

Ab 1.1.2024

Mietermitbestimmungsstatut

# MIETERINNEN- MITBESTIMMUNG

Ein Leitfaden für die Mitbestimmung in Wohnhäusern der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte



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 FunktionärInnen der Gewerkschaft der Privatangestellten, 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. Neben Qualität sind Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Freiräume usw. in den Fokus gerückt. Den ArchitektInnen und PlanerInnen sind hier hervorragende Ergebnisse gelungen.

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

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

Die Gemeinsamkeit, die als Leitgedanke die Gewerkschaftsbewegung durchflutet, wird so im „privaten“ Lebensraum der ArbeitnehmerInnen 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 9500 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 MieterInnen und den VertreterInnen der GPA in der Wohnbauvereinigung - die Zukunft, das Wohnen und die Demokratie gemeinsam zu gestalten.

Mit kollegialen Grüßen Karl Dürtscher  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Inhaltsverzeichnis

Was ist ein „Statut“?	Seite	5
Was regelt das Statut?	Seite	5
Wer ist die WBV-GPA?	Seite	5
Wer ist stimmberechtigt?	Seite	6
Was ist ein „Wohnhaus“?	Seite	6
Wie weit reicht das Statut!	Seite	6

### Wer kann mitbestimmen?

1. Die MieterInnenversammlung (§§ 4 und 5)	Seite	7
2. Der Beirat (§§ 7,8,10,11)	Seite	7
3. Der zentrale Beirat (§12)		
4. Die Einzelvertretung (§9).	Seite	8
5. Wie wird gewählt (§ 11)		

### Die Rechte der MieterInnengemeinschaft

1. Allgemeine Rechte (§ 13)	Seite	9
2. Rechte bei der Erhaltung Verbesserung des Hauses (§ 14)	Seite	9
3. Betriebskosten (§ 15)	Seite	10
4. Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung (§ 16)	Seite	10
5. Streitschlichtung (§ 17)	Seite	10
6. Unterstützungspflicht des Vermieters (§ 18)	Seite	10

### Anhang

Adresse	Seite	11
Statut für die Mitbestimmung	Seite	12-23

Zu Beginn ein paar Erklärungen . . .

Was ist ein „Statut“?

Das Statut soll den MieterInnen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte bestimmte Mitbestimmungsrechte ermöglichen.

Für die Mitbestimmung in unseren Wohnbauten kann es weder ein „Gesetz“ noch eine „Verordnung“ geben, sondern nur die Form eines „Statuts“. Das heißt auch, dass Gesetze (etwa das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz, das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz) und Rechte des Einzelnen (etwa der Datenschutz) dadurch unberührt bleiben bzw. nicht eingeschränkt werden können.

Das Statut gilt für Sie nur im Falle der Wahl von VertreterInnen und nur insoweit, als es mit den zuvor angeführten gesetzlichen Regelungen im Einklang steht.

Das Statut trat erstmals mit 1.7.1989 in Kraft und wurde zuletzt mit 01.03.2019 neu aufgelegt. Seine Geltung verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern es nicht von den Organen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte widerrufen wird.

Was regelt das Statut?

Das Mitbestimmungsstatut schafft für die MieterInnengemeinschaft Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte und regelt die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte.

Wer ist die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte?

Die Gründung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgte am 28. August 1953. Rückblickend kann festgestellt werden, dass es sich gelohnt hat, den Mut zur Gründung der Gesellschaft zu finden. In Zeiten der großen Wohnungsnot stellte der ÖGB die Forderung auf, den sozialen Wohnbau mit öffentlichen Mitteln zu fördern. So entschloss sich die Gewerkschaft der Privatangestellten als erste Fachgewerkschaft zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung.

In den Folgejahren entwickelte die Wohnbauvereinigung eine rege Bautätigkeit und trug so dem Gründungsgedanken voll Rechnung.

Bis zum 31.12.2023 werden 17.442 Einheiten in Wien, Niederösterreich und der Steiermark verwaltet. In Errichtung befinden sich zum 31.12.2023 291 Einheiten, in Bauvorbereitung sind es 949 Einheiten in Wien.

Die gesetzlichen Organe sind:

die Generalversammlung  
der Aufsichtsrat und  
die Geschäftsführung.

Als Gesellschafter treten auf die GPA-Privatstiftung sowie eine weitere Person.

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden FunktionärInnen, die ihre Tätigkeit ehrenamtlich ausführen:

Karl Dürtscher	Vorsitzender
Christoph Sykora	Schriftführer
Peter Gattinger	Vorsitzender-Stellvertreter & Schriftführer-Stellvertreter Mag. Adolf Lehner
Mag. Michael Aichinger	
Helga Fichtinger	
Kathrin Jocham	
Martin Müllauer	
Carina Köpf	

Vom Betriebsrat delegiert:

Wolfgang Handler  
Peter Schaller  
Karin Mayerhofer

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

Die Geschäftsführer sind:

Mag. Michael Gehbauer  
Mag. Nadja Horvath

Die Wohnbauvereinigung beschäftigt zum 31.12.2023 64 Angestellte und 24 HausbesorgerInnen.

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

Wer ist stimmberechtigt?

Stimmberechtigt ist nur die Person, die im Mietvertrag als HauptmieterIn aufscheint. Wenn mehrere Personen im Mietvertrag aufscheinen, haben diese zusammen nur eine Stimme.

Was ist ein „Wohnhaus“?

In der Praxis ist ziemlich klar, was ein Wohnhaus ist. Größere Wohnhausanlagen werden jedoch 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 Mitbestimmung endet dort, wo die Rechte des Einzelnen beginnen. Die Privatsphäre des Einzelnen bleibt also voll gewährleistet. Die Mitbestimmung der MieterInnengemeinschaft betrifft das Wohnhaus als Ganzes, so etwa den Bauzustand oder die Gemeinschaftseinrichtungen, nicht jedoch die Wohnung des Einzelnen. Die Mitbestimmung endet ebenfalls dort, wo EigentümerIn und MieterIn einander gegenüberstehen.

Daher endet die Mitbestimmung 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. Ferner muss der Schutz persönlicher Daten, aber auch der Schutz von Minderheiten im Objekt (das können Kinder, Ältere oder Menschen mit Behinderung sein) gewährleistet bleiben. Deren Rechte können durch Mehrheitsbeschlüsse nicht beseitigt werden.

Und nun zum Statut . . .

Wer kann mitbestimmen?

Die Versammlung (§§ 4 und 5)

Die MieterInnen sollen mitwirken – das ist klar. Die ganze Sache soll aber auch funktionieren. Sie soll übersichtlich bleiben und vor allem demokratisch sein. Deshalb sieht das Mitbestimmungsstatut (im Folgenden kurz „Statut“ genannt) vor, dass sich die MieterInnen zu einer Versammlung treffen. Dort soll über alle anstehenden Fragen diskutiert und beschlossen werden. An der Versammlung können alle BewohnerInnen des Wohnhauses, also nicht nur die „MieterInnen“ teilnehmen, nicht jedoch die EigentümerInnen. Zur Versammlung können auch VertreterInnen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte eingeladen werden.

Die Versammlung hat folgende wichtige Aufgaben:

Meinungsbildung und Beschlussfassung über anstehende Fragen, insbesondere über die Nutzung von Gemeinschaftsanlagen (beschränkt in Objekten mit EigentümerInnen),  
die Wahl und Enthebung von VertreterInnen und des Beirates,  
Anrufung des Aufsichtsrates der WBV-GPA bei Differenzen mit der Hausverwaltung.

Zur allerersten Versammlung lädt die WBV-GPA ein. Dabei sollen die MieterInnen aus ihrer Mitte die VERTRETERINNEN wählen, die gemeinsam den MIETERINNENBEIRAT bilden. In der Folge soll mindestens einmal pro Jahr eine Versammlung von den VertreterInnen oder von den MieterInnen selbst (wenn das ein Viertel der MieterInnen oder zumindest 50 MieterInnen verlangen) einberufen werden. Bei Abstimmungen sind nur die MieterInnen (natürlich auch die VertreterInnen) stimmberechtigt. Ist eine abstimmungsberechtigte Person verhindert, so kann auch eine andere Person aus derselben Wohnung (etwa der Ehegatte) für sie abstimmen. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Mietervertreter/die Mietervertreterin oder der /die Vorsitzende des Beirates.

Vertretung und der Beirat (§§ 6 bis 9)

Die VertreterInnen 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 VertreterInnen entsprechend der Größe des Wohnhauses zu wählen.

In Wohnhäusern bis zu 20 Mietwohnungen (im Statut als „Mietobjekt“ bezeichnet) ist ein Vertreter/ eine Vertreterin- sowie ein Stellvertreter/eine Stellvertreterin zu wählen.

In Wohnhäusern mit 21 bis 50 Mietwohnungen können bis zu vier VertreterInnen gewählt werden. Für je 50 weitere Mietwohnungen kann ein weiterer Vertreter/ eine weitere Vertreterin gewählt werden. Basis für die Anzahl sind die im Wohnhaus zum Stichtag 1.1. vorhandenen Mietwohnungen. Sinkt die Zahl der Mietwohnungen aufgrund des Kaufs der Wohnung durch einen Mieter/eine Mieterin, so ist die Anzahl zum Stichtag neu zu berechnen.

Gewählt werden die VertreterInnen von der Versammlung. Wie diese Wahl richtig und demokratisch abläuft, erfahren Sie später.

Der oder die VertreterIn wird für drei Jahre gewählt.

Die Funktion endet daher:

- 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 die Wohnung im Eigentum erwirbt),
- oder durch die „Enthebung“.

Scheidet die vertretungsberechtigte Person aus, so hat sie rechtzeitig die Neuwahl der neuen Vertretung anzuberaumen, für einen geordneten Übergang auf Nachfolge zu sorgen und sämtliche Unterlagen zu übergeben.



Die VertreterInnen wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden bzw eine Vorsitzende des Beirates“ und StellvertreterInnen sowie einen/eine SchriftführerIn (ebenfalls mit Stellvertretung). Weitere FunktionsträgerInnen (z.B. KassierInnen) können je nach Bedarf gewählt werden. Der Beirat kann zur Vertretung der Kinder und Jugendlichen auch einen Jugendvertrauensrat einrichten. Diese Aufteilung der Funktionen muss natürlich im Haus, soll aber auch der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte mitgeteilt werden.

Die VertreterInnen haben folgende wichtige Aufgaben:

Sie sollen Anliegen der MieterInnen gegenüber der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte vertreten.

Sie haben die Beschlüsse der Versammlung umzusetzen und der Versammlung darüber berichten.

Sie sollen Anfragen von MieterInnen innerhalb von längstens 2 Monaten erledigen.

Der Beirat wird vom Vorsitzenden/von der Vorsitzenden zu Sitzungen einberufen. Allfällige Beschlüsse werden mit Mehrheit gefasst. Bei Beschlüssen muss mindestens die Hälfte der VertreterInnen anwesend sein.

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

Der zentrale Beirat (§ 12)

In großen Wohnhausanlagen, die aus mehreren „Häusern“ bestehen, ist ein „zentraler Beirat“ zu wählen, der die Interessen der gesamten Anlage wahrnehmen kann. Er wird bei der Versammlung aller VertreterInnen von diesen gewählt. Diese Versammlung kann durch einen beliebigen Beirat einberufen werden. Die Zahl der Mitglieder des zentralen Beirates kann selbst bestimmt werden.

Wie wird gewählt? (§§ 5 Abs 7, 8 Abs 4-6 und 11)

Zur Wahl der VertreterInnen bzw. des Beirates sind alle MieterInnen des Wohnhauses berechtigt.

Mehrere MieterInnen einer Wohnung haben zusammen nur eine Stimme.

Zur Vertretung kann jeder Mieter/jede Mieterin – mit Ausnahme der HausbesorgerInnen oder Angestellte der WBV – gewählt werden. Dazu muss die Person sich in der Versammlung persönlich vorstellen.

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

- bei der erstmaligen Wahl bei der WBV-GPA eingebracht werden,
- danach beim Vertreter/ bei der Vertreterin oder dem Vorsitzenden/ der Vorsitzenden des MieterInnenbeirates.

Gibt es noch keine VertreterInnen, so wird die erste Versammlung von der WBV-GPA einberufen und geleitet werden. Dazu ist die Verwaltung verpflichtet, wenn dies mindestens 25 Prozent der MieterInnen oder 50 MieterInnen verlangen.

Zur Vorbereitung und Durchführung jeder weiteren Wahl ist dann ein Wahlkomitee zu bestellen. Es hat aus drei MieterInnen zu bestehen, wird von der Versammlung gewählt und leitet die Wahl der VertreterInnen. Die Wahl hat GEHEIM und MIT STIMMZETTELN erfolgen. Das Wahlkomitee hat – als letzte Aufgabe – das Wahlergebnis allen MieterInnen und der WBV-GPA mitzuteilen.

## Die Rechte der MieterInnengemeinschaft (§§ 13 bis 19)

### Allgemeine Rechte (§ 13)

Die gewählten Organe sind berechtigt,

- die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung der Mietzinse und sonstige Einnahmen des Wohnhauses hinsichtlich der allgemeinen Teile zu prüfen,
- in alle betreffenden Unterlagen, welche die allgemeinen Teile des Wohnhauses betreffen Einsicht zu nehmen und zu überprüfen,
- bei der Wohnhausverwaltung Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Schaffung von Verbesserungen vorzuschlagen.

Beispiel:

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

Die Allgemeinen Rechte der gewählten Organe finden ihre Grenzen dort, wo neben den MieterInnen, auch EigentümerInnen existieren. Handelt es sich um ein Mischhaus (MieterInnen und EigentümerInnen) so sind die Rechte beschränkt auf jene Bereiche die ausschließlich die MieterInnen betreffen.

Die WBV-GPA ist verpflichtet, den VertreterInnen über alle wesentlichen Angelegenheiten, die die Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der allgemeinen Teile des Hauses betreffen, Auskunft zu geben.

Die WBV-GPA und die VertreterInnen können bestimmte Vereinbarungen treffen, doch dürfen auch diese die Interessen einzelner MieterInnen nicht beeinträchtigen.

Beispiel:

VEREINBARUNGEN können über die Selbstgestaltung und Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen oder über die Senkung der Betriebs-, der Heiz- und der HausbesorgerInnenkosten getroffen werden. Derartige Vereinbarungen dürfen aber nicht einem Mieter oder einer bestimmten Gruppe von MieterInnen oder BewohnerInnen die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen verbieten. Wenn MieterInnen gegen die Vereinbarung Einspruch erheben, so muss geprüft werden, ob sie aufrecht bleiben kann,

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

#### DIE WOHNBAUVEREINIGUNG

ist verpflichtet, die VertreterInnen über größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu informieren. Insbesondere über Beginn und Dauer der Arbeit soll Einvernehmen hergestellt werden. Die VertreterInnen können Vorschläge für die Planung der Arbeiten und die Bauüberwachung machen. Die WBV-GPA muss den VertreterInnen Kostenschätzungen vorlegen und die finanziellen Auswirkungen darlegen.

#### DIE VERTRETERINNEN

- sind berechtigt, bestimmte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorzuschlagen, soweit die vorhandenen Mittel das zulassen. Hinsichtlich deren Umsetzung ist auf die langfristige Erhaltung und die finanzielle Deckung Bedacht zu nehmen.
- 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 Gesamtsanierungen des Gebäudes vorschlagen, dass in unvermieteten Wohnungen Verbesserungen durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass diese Rechte, wenn bereits Eigentum an

zumindest einer der Mietobjekte begründet worden ist, nur insoweit anwendbar sind, als diesen in ihrer Umsetzung nicht zwingendes Recht des WEG entgegensteht.

#### Betriebskosten (§ 15)

Die Vertreterinnen können der Wohnhausverwaltung Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten, aber auch der HausbesorgerInnenkosten machen und darüber Vereinbarungen zu initiieren. e

#### Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung (§ 16)

##### DIE WOHNBAUVEREINIGUNG

ist verpflichtet, mit den VertreterInnen über die Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräume, Bad, Sauna, Grünanlage, Kinderspielplätze, usw.) zu reden. Über die Selbstgestaltung und Benützung können mit der Hausverwaltung Vereinbarungen getroffen werden.

##### DIE VERTRETERINNEN

sind berechtigt, der Hausverwaltung Benützungsregelungen für die Einrichtungen vorzuschlagen. Dabei darf niemand von der Benützung ausgeschlossen werden und müssen schutzwürdige Interessen von Minderheiten berücksichtigt werden.

Beispiel:

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

Benützungsregelungen über Gemeinschaftseinrichtungen sind jedoch dann ausgeschlossen, wenn es sich bei der Wohnhausanlage um ein Mischhaus handelt und die Gemeinschaftseinrichtung nicht ausschließlich von den MieterInnen gebraucht werden darf.

#### Streitschlichtung (§ 17)

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

#### Unterstützungspflicht des WOHNBAUVEREINIGUNG (§ 18)

Die WBV ist verpflichtet, die Tätigkeit der Vertreterinnen 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](mailto:office@wbv-gpa.at) Internet: <http://www.wbv-gpa.at>

### Bürozeiten:

Montag, Dienstag, Mittwoch  
8.00-12.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr  
Donnerstag  
8.00-12.00 Uhr, 13.00-17.00 Uhr  
Freitag  
8.00-12.00 Uhr

### ZWEIGNIEDERLASSUNGEN:

2700 Wr. Neustadt, Gröhrmühlgasse 4-6/1/III Telefon (02622) 54 95  
8010 Graz, Jakominstraße 28/12A

# **STATUT**

für die MieterInnenmitbestimmung in Wohnhäusern der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte



## Präambel

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

Das Mitbestimmungsstatut für MieterInnen der Wohnhausanlagen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte schafft unbeschadet der geltenden Bundes- und Landesgesetze Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte der MieterInnen. Diese Rechte der MieterInnengemeinschaft finden ihre Grenzen dort, wo bestehende Rechte Einzelner eingeschränkt werden. Die durch Gesetze und Verträge garantierten Rechte der einzelnen MieterInnen 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 MieterInnen bei der Gestaltung neuer Wohnungen mitwirken zu lassen.

### § 1

#### Begriff der Wohnhausanlage / Mischhaus

Unter „Wohnhausanlage“ wird in diesem Statut grundsätzlich die wirtschaftliche Einheit verstanden. Unter „Mischhaus“ wird eine Wohnhausanlage verstanden, in welcher sowohl Mietverhältnisse als auch Eigentumsverhältnisse vorhanden sind.

### § 2

#### Personenbezogene Bezeichnung

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

### § 3

#### Rechte der MieterInnen

Die in diesem Statut geregelten Rechte der MieterInnen, 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 bzw. bis zum Übergang der Wohnung in das Eigentum des Mieters zu.

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.

Hat ein Mieter mehrere Mietgegenstände angemietet, steht ihm für jeden Mietgegenstand (§ 1 MRG) eine Stimme zu.

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

Allen Mietern steht das Recht zu, an allen Veranstaltungen der Mietergemeinschaft teilzunehmen und hierfür bestimmte Einrichtungen zu benützen.

### § 4

#### Organe der MieterInnenmitbestimmung

Die Organe der MieterInnenmitbestimmung sind:  
die Versammlung (§ 5) und  
der Beirat (§ 7).  
der zentrale Beirat (§ 12)

### § 5

#### Versammlung

- 1) Die Versammlung ist die Versammlung aller MieterInnen einer Wohnhausanlage.
- 2) Sie ist bei Bedarf vom Vorsitzenden des Beirats einzuberufen.

- 3) Eine Versammlung kann von einem Viertel der MieterInnen oder von 50 MieterInnen verlangt werden.
- 4) Die Mieter sind von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Versammlung wenigstens 14 Tage vorher - durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus - zu verständigen. Wird die Teilnahme von VertreterInnen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte an der Versammlung in einer Wohnhausanlage gewünscht, ist diese Verständigung zeitgleich mit dem Hausanschlag zu übersenden.
- 5) Teilnahmeberechtigt an der Versammlung einer Wohnhausanlage sind alle BewohnerInnen. Der Beirat kann (allenfalls über Wunsch eines Mieters) auch andere Personen einladen. Lehnt der Beirat die Teilnahme von solchen Personen ab, kann die Versammlung auf Antrag eines Mieters die Teilnahme beschließen.
- 6) Stimmberechtigt in der Versammlung sind MieterInnen (oder ihre VertreterInnen) im Sinne des § 3.
- 7) Eine Versammlung ist unter folgenden Voraussetzungen beschlussfähig:

A) Es muss zumindest die Mehrheit der stimmberechtigten MieterInnen anwesend sein oder sich an einem Umlaufbeschluss beteiligen.

Ein Beschluss ist wirksam zustande gekommen, wenn die Mehrheit der Stimmen dem Beschlussgegenstand zustimmt. Enthaltungen werden als Neinstimmen gezählt. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt

B) wenn die Voraussetzungen von (A) nicht gegeben sind, kann 15 Minuten später eine neue Versammlung mit derselben Tagesordnung stattfinden. Für einen wirksamen Beschluss ist es notwendig, dass sich 30% der stimmberechtigten MieterInnen an der Versammlung beteiligen oder sich an einem Umlaufbeschluss beteiligen. Ein Beschlussgegenstand gilt als angenommen, wenn davon zwei Drittel der abgegebenen Stimmen dem Beschluss Thema zustimmen, Auch hier zählen Stimmenthaltungen als Neinstimmen.

- 8) Wahlen und Beschlüsse sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen. Bei einem Umlaufbeschluss ist die Wahl nicht geheim.
- 9) Beschlüsse können auch in der Form eines Umlaufbeschlusses gefasst werden. In diesem Fall ist jeder Mieter von der beabsichtigten Beschlussfassung schriftlich zu verständigen. In der Verständigung muss das Abstimmungsthema in Form einer Ja/Nein Frage sowie das Datum von Beginn und Ende der Abstimmung angeführt sein. Nach 14 Tagen ist das Ergebnis durch Hausaushang zu veröffentlichen. Jede stimmberechtigte Person hat seine Zustimmung durch seine Unterschrift und Angabe der Adresse zu dokumentieren.
- 10) Die Versammlung wird vom Vorsitzenden des Beirats geleitet.

## § 6

### Aufgaben der Versammlung

Der Versammlung obliegt:

Die Wahl und Enthebung der Mitglieder (Mietervertreter) bzw. der Ersatzmitglieder des Beirats



Die Entgegennahme von Berichten des Beirats und die Beschlussfassung darüber.

Das Wahrnehmen der in den §§ 14 ff umschriebenen Aufgaben.

Die Beschlussfassung über die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, soweit nicht einzelnen Mietern Nutzungsrechte zustehen oder ein Mischhaus besteht.

## § 7

### Beirat

Der Beirat besteht aus den gewählten VertreterInnen. Er hat die Interessen der MieterInnen wahrzunehmen und die Beschlüsse der Versammlung auszuführen. Im Mieterbeirat hat auch ein gewählter Jugendvertreter Sitz und Stimme.

Die VertreterInnen üben ihre Funktion ehrenamtlich aus.

Der Beirat wird von der Versammlung gewählt. Scheidet ein Vertreter aus, hat der Beirat aus dem Kreis der Ersatzmitglieder ein Beiratsmitglied zu bestellen.

Die Funktionsdauer des Beirats währt bis zur Wahl eines neuen Beirats, längstens jedoch 3 Jahre. Scheidet mehr als die Hälfte der Vertreter aus dem Beirat aus, so ist der Beirat neu zu wählen.

Eine Wiederwahl von VertreterInnen ist möglich. Binnen sechs Monaten nach Ablauf der Funktionsperiode kann der Beirat noch eine Versammlung zur Wahl eines neuen Beirats einberufen.

Die Funktion eines Vertreters erlischt:

durch Ablauf der Funktionsperiode gemäß Abs. 4,

durch Enthebung,

durch Rücktritt,

durch Erlöschen der Rechte nach § 3, gemäß § 8 Abs. 1,

durch Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der Eigentumsbegründung des Vertreters an seinem Mietobjekt.

Eine Versammlung kann bei Anwesenheit von mindestens einem Drittel der MieterInnen oder von 150 MieterInnen den (gesamten) Beirat oder einzelne Vertreter entheben.

Ein Vertreter kann jederzeit seinen Rücktritt erklären.

Endet die Funktion des Vertreters in absehbarer Zeit wegen Ablauf der Funktionsperiode, Erlöschen der Rechte nach § 3 oder durch Beendigung des Mietverhältnisses, so hat der Beirat rechtzeitig die Neuwahl anzuberaumen. Der ausscheidende Vertreter hat für einen reibungslosen Übergang zu sorgen und hat sämtliche Unterlagen an den neuen Vertreter zu übergeben.

## § 8

### Arbeitsweise des Beirats

Wurden mehrere Vertreter 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 die sonstigen zu definierenden 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.

Der Beirat kann zur Vertretung der Interessen von Kindern und Jugendlichen einen Jugendvertrauensrat einrichten.

Der Beirat wird vom Vorsitzenden/der Vorsitzenden einberufen. Eine Einberufung soll mindestens zweimal jährlich stattfinden.

Der Beirat ist beschlussfähig, wenn alle Beiratsmitglieder geladen wurden und mindestens die Hälfte von ihnen anwesend ist.

Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit ist der Antrag abgelehnt.

Beschlüsse des Beirats sind allen MieterInnen persönlich zuzustellen oder durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus kundzumachen.

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

Dem Vorsitzenden/der Vorsitzenden obliegt die Vertretung des Beirats nach außen.

#### § 9

##### Wahl einer Einzelvertretung

Wird in einer Wohnhausanlage nur ein Vertreter/eine Vertreterin gewählt, stehen dieser Person alle Funktionen eines Beirats zu.

Alle Regelungen für den Beirat gelten sinngemäß für die Einzelvertretung.

#### § 10

##### Aufgaben des Beirats

Zum Wirkungsbereich des Beirats gehören alle Aufgaben, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen sind.

Dem Beirat obliegt es, Anliegen der MieterInnen gegenüber der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte geltend zu machen.

Der Beirat hat Beschlüsse der Versammlung umzusetzen. Ihm obliegt es, der Versammlung regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

Wendet sich ein Mieter/eine Mieterin an den Beirat, hat dieser dessen Anliegen innerhalb von zwei Monaten in Behandlung zu nehmen und in angemessener Frist zu erledigen. Von der abschließenden Erledigung sind die Betroffenen in Kenntnis zu setzen.

#### § 11

##### Wahl des Beirats

Als Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder des Beirats können ausschließlich MieterInnen gewählt werden. KandidatInnen haben sich in der Versammlung persönlich vorzustellen.

Jeder Mieter ist berechtigt, einen Wahlvorschlag für den Beirat und das Wahlkomitee einzubringen. Diese Vorschläge müssen spätestens acht Tage vor der Wahl beim Vorsitzenden des Mieterbeirats, im Falle der Erstwahl bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte schriftlich eingebracht werden.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl ist ein Wahlkomitee zu wählen. Es besteht aus 3 Mitgliedern, die selbst wahlberechtigt sein müssen. Kandidaten für den Mieterbeirat dürfen dem Wahlkomitee nicht angehören. Das Wahlkomitee entfällt bei der Erstwahl.

Wurde noch kein Beirat gewählt, ist die Versammlung zur Wahl des Beirats von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte einzuberufen und zu leiten. In diesem Fall gelten die Regelungen nach § 5 Abs 7 des Statuts.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist zur Einberufung verpflichtet, wenn dies ein Viertel der MieterInnen oder wenigstens 50 MieterInnen verlangen.

Die Versammlung wählt zunächst - mit Stimmenmehrheit - das Wahlkomitee. Das Wahlkomitee sichtet die eingelangten Wahlvorschläge und leitet die weiteren Wahlhandlungen.

Wahlen sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen.

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.

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

## § 12

### Zentraler Beirat

Sind in einer Wohnhausanlage, die aus mehreren Wohnhäusern besteht, mehrere Beiräte gewählt worden, ist ein zentraler Beirat zu wählen. Seine Aufgabe ist es übergreifende Interessen der Gemeinschaft gegenüber der WBV und nach außen wahrzunehmen und zu vertreten.

Der zentrale Beirat wird durch die Versammlung aller Beiräte eingerichtet. Diese wird durch einen beliebigen Beirat einberufen.

Die Mitglieder des zentralen Beirates werden von den einzelnen Beiräten entsandt.

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

### § 13

#### Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung

Unbeschadet der gesetzlich zustehenden Einsichtsrechte jedes einzelnen Mieters ist der Beirat berechtigt, die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung und Verwendung der Mietzinse und sonstigen Einnahmen hinsichtlich der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage zu überprüfen. Er ist berechtigt, in alle die Verwaltung der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage betreffenden 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.

Handelt es sich um ein Mischhaus sind die Einsichtsrechte auf die der MieterInnen betreffenden Unterlagen beschränkt.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, dem Beirat in allen Angelegenheiten der Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage rasch und umfassend Auskunft zu geben, sofern nicht ein gesetzliches Hindernis besteht.

Der Beirat ist berechtigt, bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Schaffung von Verbesserungen für die Bewohner vorzuschlagen. Handelt es sich um ein Mischhaus, ist die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte an die Vorgehensweise des Wohnungseigentumsgesetzes gebunden und hat das Recht oben angeführten Vorschlag nicht nachzukommen.

Der Beirat 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 Beirat dem Vermieter gegenüber durch besondere Vollmacht nachzuweisen. Sprechen sich einzelne MieterInnen gegen die Vereinbarung aus, ist die Wirksamkeit der Vereinbarung zu überprüfen,

## § 14

### Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten der allgemeinen Teile des Hauses

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, den Beirat über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs sowie über Verbesserungsarbeiten eingehend zu informieren.

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

Der Beirat ist berechtigt, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (z.B. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) vorzuschlagen. 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. Sofern es sich um ein Mischhaus handelt, geht das Wohnungseigentumsgesetz vor und können Vorschläge nur dann berücksichtigt werden, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft zustimmt.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat dem Beirat vor Durchführung einer über die laufenden Erhaltungsarbeiten hinausgehende größere 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 Beirat mitzuteilen.

Sind Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte auszuschreiben, ist der Beirat so rechtzeitig zu verständigen, dass sich auch Gewerbetreibende seines Vertrauens, sofern diese die Voraussetzungen zur Übernahme von Aufträgen erfüllen, an der Ausschreibung beteiligen können.

Der Beirat 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.

Ausgenommen von der Informationspflicht und dem Erfordernis der Herstellung des Einvernehmens hinsichtlich des Beginns und der Dauer der Arbeiten sind:

- Baugebrechen und Soforteinsätze;

- sonstige gesetzlich für den Hauseigentümer vorgeschriebene Maßnahmen sowie
- Schadensbehebungen an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen; z.B. Aufzug, Waschküche. Brandschutz

Der Beirat kann anlässlich der Durchführung von einer Gebäude(gesamt)sanierungsvorschlägen, dass in unvermieteten Wohnungen Wohnungsverbesserungen durchgeführt werden.

#### § 15 Betriebskosten

Der Beirat ist berechtigt, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten sowie der Hausbesorgerkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu initiieren.

Handelt es sich um ein Mischhaus so können derartige Vereinbarungen nur unter Berücksichtigung des Wohnungseigentumsvertrages und des Wohnungseigentumsgesetzes geschlossen werden.

Der Beirat ist von der Beendigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses zu verständigen.

#### § 16 Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung

- 1) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, mit dem Beirat bei Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräumen, Saunen, Grünanlagen, Kinderspielplätzen und dgl.) das Einvernehmen über die Verwendung herzustellen. Über die Selbstgestaltung und Benützung solcher Einrichtungen können Vereinbarungen getroffen werden. Widmungsänderungen können nur einstimmig beschlossen werden.
- 2) Der Beirat ist berechtigt, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Benützungsregelungen für die Gemeinschaftseinrichtungen vorzuschlagen. Diese Benützungsregelungen haben für jeden Mieter die gleichen Benützungsmöglichkeiten vorzusehen und schutzwürdige Interessen von Minderheiten zu berücksichtigen. Er hat jedoch vorher die Genehmigung der Versammlung einzuholen.
- 3) Die Absätze (1) und (2) finden in Mischhäusern nur dann Anwendung, wenn die Gemeinschaftseinrichtungen ausschließlich von den MieterInnen benutzt werden können.

## § 17 Streitschlichtung

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

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 Unterstützungspflicht der Wohnbauvereinigung

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, die Tätigkeit des Beirats zu unterstützen, insbesondere Anfragen zu beantworten. Die benötigten Drucksorten für die Wahl des Mieterbeirats und des Wahlkomitees 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.

## § 19 Übergangsbestimmung

Dieses Mietermitbestimmungsstatut trat mit 01.07.1989 durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 17. Mai 1989 erstmals in Kraft und wird mit 01.01.2024 für alle Wohnhausanlagen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte neu aufgelegt.

Dieses Statut gilt zunächst bis 31.12.2024. Seine Geltung verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern das Statut nicht seitens der Organe der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Jahresende widerrufen wird.

Beiräte, die gemäß der Erstauflage dieses Statuts gewählt sind, bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.