Die Statuten für den Mieterbeirat treten mit 1.4.2013 für alle Wohnhausanlagen der Stadtgemeinde Leoben in Kraft.

(2) Dieses Statut gilt auf unbestimmte Dauer und kann vom Gemeinderat widerrufen werden.

Beilage

Judendorf	Leitendorf/Göss/Hinterberg	Stadt/Waasen/Mühltal
Draschestr.6	Anzengrubergasse 16	Dreihufeisengasse 1
Draschestr.8	Anzengrubergasse 18	Gösser Straße 18
Judendorfer Str.2	Anzengrubergasse 20	Hauptplatz 9
Judendorfer Str.4	Fröbelgasse 4	Kaiserfeldgasse 16
Judendorfer Str.6-6c	Fröbelgasse 6	Kaiserfeldgasse 18
Judendorfer Str.3	Fröbelgasse 8	Langgasse 11
Judendorfer Str.5	Fröbelgasse 10	Mareckkai 6
Pebalstr.10	Fröbelgasse 12	Massenbergstr.16
Pebalstr.12	Fröbelgasse 14	Massenbergstr.18
Pebalstr.14	Fröbelgasse 16	Mühlgasse 9
Pebalstr.25	Hinterbergstr.25	Moserhofstr.9
Pebalstr.29	Hinterbergstr.31	Moserhofstr.11
Pebalstr.31	Hinterbergstr.37	Moserhofstr.13
Pebalstr.33	Hinterbergstr.37a	Moserhofstr.15
Salzlände 21	Josef-Heißl-Str.29	Moserhofstr.6-16
Salzlände 23	Josef-Heißl-Str.31	Parkstr.13
Salzlände 25	Josef-Heißl-Str.33	Parkstr.15
Schießstattstr.17	Josef-Heißl-Str.35	Parkstr.17
Schießstattstr.19	Josef-Heißl-Str.34	Peter-Tunner-Str.24
Schießstattstr.21	Josef-Heißl-Str.37	Peter-Tunner-Str.26
Schießstattstr.23	Josef-Heißl-Str.39	Peter-Tunner-Str.28
Schießstattstr.25	Max-Kober-Gasse 1	Roseggerstr.25
	Max-Kober-Gasse 3	Roseggerstr.29
	Max-Kober-Gasse 5	Roseggerstr.31
	Max-Kober-Gasse 7	Timmersdorferg.14,Peter-Tunner-Str.2,Erzh.Joh.-Str.14
	Max-Kober-Gasse 9	Waasenplatz 4
	Max-Kober-Gasse 11	Waasenstr.1
	Pichlmayergasse 9	Waasenstr.12
	Pichlmayergasse 11	
	Pichlmayergasse 13	
	Turm-gasse 5	

Lerchenfeld		
Etschmayerstr.18	Lerchenfeld C/1	Nikolaus-Lenau-Str.3a
Etschmayerstr.20	Lerchenfeld C/2	Nikolaus-Lenau-Str.3b
Etschmayerstr.22	Lerchenfeld C/3	Nikolaus-Lenau-Str.3c
Etschmayerstr.24	Lerchenfeld C/4	Nikolaus-Lenau-Str.5
Fichtlplatz 12	Lerchenfeld C/5	Nikolaus-Lenau-Str.7
Fichtlplatz 13	Lerchenfeld D/1	Nikolaus-Lenau-Str.9
Fichtlplatz 14	Lerchenfeld D/2	Nikolaus-Lenau-Str.11
Kärntner Str.28	Lerchenfeld D/3	Nikolaus-Lenau-Str.13
Kärntner Str.30	Lerchenfeld D/4	Nikolaus-Lenau-Str.15
Kärntner Str.32	Lerchenfeld D/5	Nikolaus-Lenau-Str.17
Kärntner Str.34	Lerchenfeld E/1	Nikolaus-Lenau-Str.19
Kärntner Str.36	Lerchenfeld E/2	Nikolaus-Lenau-Str.21
Kärntner Str.38	Lerchenfeld E/3	Nikolaus-Lenau-Str.23
Kärntner Str.40	Lerchenfeld E/4	Nikolaus-Lenau-Str.18
Kärntner Str.42	Lerchenfeld E/5	Nikolaus-Lenau-Str.20
Kärntner Str.44	Lerchenfeld F/1	Schönowitzstr.2
Kärntner Str.46	Lerchenfeld F/2	Schönowitzstr.18
Kärntner Str.48	Lerchenfeld F/3	Schönowitzstr.20
Kärntner Str.50	Lerchenfeld F/4	Schönowitzstr.22
Kärntner Str.52	Lerchenfeld F/5	Schönowitzstr.24
Kärntner Str.54	Lerchenfeld G/1	Schönowitzstr.4
Kärntner Str.56	Lerchenfeld G/2	Schönowitzstr.6
Kärntner Str.58	Lerchenfeld G/3	Schönowitzstr.8
Lerchenfeld A/1	Lerchenfeld G/4	Schönowitzstr.10
Lerchenfeld A/2	Lerchenfeld G/5	Schönowitzstr.12
Lerchenfeld A/3	Lerchenfeld H/1	Schönowitzstr.13
Lerchenfeld A/4	Lerchenfeld H/2	Schönowitzstr.15
Lerchenfeld A/5	Lerchenfeld H/3	Schönowitzstr.17
Lerchenfeld B/1	Lerchenfeld H/4	Schönowitzstr.19
Lerchenfeld B/2	Lerchenfeld H/5	Schönowitzstr.21
Lerchenfeld B/3	Nikolaus-Lenau-Str.1	Schönowitzstr.23
Lerchenfeld B/4	Nikolaus-Lenau-Str.1a	Schönowitzstr.35
Lerchenfeld B/5		Schönowitzstr.37
		Schönowitzstr.39
		Schönowitzstr.41