

MIETER- MITBESTIMMUNG

Ein Leitfaden für die Mitbestimmung in Wohnhäusern
der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Mietermitbestimmung – gelebte Demokratie

Für die Gewerkschaftsbewegung stehen seit ihren Anfängen jene Fragen im Mittelpunkt, die zum Wohl und zur Weiterentwicklung der Rechte von arbeitenden Menschen in allen Lebensbereichen zu erfüllen sind.

Daher haben führende Funktionäre der Gewerkschaft der Privatangestellte, im besonderen der damalige Vorsitzende Friedrich Hillegeist, die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte gegründet, die durch Zuerkennung der Gemeinnützigkeit am 28. August 1953 offiziell ihre Tätigkeit begann.

„Wenn es gelänge, in einer nicht allzu langen Zeit etwa 500 Wohnungen zu bauen, so wäre dies ein nennenswerter Beitrag zur Linderung unserer argen Wohnungsnot“, hieß damals die Begründung für diesen Schritt in ein für die Gewerkschaftsarbeit ungewöhnliches Aufgabengebiet.

Am Anfang stand der Gründungsauftrag Wohnungen zu günstigen Bedingungen anzubieten. Im Laufe der Zeit haben sich die Anforderungen an ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gewandelt.

Die GPA setzt sich seit ihrem Bestehen für die Mitbestimmung am Arbeitsplatz ein. Es ist daher eine Selbstverständlichkeit, diese auch in der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte umzusetzen.

Diese gelebte Demokratie in Form der Mietermitbestimmung – die keinesfalls Zwangsbeglückung sein soll – wurde und wird von den Mietern auch sehr gerne angenommen.

Die Gemeinsamkeit, die als Leitgedanke die Gewerkschaftsbewegung durchflutet, wird so im „privaten“ Lebensraum der Arbeitnehmer weitergeführt.

Das bestehende Mitbestimmungsstatut sichert der MieterInnengemeinschaft Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte.

Es ist das erste Mitbestimmungsstatut einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung, wenn man von den von der Gemeinde Wien geschaffenen Mitbestimmungsregelungen absieht.

Wir erwarten uns durch die Mitwirkung nicht nur, dass die MieterInnen und ihre Familien in den Wohnungen glücklich und zufrieden sind, sondern auch, dass die Bereitschaft zum gemeinsamen Wohnen und Mitgestalten als Gegenprinzip zu Isolation, Vereinsamung und somit zur Entsolidarisierung wirksam wird: Dies gilt für den unmittelbaren Lebensbereich ebenso wie für die immer differenzierter werdende Arbeitswelt.

Wir sind davon überzeugt, dass die GPA mit der Schaffung von mehr als 7000 Wohneinheiten im Zeitraum des Bestehens der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung einen bedeutenden Beitrag zur Wohnversorgung geleistet hat und durch die Mitbestimmungsmöglichkeiten wieder ein Signal setzt.

Es liegt an uns allen, den Mieter(inne)n und den Vertreter(inne)n der GPA in der Wohnbauvereinigung, die Zukunft, das Wohnen und die Demokratie gemeinsam zu gestalten.

Mit kollegialen Grüßen

Mag^a Ingrid Reischl
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Inhaltsverzeichnis

Was ist ein „Statut“?	Seite 3
Was regelt das Statut?	Seite 3
Wer ist die WBV f. PA?	Seite 3
Wer ist ein „Mieter“?	Seite 4
Was ist ein „Wohnhaus“?	Seite 4
Wie weit reicht das Statut!	Seite 4

Wer kann mitbestimmen?

1. Die Mieterversammlung (§§ 4 und 5)	Seite 4
2. Die Mietervertreter und der Mieterbeirat (§§ 6 bis 9)	Seite 5
3. Der zentrale Mieterbeirat (§ 12)	Seite 5

Wie wird gewählt? (§§ 10 und 11)	Seite 6
----------------------------------	---------

Die Rechte der Mietergemeinschaft

1. Allgemeine Rechte (§ 13)	Seite 6
2. Rechte bei der Erhaltung Verbesserung des Hauses (§ 14)	Seite 7
3. Betriebskosten (§ 15)	Seite 7
4. Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung (§ 16)	Seite 7
5. Streitschlichtung (§ 17)	Seite 7
6. Kündigung von Mietern (§ 18)	Seite 7
7. Unterstützungspflicht des Vermieters (§ 19)	Seite 7

Anhang

Adressen	Seite 8
Statut für die Mitbestimmung	Seite 9-21

Zu Beginn ein paar Erklärungen . . .

Vom **Betriebsrat** delegiert:

Peter Schaller
Wolfgang Handler
Beatrix Anebo

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungs-, Bau- und Wohnungsausschuss aus seinen Mitgliedern bestellt.

Die **Geschäftsführer** sind:

Mag. Michael Gehbauer
Mag. Andrea Holzmann

Die Wohnbauvereinigung beschäftigt zum 31.12.2009 45 Angestellte und 58 Hausbesorger.

In Graz und Wiener Neustadt bestehen Zweigniederlassungen; die Arbeit der Wohnbauvereinigung wird vor allem durch die vielen ehrenamtlichen Gewerkschaftsfunktionäre unterstützt.

Wer ist ein „Mieter“?

Nicht jeder, der in einer unserer Wohnungen wohnt, ist ein „Mieter“. Mieter ist nur der, der im Mietvertrag als Hauptmieter aufscheint. Für die Mitbestimmung bedeutet das, dass jedenfalls nur eine Person pro Wohnung, etwa bei Abstimmungen oder bei der Wahl von Mietervertretern stimmberechtigt ist, auch wenn mehrere Personen im Mietvertrag aufscheinen.

Was ist ein „Wohnhaus“?

In der Praxis ist ziemlich klar, was ein Wohnhaus ist. Größere Wohnhausanlagen aber werden häufig in mehrere so genannte „wirtschaftliche Einheiten“ aufgeteilt. Das heißt, dass große Wohnhausanlagen oft aus mehreren „Wohnhäusern“ bestehen. Auch für die Mitbestimmung ist das wichtig, wie man später noch sehen wird.

Wie weit reicht das Statut?

Die Grenzen der Mitbestimmung sind dort, wo die gesetzlich gestützten Rechte des Einzelnen beginnen. Die Privatsphäre des Einzelnen bleibt also voll gewährleistet. Die Mitbestimmung der Mietergemeinschaft betrifft das Haus als Ganzes, etwa den Bauzustand oder die Gemeinschaftseinrichtungen, nicht aber die Wohnung des Einzelnen. An der Wohnungstür endet sie, hier bestimmt der Mieter alleine.

Die Grenzen der Mitbestimmung sind auch dort, wo andere Gesetze oder Normen zu beachten sind. So muss etwa gewährleistet bleiben, dass der gemeinnützige Wohnbau auch in der Zukunft in erster Linie zur Schaffung von Wohnraum für finanziell Schwächere da ist. So muss etwa auch der Schutz persönlicher Daten, aber auch der Schutz von Minderheiten im Objekt (das können Kinder, ältere oder behinderte Menschen sein) gewährleistet bleiben. Deren Rechte können nicht einfach durch Mehrheitsbeschlüsse beseitigt werden.

Und nun zum Statut . . .

Wer kann mitbestimmen?

1. Die Mieterversammlung (§§ 4 und 5)

Der Mieter soll bestimmen – das ist klar. Die ganze Sache soll aber auch funktionieren. Sie soll übersichtlich bleiben und vor allem demokratisch sein. Deshalb sieht das Mietermitbestimmungsstatut (im folgenden kurz „Statut“ genannt) vor, dass sich die Mieter zu einer Mieterversammlung treffen.

Dort soll dann über alle anstehenden Fragen diskutiert und darüber beschlossen werden. An der Mieterversammlung können alle Bewohner des Wohnhauses, also nicht nur die „Mieter“ teilnehmen. Zur Mieterversammlung können natürlich auch Vertreter der WBV f. PA eingeladen werden.

Die Mieterversammlung hat folgende wichtige Aufgaben:

- Meinungsbildung und Beschlussfassung über anstehende Fragen, insbesondere über die Nutzung von Gemeinschaftsanlagen,
- das Recht, Änderungen der Hausordnung von der Verwaltung zu verlangen,
- Wahl und Enthebung von Mietervertretern und des Mieterbeirates,
- Anrufung des Aufsichtsrates der WBV f. PA bei Differenzen mit der Hausverwaltung.

Zur allerersten Mieterversammlung lädt auf Wunsch die WBV f. PA ein. Dabei sollen die Mieter aus ihrer Mitte die MIETERVERTRETER wählen, die gemeinsam den MIETERBEIRAT bilden. In der Folge soll mindestens einmal pro Jahr eine Mieterversammlung von den Mietervertretern oder von den Mietern selbst (wenn das ein Viertel der Mieter verlangt) einberufen werden. Bei Abstimmungen sind nur die Mieter (natürlich auch die Mietervertreter) stimmberechtigt. Ist ein Mieter verhindert, so kann auch eine andere Person aus seiner Wohnung (etwa der Ehegatte) für ihn abstimmen. Den Vorsitz in der Mieterversammlung führt der Mietervertreter oder der Vorsitzende des Mieterbeirates.

2. Der Mietervertreter und der Mieterbeirat (§§ 6 bis 9)

Der oder die Mietervertreter sind also diejenigen, die sich in der Folge um die laufenden Angelegenheiten und Probleme kümmern sollen. Eine verantwortungsvolle und mitunter auch schwierige Aufgabe!

In der Praxis hat sich bewährt, die Anzahl der Mietervertreter entsprechend der Größe des Wohnhauses zu wählen. Das Statut schlägt daher folgendes vor:

In Wohnhäusern bis zu 20 Wohnungen (im Statut als „Mietobjekt“ bezeichnet) soll 1 Mietervertreter sowie ein Stellvertreter gewählt werden.

In Wohnhäusern mit 21 bis 50 Wohnungen sollen 4 Mietervertreter gewählt werden.

Für je 50 weitere Wohnungen soll 1 weiterer Mietervertreter gewählt werden.

Gewählt werden die Mietervertreter von der Mieterversammlung. Wie diese Wahl richtig und demokratisch erfolgt, erfahren Sie später.

Der oder die Mietervertreter werden für drei Jahre gewählt. Die Funktion als Mietervertreter endet:

- nach diesen drei Jahren (spätestens dann muss neuerlich gewählt werden, wobei natürlich eine Wiederwahl möglich ist),
- durch einen freiwilligen Rücktritt,
- durch Auflösung des Mietverhältnisses (wenn er also aus dem Wohnhaus auszieht)
- oder durch die „Enthebung“

Diese „Enthebung“ erfolgt durch die Mieterversammlung. In der Praxis wahrscheinlich dann, wenn die Mieter mit ihrem Mietervertreter oder gesamten Mieterbeirat einfach nicht mehr zufrieden sind. Dazu muss aber mindestens ein Drittel der Mieter bei der Mieterversammlung anwesend sein.

Die Mietervertreter wählen aus ihrer Mitte einen „Vorsitzenden des Mieterbeirates“ und dessen Stellvertreter sowie einen Schriftführer (ebenfalls mit einem Stellvertreter). Weitere Funktionsträger (etwa Kassier oder anderes mehr) können je nach Bedarf gewählt werden. Der Mieterbeirat kann zur Vertretung der Kinder und Jugendlichen auch einen Jugendvertrauensrat einrichten. Diese Aufteilung der Funktionen muss natürlich im Haus, soll aber auch der WBV f. PA mitgeteilt werden.

Die Mietervertreter haben folgende wichtige Aufgaben:

- Sie sollen Anliegen der Mieter gegenüber der WBV f. PA vertreten.
- Sie müssen die Beschlüsse der Mieterversammlung vollziehen und der Mieterversammlung darüber berichten.
- Sie müssen Anträge von Mietern innerhalb von längstens 2 Monaten erledigen.
- Sie können auch selbst Beschlüsse fassen.

Der Mieterbeirat wird vom Vorsitzenden zu Sitzungen einberufen. Allfällige Beschlüsse werden mit Mehrheit gefasst. Bei Beschlüssen muss mindestens die Hälfte der Mietervertreter anwesend sein.

Der Mieterbeirat wird durch das Statut verpflichtet, regelmäßig, jedenfalls aber vor den Sitzungen, Sprechstunden für die Bewohner abzuhalten. Zeit und Ort müssen den Mietern bekannt gegeben werden.

3. Der zentrale Mieterbeirat (§ 12)

In großen Wohnanlagen, die aus mehreren „Wohnhäusern“ bestehen, ist ein „zentraler Mieterbeirat“ zu wählen, der die Interessen der gesamten Anlage wahrnehmen kann. Er wird bei einer Versammlung aller Mietervertreter gewählt. Diese Versammlung kann durch einen beliebigen Mieterbeirat einberufen werden. Die Zahl der Mitglieder des zentralen Mieterbeirates kann selbst bestimmt werden, es sollte aber jeder Mieterbeirat darin vertreten sein. Er soll wie ein einfacher Mieterbeirat arbeiten.

Wie wird gewählt ? (§§ 10 und 11)

Zur Wahl der Mietervertreter bzw. des Mieterbeirates sind alle Mieter des Wohnhauses berechtigt. Mehrere Mieter einer Wohnung haben zusammen nur eine Stimme.

Zum Mietervertreter kann jeder Mieter – mit Ausnahme des Hausbesorgers oder Angestellte der WBV – gewählt werden. Dazu muss er sich in der Mieterversammlung persönlich vorstellen.

Jeder Mieter hat das Recht, einen Wahlvorschlag zu machen. Dieser muss schriftlich erfolgen und den oder die Namen für mögliche Mietervertreter enthalten. Der Wahlvorschlag muss spätestens 8 Tage vor der Wahl

- entweder bei der WBV f. PA eingebracht werden, wenn es sich um die erste Wahl handelt,
- künftig dann aber beim Mietervertreter oder dem Vorsitzenden des Mieterbeirates eingebracht werden.

Gibt es noch keine Mietervertreter, so kann die erste Mieterversammlung von der WBV einberufen und geleitet werden. Dazu ist die Verwaltung verpflichtet, wenn dies mindestens 10 Prozent der Mieter oder 50 Mieter verlangen.

Zur Vorbereitung und Durchführung jeder weiteren Wahl ist dann ein Wahlkomitee zu bestellen. Es soll aus drei Mietern bestehen, wird von der Mieterversammlung gewählt und leitet die Wahl der Mietervertreter.

Die Wahl soll GEHEIM und MIT STIMMZETTELN erfolgen. Es sei denn, dass die Mieterversammlung eine andere Vorgangsweise beschließt. Dann muss aber über jeden zu wählenden Mietervertreter einzeln abgestimmt werden.

Das Wahlkomitee hat – als letzte Aufgabe – das Wahlergebnis allen Mietern und der WBV mitzuteilen.

Die Rechte der Mietergemeinschaft (§§ 13 bis 19)

1. Allgemeine Rechte (§ 13)

Mietervertreter und Mieterbeirat sind berechtigt,

- die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung der Mietzinse und sonstige Einnahmen des Wohnhauses zu prüfen,
- in alle betreffenden Aufzeichnungen, Abrechnungen, Zahlungsbelege und sonstige Unterlagen Einsicht zu nehmen sowie diese zu prüfen,
- bei der Wohnhausverwaltung Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Schaffung von Verbesserungen zu verlangen.

Beispiel:

Rechnungen für die Hausbetriebskosten (Kanal, Wasser, Versicherungen, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, usw.) oder über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten usw.

Die WBV ist verpflichtet, den Mietervertretern über alle Angelegenheiten, die die Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung des Hauses betreffen, Auskunft zu geben.

Die WBV und die Mietervertreter können bestimmte Vereinbarungen treffen, doch dürfen auch diese die Interessen einzelner Mieter nicht beeinträchtigen, außer der Mieter stimmt solch einer Vereinbarung ausdrücklich zu.

Beispiel:

VEREINBARUNGEN können über die Selbstgestaltung und Selbstverwaltung der Gemeinschaftseinrichtungen oder über die Senkung der Betriebs-, der Heiz- und der Hausbesorgerkosten getroffen werden. Derartige Vereinbarungen dürfen aber etwa nicht einem Mieter oder einer bestimmten Gruppe von Mietern oder Bewohnern die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen verbieten.

2. Rechte bei der Erhaltung und Verbesserung des Hauses (§ 14)

DIE WOHNBAUVEREINIGUNG

- ist verpflichtet, die Mietervertreter über größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu informieren. Insbesondere über Beginn und Dauer der Arbeit soll Einvernehmen hergestellt werden. Die Mietervertreter können aber auch Vorschläge für die Planung der Arbeiten und die Bauüberwachung machen.
- muss sich spätestens zu Jahresende mit den Mietervertretern darüber beraten, welche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im nächsten Jahr erfolgen sollen, was diese kosten und ob sonst irgendwelche Belastungen anstehen. Sind solche Arbeiten nicht geplant, so ist auch eine derartige Beratung nicht notwendig, kann aber dennoch auf Wunsch der Mieter erfolgen.
- muss den Mietervertretern Kostenschätzungen bekannt geben und die finanziellen Auswirkungen darlegen.

DIE MIETERVERTRETER

- sind berechtigt, bestimmte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verlangen, soweit die vorhandenen Mittel das zulassen.
- können bei derartigen Arbeiten auch Gewerbetreibende ihres Vertrauens verständigen, damit sich diese an der notwendigen öffentlichen Ausschreibung der Arbeiten beteiligen können.
- können Einsicht in die Kostenvoranschläge des beauftragten Unternehmens nehmen, Durchführungsmängel aufzeigen und deren Behebung verlangen.
- können im Zuge von Gesamtanierungen des Gebäudes vorschlagen, dass in un- vermieteten Wohnungen Verbesserungen durchgeführt werden.

3. Betriebskosten (§ 15)

Die Mietervertreter können der Wohnhausverwaltung Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten, aber auch der Hausbesorgerkosten machen und darüber Vereinbarungen treffen. Die Mietervertreter sind von der Anstellung oder Kündigung des Hausbesorgers zu informieren.

4. Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung (§ 16)

DIE WOHNBAUVEREINIGUNG

- ist verpflichtet, mit den Mietervertretern über die Errichtung und Ausgestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräume, Bad, Sauna, Grünanlage, Kinderspielplätze, usw.) zu reden. Über die Selbstgestaltung und Selbstverwaltung können mit der Wohnhausverwaltung Vereinbarungen getroffen werden.

DIE MIETERVERTRETER

- sind berechtigt, der Wohnhausverwaltung Benützungsregelungen für die Einrichtungen vorzuschlagen. Dabei darf aber niemand von der Benützung ausgeschlossen werden. Und es müssen schutzwürdige Interessen von Minderheiten berücksichtigt werden.

Beispiel:

So kann etwa nicht mit Mehrheit beschlossen werden, einen Kinderspielplatz oder behindertengerechte Einrichtungen abzuschaffen.

- sind berechtigt, Anträge auf Änderung der Hausordnung zu stellen, wobei aber vorher die Zustimmung der Mieterversammlung einzuholen ist.

5. Streitschlichtung (§ 17)

Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen Mietervertretern und der Wohnhausverwaltung, aber auch zwischen einzelnen Mietern und den Mietervertretern kann von jedermann der Aufsichtsrat (Wohnungsausschuss) zur Vermittlung eingeschaltet werden.

6. Kündigung von Mietern (§ 18)

Die WBV muss die Mietervertreter verständigen, wenn ein Mieter wegen rücksichtslosem, unleidlichem Verhalten gekündigt werden soll.

7. Unterstützungspflicht des Vermieters (§ 19)

Die WBV ist verpflichtet, die Tätigkeit der Mietervertreter zu unterstützen. Das heißt, dass sie Drucksorten für die Wahl der Mietervertreter, Anschlagtafeln und nach Möglichkeit auch einen Raum im Wohnhaus für diese Tätigkeit zur Verfügung stellen muss.

ADRESSEN

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Wien 1, Werdertorgasse 9
Postfach 99, 1013 Wien
Telefon 01 / 533 34 14
Telefax 01 / 535 49 78
E-Mail: office@wbv-gpa.at
Internet: <http://www.wbv-gpa.at>

Bürozeiten: Montag, Dienstag, Mittwoch
7.30-12.00 Uhr, 12.30-16.00 Uhr
Donnerstag
7.30-12.00 Uhr, 12.30-17.00 Uhr
Freitag
7.30-12.30 Uhr

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN:

2700 Wr. Neustadt, Gröhrmühlgasse 4-6/1/III

Telefon (02622) 54 95

8010 Graz, Franckstraße 33a/8

Telefon (0316) 33 85 40

STATUT

für die Mietermitbestimmung in Wohnhäusern
der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

WBV-GP 
WOHNBAUVEREINIGUNG
FÜR PRIVATANGESTELLTE

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 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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 Statuts 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 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ihre grundsätzliche Bereitschaft, künftige Mieter bei der Gestaltung neuer Wohnungen mitwirken zu lassen.

§ 1

Begriff der Wohnhausanlage

Unter „Wohnhausanlage“ wird in diesem Statut grundsätzlich die wirtschaftliche Einheit im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen verstanden.

§ 2

Personenbezogene Bezeichnung

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 Mietvertrages bis zum Tag der Übernahme des Mietgegenstandes durch die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte zu.

(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, hierzu 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.

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

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

§ 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. Eine Mieterversammlung ist jedenfalls dann einzuberufen, wenn dies von einem Viertel der Mieter oder wenigstens 50 Mietern verlangt wird.
- (3) Mieter sind von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Mieterversammlung wenigstens 14 Tage vorher - z.B. durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus - zu verständigen. Wird die Teilnahme von Vertretern der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte an der Versammlung in einer Wohnhausanlage gewünscht, ist diese Verständigung zeitgleich mit dem Hausanschlag zu übersenden.
- (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.
- (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.
- (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 sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen, sofern die Mieterversammlung nicht anders beschließt (§ 11 Abs. 6).

(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 Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

(9) Die Mieterversammlung wird vom Vorsitzenden des Mieterbeirats geleitet.

§ 6

Aufgaben der Mieterversammlung

Der Mieterversammlung obliegt:

1. Die Wahl und Enthebung der Mitglieder (Mietervertreter) bzw. der Ersatzmitglieder des Mieterbeirats.
2. Die Entgegennahme von Berichten des Mieterbeirats und die Beschlussfassung darüber.
3. Das Wahrnehmen der in den §§ 14 ff umschriebenen Aufgaben.
4. Die Beschlussfassung über die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, soweit nicht einzelnen Mietern Nutzungsrechte zustehen.

§ 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 Sitz und Stimme.

(2) Mietervertreter üben ihre Funktion ehrenamtlich aus.

(3) Der Mieterbeirat wird von der Mieterversammlung gewählt. Scheidet ein Mietervertreter aus, hat der Mieterbeirat aus dem Kreis der Ersatzmitglieder ein Beiratsmitglied zu bestellen.

(4) Die Funktionsdauer des Mieterbeirats währt bis zur Wahl eines neuen Beirats, längstens jedoch 3 Jahre bzw. 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.

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

(7) Ein Mietervertreter kann jederzeit seinen Rücktritt erklären.

§ 8

Arbeitsweise des Mieterbeirats

(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 bzw. dessen Stellvertreters 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 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte mitzuteilen.

(2) Der Mieterbeirat kann zur Vertretung der Interessen von Kindern und Jugendlichen einen Jugendvertrauensrat einrichten.

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

(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 ist der Antrag abgelehnt.

(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.

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

§ 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 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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.

§ 11

Wahl des Mieterbeirats

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

(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 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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.

(4) Wurde noch kein Mieterbeirat gewählt, ist die Mieterversammlung zur Wahl des Mieterbeirats von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte einzuberufen und zu leiten.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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.

(6) Die Art der Stimmabgabe beschließt die Mieterversammlung. Wahlen sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen, wenn die Mieterversammlung nicht anders beschließt. Sofern die Stimmabgabe nicht geheim erfolgt, ist über jedes Mitglied bzw. Ersatzmitglied des Mieterbeirats einzeln abzustimmen.

(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) Das Wahlkomitee hat das Wahlergebnis unverzüglich allen Mietern durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen und diese ebenso der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte schriftlich mitzuteilen.

§ 12

Zentraler Mieterbeirat

(1) Sind in einer Wohnhausanlage, die aus mehreren Wohnhäusern besteht, mehrere Mieterbeiräte gewählt worden, ist ein zentraler Mieterbeirat zu wählen. Seine Aufgabe ist es übergreifende Interessen der Gemeinschaft gegenüber der WBV und nach aussen wahrzunehmen und zu vertreten.

Der zentrale Mieterbeirat wird durch die Versammlung aller Mieterbeiräte eingerichtet. Diese wird durch einen beliebigen Mieterbeirat einberufen. Die Mitglieder des zentralen Mieterbeirates werden von den einzelnen Mieterbeiräten entsandt.

Bei der Errichtung des zentralen Mieterbeirates gelten die Bestimmungen über die Arbeitsweise des Mieterbeirates sinngemäß.

§ 13

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.

(2) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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.

(3) Der Mieterbeirat ist berechtigt, bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Schaffung von Verbesserungen für die Bewohner zu verlangen.

(4) Der Mieterbeirat kann mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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 dem Vermieter gegenüber durch besondere Vollmacht nachzuweisen.

§ 14

Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

(1) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, den Mieterbeirat über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs sowie über Verbesserungsarbeiten eingehend zu informieren.

Über Beginn und Dauer dieser Arbeiten soll das Einvernehmen hergestellt werden. Der Mieterbeirat ist berechtigt, auch Vorschläge für die Planung und Bauüberwachung zu unterbreiten.

(2) Der Mieterbeirat ist berechtigt, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (z.B. 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.

(3) Auf Wunsch des Mieterbeirats hat die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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).

(4) Sind derartige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht geplant, so wird eine solche Beratung nur über ausdrücklichen Wunsch des Mieterbeirates erfolgen.

(5) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat dem Mieterbeirat vor Durchführung einer über die laufenden Erhaltungsarbeiten hinausgehende Erhaltungsarbeit sowie einer Verbesserungsarbeit Kostenschätzungen bekanntzugeben, über die Finanzierung und die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieter darzulegen. Ergeben sich bei den Arbeiten erhebliche Kostensteigerungen, sind diese dem Mieterbeirat mitzuteilen.

(6) Sind Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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.

(7) 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 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte zu verlangen.

(8) 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; z.B. Aufzug, Waschküche.

(9) Der Mieterbeirat kann anlässlich der Durchführung von Gebäude(gesamt)sanierung vorschlagen, dass in unvermieteten Wohnungen Wohnungsverbesserungen durchgeführt werden.

§ 15

Betriebskosten

(1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten sowie der Hausbesorgerkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen.

(2) Der Mieterbeirat ist von der Beendigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses zu verständigen.

§ 16

Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung

(1) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, mit dem Mieterbeirat vor Errichtung und Ausgestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen (wie Gemeinschaftsräumen, Saunen, Grünanlagen, Kinderspielplätzen und dgl.) das Einvernehmen herzustellen. Über die Selbstgestaltung und Selbstverwaltung solcher Einrichtungen sollen Vereinbarungen getroffen werden.

(2) Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Benützungsregelungen für die Gemeinschaftseinrichtungen vorzuschlagen. Diese Benützungsregelungen haben für jeden Mieter die gleichen Benutzungsmöglichkeiten vorzusehen und schutzwürdige Interessen von Minderheiten zu berücksichtigen. Er hat jedoch vorher die Genehmigung der Mieterversammlung einzuholen.

(3) Der Mieterbeirat ist berechtigt, nach Einholung der Genehmigung der Mieterversammlung, Anträge auf Änderung der Hausordnung zu stellen sowie Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung die Zustimmung zu erteilen.

§ 17

Streitschlichtung

(1) Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen einem Mieterbeirat und der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte sowie zwischen einzelnen Mietern und einem Mieterbeirat kann jede Seite den Aufsichtsrat (Wohnungsausschuss) um Vermittlung ersuchen.

(2) Bei Störungen des Hausfriedens oder Meinungsverschiedenheiten zwischen den Wohnungsmietern und der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat (Wohnungsausschuss) die Beschwerden zu prüfen und womöglich eine Klärung herbeizuführen.

§ 18

Kündigung von Mietern

Macht der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch, vernachlässigt er den Mietgegenstand in arger Weise oder verleidet er durch sein rücksichtsloses anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenleben, so hat die WBV vor der Kündigung den Mieterbeirat zu verständigen.

§ 19

Unterstützungspflicht des Vermieters

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, die Tätigkeit des Mieterbeirats zu unterstützen, insbesondere Anfragen in angemessener Frist zu beantworten. Die benötigten Drucksorten für die Wahl des Mieterbeirats sind zur Verfügung zu stellen.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 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.

§ 20

Übergangsbestimmung

(1) Dieses Mietermitbestimmungsstatut trat mit 1.7.1989 durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 17. Mai 1989 erstmals in Kraft und wird mit 1.6.2005 für alle Wohnhausanlagen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte neu aufgelegt.

(2) Dieses Statut gilt zunächst bis 31.12.2010. Seine Geltung verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern das Statut nicht seitens der Organe der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende widerrufen wird.

(3) Mieterbeiräte, die gemäß der Erstauflage dieses Statuts gewählt sind, bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.