

August 2020

Statut für die Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner in der Wohnhausanlage „WOHN.SYN.21“

(kurz: Mitbestimmungsstatut WOHN.SYN.21)

(2020)

Vorwort

Wohnen ist ein Grundrecht des Menschen. Kaum andere Maßnahmen greifen so unmittelbar in das Leben des Einzelnen ein, wie viele im Wohnbereich. Niemand kann die Interessen der Bewohnerschaft besser kennen und besser vertreten als die Bewohnerinnen und Bewohner selbst. Mitbestimmung und Mitverantwortung bedeuten Demokratie im Wohnbereich.

Das Statut regelt die Bereiche Partizipation und Organisation der WOHN.SYN.21-Hausgemeinschaft. Darin werden alle wichtigen Gremien und Institutionen der Gemeinschaft festgelegt.

§1 - Einleitung

(1) Bei der Mitbestimmung handelt es sich zum einen um einen internen Organisationsleitfaden für die Bewohnerschaft und zum anderen um einen Modus der Kooperation der Bewohnerschaft mit der Hausverwaltung. Die Beteiligungsstrukturen beruhen auf der freiwilligen Akzeptanz durch die Hausverwaltung und genießen ein Vorschlagsrecht. Die Hausverwaltung behält sich das Recht vor, diese Strukturen zu ändern oder nicht mehr anzuerkennen, wenn diese ihren Zweck nicht erfüllen, den gemeinschaftlichen Zielen zuwiderlaufen oder gesetzlichen bzw. wohnrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

(2) Das Statut für die Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnhausanlage "WOHN.SYN.21" schafft unbeschadet der geltenden Bundes- und Landesgesetze besondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte. Diese Rechte der Gemeinschaft aller Bewohnerinnen und Bewohner, im weiteren Sinne auch der Mitbewohner, finden ihre Grenze dort, wo sie die Rechte Einzelner beschränken.

(3) Die durch Gesetze und Verträge garantierten Rechte jedes einzelnen Bewohners und jeder einzelnen Bewohnerin sowie Dritter bleiben voll gewährleistet. Keine Bestimmung dieses Statutes ist so zu verstehen, dass dadurch gewährleistete Rechte einzelner geschmälert werden.

(4) Unter dem Begriff "Wohnhausanlage" ist unbeschadet der Rechtsform in diesem Statut die gesamte Wohnanlage WOHN.SYN.21 zu verstehen.

(5) Der Lesbarkeit halber wird in der Folge der Plural „Bewohner“ verwendet, der beiderlei Geschlecht einschließt.

§2 - Rechte der Bewohner

(1) Die in diesem Statut geregelten Rechte einschließlich der Wahlberechtigung stehen jedem Bewohner und jeder Bewohnerin ab dem vollendeten 16. Lebensjahr bei aufrehtem Mietvertrag bzw. Wohnungseigentum zu. Im Zweifelsfall belegt die behördliche Meldung den Bewohnerstatus.

(2) Alle Bewohner können an Bewohnerversammlungen teilnehmen, aber pro Haushalt (= Wohneinheit, Mietgegenstand) kann in der Bewohnerversammlung (§ 4) nur eine Stimme geltend gemacht werden. Die Bewohner eines Haushalts/Mietgegenstandes haben diese einvernehmlich festzulegen. Auf Verlangen des Bewohnerbeirates oder der Hausverwaltung kann eine solche Abstimmung mittels digitalen oder postalischen Umlaufbeschlusses durchgeführt werden, wobei eine maximale Frist von einem Monat für die Stimmabgabe einzuhalten ist. Das Rundschreiben der Hausverwaltung ist an geeigneter Stelle im Haus anzuschlagen.

(3) Über die den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen enthaltenen Rechte hinaus sind die Bewohner berechtigt, an allen Veranstaltungen der Gemeinschaft teilzunehmen und hierfür bestimmte Einrichtungen der Hausgemeinschaft zu benützen. Ihnen stehen das Stimmrecht (eine Stimme pro Haushalt; s. Abs. 2) sowie das aktive und passive Wahlrecht in der Versammlung aller Bewohner (in der Folge "Bewohnerversammlung" genannt) zu.

§3 - Organe der Mitbestimmung

Die Organe der Mitbestimmung sind die Bewohnerversammlung (§ 4) und der Bewohnerbeirat (§ 6).

§4 - Die Bewohnerversammlung

(1) Die bzw. der Vorsitzende des Bewohnerbeirates hat bei Bedarf die Bewohnerversammlung, mindestens jedoch einmal jährlich, einzuberufen.

(2) Eine Bewohnerversammlung ist jedenfalls dann einzuberufen, wenn dies mindestens 30 Haushalte verlangen.

(3) Die Verständigung der Bewohner von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Bewohnerversammlung hat längstens 14 Tage davor durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus zu erfolgen. Ist eine Teilnahme der

Hausverwaltung erwünscht, so wird dieser eine Einladung zeitgleich mit dem Hausanschlag übermittelt.

(4) Bei der Bewohnerversammlung sind alle Bewohner der Wohnhausanlage teilnahmeberechtigt. Die Bewohnerversammlung kann beschließen, auch andere Personen an der Versammlung teilnehmen zu lassen. Darüber hinaus können auch Personen teilnehmen, die zu bestimmten Problemen Auskunft geben können oder über ein Thema referieren sollen, wenn sie von einem Mitglied des Bewohnerbeirates eingeladen werden.

(5) Die Bewohnerversammlung ist beschlussfähig, wenn 40 Haushalte vertreten sind. Ist die Bewohnerversammlung zur festgesetzten Stunde mangels genügend stimmberechtigter Anwesender nicht beschlussfähig, so findet sie 30 Minuten später mit derselben Tagesordnung statt und ist beschlussfähig, wenn mindestens 20 Haushalte anwesend sind. .

(6) Bei Wahlen und Beschlüssen wird ein Konsens angestrebt. Führt dies zu keinem Ergebnis in der Bewohnerversammlung, werden diese mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten gefasst, sofern im Statut nicht eine abweichende Regelung getroffen wird.

(7) Gewählt kann nur werden, wenn dies in der Tagesordnung festgelegt ist, von der die Bewohner im Sinne des Abs. 3 in Kenntnis gesetzt worden sind.

(8) Ebenso können Beschlüsse nur in jenen Angelegenheiten gefasst werden, die den Bewohnern mit der Tagesordnung im Sinne des Abs. 3 rechtzeitig zur Kenntnis gebracht worden sind.

(9) Den Vorsitz in der Bewohnerversammlung führt die bzw. der Vorsitzende des Bewohnerbeirates, bei Verhinderung die Stellvertreterin bzw. der Stellvertreter.

(10) Die Bewohnerversammlung kann auch online, als Videokonferenz organisiert werden.

§5 - Aufgaben der Bewohnerversammlung

(1) Festsetzung der Zahl der Mitglieder des Bewohnerbeirates.

(2) Wahl und Enthebung der Mitglieder des Bewohnerbeirates.

(3) Entgegennahme von Berichten des Bewohnerbeirates und Beschlussfassung darüber.

(4) Meinungsbildung und Beschlussfassung über anstehende Fragen.

(5) Beschlussfassung über die Nutzung von Allgemein- und Gemeinschaftsanlagen, soweit nicht Nutzungsrechte einzelner bestehen.

§6 - Bewohnerbeirat

(1) Die Zahl der Mitglieder des Bewohnerbeirates wird von der Bewohnerversammlung festgelegt. Wird eine derartige Festlegung nicht getroffen, sind mindestens drei Bewohnervertreter zu wählen.

(2) Die Mitglieder des Beirates müssen aus mindestens zwei verschiedenen Haushalten kommen.

(3) Der Bewohnerbeirat wird von der Bewohnerversammlung gewählt. Scheidet ein Mitglied aus dem Beirat aus, so kann der Bewohnerbeirat an seiner Stelle einen anderen Bewohner kooptieren, wozu die nachträgliche Genehmigung in der nächsten Bewohnerversammlung einzuholen ist.

(4) Die Funktionsdauer des Bewohnerbeirates währt bis zur Wahl eines neuen Beirates, längstens jedoch drei Jahre. Ausgeschiedene Beiratsmitglieder sind wieder wählbar. Es sollen aber, wenn nicht anders vereinbart, zumindest zwei Beiratspositionen nach einer Funktionsperiode neu besetzt werden. Die zwei neuen Kandidaten mit den meisten Stimmen gelten als gewählt. Das auch dann, wenn sie weniger Stimmen haben als Kandidaten, die sich zur Wiederwahl stellten.

(5) Die Funktion eines Mitgliedes des Bewohnerbeirates erlischt außer durch Ablauf der Funktionsperiode durch Enthebung, Rücktritt oder Erlöschen der Rechte nach § 2.

(6) Der Bewohnerbeirat oder einzelne seiner Mitglieder können durch eine Zweidrittel-Mehrheit der Bewohnerversammlung enthoben werden, wenn diese beschlussfähig ist.

(7) Tätigkeiten im Rahmen des Bewohnerbeirates sind ehrenamtlich. Die Mitglieder des Bewohnerbeirates können jederzeit ihren Rücktritt erklären.

§7 - Arbeitsweise des Bewohnerbeirates

(1) Die Mitglieder des Bewohnerbeirates wählen aus ihrer Mitte eine/n Vorsitzende/n und eine/n Stellvertreter/in sowie nach Bedarf weitere Funktionen (z.B.: Schriftführer/in, Kassier). Die Aufteilung der Funktionen ist im Stiegenhaus anzuschlagen und auch durch andere geeignete Mittel den Bewohnern zur Kenntnis zu bringen (z.B. elektronische Zustellung) und der Hausverwaltung bekanntzugeben.

(2) Es sind von jeder Sitzung des Bewohnerbeirates Protokolle anzufertigen.

(3) Der Bewohnerbeirat ist von der Person, die den Vorsitz innehat, bei Verhinderung von der Stellvertretung, einzuberufen.

(4) Der Bewohnerbeirat ist beschlussfähig, wenn alle seine Mitglieder eingeladen wurden und mehr als die Hälfte von ihnen anwesend ist.

(5) Der Bewohnerbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit.

(6) Die Beschlüsse des Bewohnerbeirates sind den Bewohnern per Hausanschlag im Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen und der Hausverwaltung schriftlich mitzuteilen.

(7) Der Bewohnerbeirat wird nach außen von der/dem Vorsitzenden, bei Verhinderung von der Stellvertretung (im Sinne der Reihung gem. § 7 Abs. 1) vertreten.

§8 - Aufgaben des Bewohnerbeirates

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

(2) Dem Bewohnerbeirat obliegt es, die Anliegen der Bewohner gegenüber der Hausverwaltung geltend zu machen.

(3) Der Bewohnerbeirat hat die Beschlüsse der Bewohnerversammlung zu vollziehen. Ihm obliegt es, der Bewohnerversammlung regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

(4) Der Bewohnerbeirat hat mindestens zweimal jährlich zu tagen.

(5) Dem Bewohnerbeirat obliegt die Organisation im Rahmen der Nutzung des elektronischen Schließ- bzw. Zutrittssystems für die hausinternen, selbstorganisierten Gemeinschaftsräume.

(6) Wahrnehmung der in den §11-13 definierten Aufgaben.

§9 - Wahl des Bewohnerbeirates

(1) Es können nur Bewohner gemäß § 2 gewählt werden. Die Bewerber haben sich bei ihrer Erstwahl in der Bewohnerversammlung persönlich vorzustellen.

(2) Jede/r Bewohner/in ist berechtigt, einen Wahlvorschlag für den Bewohnerbeirat und für das Wahlkomitee zu erstatten. Diese Vorschläge müssen spätestens 8 Tage vor der Wahl bei dem/der Vorsitzende/n des Beirates eingebracht werden.

(3) Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl der Mitglieder des Bewohnerbeirates ist ein Wahlkomitee zu wählen. Das Wahlkomitee besteht aus drei bis fünf Mitgliedern, die aktiv wahlberechtigt sein müssen. Wer für den Bewohnerbeirat kandidiert, darf dem Wahlkomitee nicht angehören.

(4) Ist kein Bewohnerbeirat gewählt, so kann eine Bewohnerversammlung zur Wahl des Bewohnerbeirates von der Hausverwaltung einberufen und geleitet werden. Diese Bestimmung ist sinngemäß auch dann anzuwenden, wenn der Bewohnerbeirat enthoben, zurückgetreten oder die Funktionsperiode ohne zeitgerechter Neuwahl abgelaufen ist.

(5) Bei der Bewohnerversammlung wird zunächst das Wahlkomitee mit Stimmenmehrheit gewählt. Das Wahlkomitee sichtet die eingelangten Wahlvorschläge und leitet die weitere Wahlhandlung.

(6) Die Art der Stimmabgabe beschließt die Bewohnerversammlung. Wahlen sind geheim mittels Stimmzettel vorzunehmen, wenn die Bewohnerversammlung nichts anderes beschließt.

(7) Bestehen Zweifel an der Wahlberechtigung einer Person, so sind die zur Beurteilung des Wahlrechtes erforderlichen Belege dem Wahlkomitee vorzulegen.

(8) Ein/e gewählte/r Bewohnervertreter/in hat seine/ihre Funktion höchstpersönlich auszuüben.

(9) Eine Wahl des Bewohnerbeirates ist als anonymisierte Onlinebefragung möglich. Auf die Wahrung der Anonymität ist zu achten.

§10 - Wahlanzeige

Das Wahlkomitee hat das Wahlergebnis den Bewohnern per Hausanschlag im Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen und der Hausverwaltung schriftlich mitzuteilen.

§ 11 - Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung

(1) Die Hausverwaltung ist angehalten, dem Bewohnerbeirat über alle Angelegenheiten, welche die Verwaltung im Hinblick auf Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die die Anlage betreffen (ausgenommen Arbeiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung), Auskunft zu geben, insofern dagegen nicht gesetzliche oder vertragliche Hindernisse bestehen, und die Abrechnungen übersichtlich zu legen.

(2) Der Bewohnerbeirat ist berechtigt, bei der Hausverwaltung Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Schaffung von Verbesserungen für die Bewohner vorzuschlagen.

(3) Hausverwaltung und Bewohnerbeirat können im Rahmen der Verwaltung der Wohnhausanlage Verein-

barungen treffen. Werden gesetzliche oder vertragliche Interessen einzelner dadurch berührt, so ist die schriftliche Zustimmung der Betroffenen einzuholen.

§12 - Betriebskosten

(1) Der Bewohnerbeirat ist berechtigt, der Hausverwaltung Vorschläge zur Senkung der allgemeinen Betriebs- und Heizkosten bezogen auf die hausinternen Gemeinschaftsräume zu unterbreiten und mit dieser darüber Vereinbarungen zu schließen.

§13 - Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung

(1) Die Hausverwaltung ist angehalten, den Bewohnerbeirat bei der Ausgestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen und der Grünraumgestaltung in den Entscheidungsprozess einzubinden. Über die Selbstgestaltung und Selbstverwaltung dieser Gemeinschaftseinrichtungen durch Bewohner sind zwischen Bewohnerbeirat und Hausverwaltung Vereinbarungen zu treffen (§11 gilt sinngemäß).

(2) Der Bewohnerbeirat ist berechtigt, der Hausverwaltung Benützungsregeln für die Gemeinschaftseinrichtungen vorzuschlagen. Diese Benützungsregeln haben für alle Bewohner grundsätzlich die gleichen Möglichkeiten vorzusehen und schutzwürdige Interessen von Minderheiten zu berücksichtigen. Er hat jedoch vorher die Genehmigung der Bewohnerversammlung einzuholen.

(3) Der Bewohnerbeirat ist berechtigt, nach Einholung der Genehmigung der Bewohnerversammlung, Anträge auf Änderung der Hausordnung zu stellen. Abs. 2 ist sinngemäß anzuwenden.

§ 14 - Wirksamkeit

(1) Das Mitbestimmungsstatut tritt mit Annahme durch die erste Bewohnerversammlung in Kraft. Alternativ kann es durch eine anonymisierte Onlineerhebung auf digitalem Weg angenommen werden. Dabei muss es mit Zwei-Drittel-Mehrheit angenommen werden.