



Mietermitbestimmungsstatut

STADT WIEN
WIENER
WOHNEN 

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

Stadt+Wien
Wien ist anders.

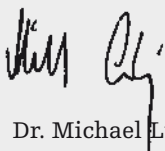
Mietermitbestimmung. Vorwort.



**Sehr geehrte Mieterin,
sehr geehrter Mieter,**

um den Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter nach mehr Mitbestimmung zu erfüllen, hat die Stadt Wien bereits 1989 – durch das Mietermitbestimmungsstatut – die Rechte der Bewohnerinnen und Bewohner von städtischen Wohnanlagen weit über die gängigen Bestimmungen hinaus erweitert. Als Wiener Wohnbaustadtrat ist es mein Ziel, die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter in Gemeindebauten zu fördern und zu stärken. Deshalb freut es mich ganz besonders, wenn Sie sich aktiv an der Gestaltung Ihrer Wohnumgebung beteiligen und – vielleicht sogar als Mietervertreterin/Mietervertreter – für eine gute Nachbarschaft in ihrem Gemeindebau einsetzen.

Die vorliegende Broschüre mit allen wichtigen Informationen über die Mietermitbestimmung soll Sie dabei hilfreich unterstützen. Für Auskünfte stehen aber auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wiener Wohnen gerne zu Ihrer Verfügung.



Dr. Michael Ludwig
Wiener Wohnbaustadtrat

Mietermitbestimmung. Inhaltsverzeichnis.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Präambel	4
§1 Begriff der Wohnhausanlage	5
§2 Personenbezogene Bezeichnungen	5
§3 Rechte der Mieter	5
§4 Organe der Mietermitbestimmung	6
§5 Mieterversammlung	6
§6 Aufgaben der Mieterversammlung	8
§7 Mieterbeirat	8
§8 Arbeitsweise des Mieterbeirates	9
§9 Wahl eines einzigen Mietervertreters	10
§10 Aufgaben des Mieterbeirats	11
§11 Wahl des Mieterbeirats	11
§12 Wahlanzeige	13
§13 Interessenvertretung für Kinder und Jugendliche	13
§14 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung	14
§15 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	15
§16 Betriebskosten	17
§17 Errichtung und Wartung von Aufzügen	18
§18 Gemeinschaftseinrichtungen	18
§19 Hausordnung und Benützungsregelungen für Gemeinschaftsanlagen	19
§20 Wechsel der Verwaltung	20
§21 Unterstützungspflicht der Stadt Wien - Wiener Wohnen	21
§22 Streitschlichtung	21
§23 Übergangsbestimmung	22

Mietermitbestimmung. Präambel.

Präambel

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

Das Mitbestimmungsstatut für die Mieter der Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen schafft unbeschadet der geltenden Bundes- und Landesgesetze Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte der Mieter. Diese Rechte der Mietergemeinschaft finden ihre Grenzen dort, wo bestehende Rechte Einzelner eingeschränkt werden. Die durch Gesetze und Verträge garantierten Rechte der einzelnen Mieter und Dritter bleiben somit voll gewährleistet. Keine Bestimmung dieses Statutes ist so zu verstehen, dass dadurch in bestehende Rechte Einzelner eingegriffen wird.

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

Mietermitbestimmung.

Rechte der Mieter.

§ 1 Begriff der Wohnhausanlage

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

§ 2 Personenbezogene Bezeichnungen

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

§ 3 Rechte der Mieter

- (1) Die in diesem Statut geregelten Rechte der Mieter, einschließlich ihrer Wahlberechtigungen, stehen dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes (§ 1 MRG) vom Tag des Abschlusses des Mietvertrags bis zum Tag der Übernahme des Mietgegenstandes durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen zu.
- (2) Gibt es mehrere Hauptmieter eines Mietgegenstandes, so haben diese einvernehmlich festzulegen, wer die Rechte aus diesem Statut wahrnimmt. Solange ein Hauptmieter nicht widerspricht, wird angenommen, dass der, der die Rechte (nach diesem Statut) wahrnimmt, hiezu auch berechtigt ist. Kommt es zwischen Hauptmietern zu keiner Einigung, ruhen die Rechte nach diesem Statut.
- (3) Hat ein Mieter mehrere Mietgegenstände angemietet, steht ihm für jeden Mietgegenstand (§ 1 MRG) eine Stimme zu.
- (4) Ein Mieter kann seine Mitwirkungsrechte an im gemeinsamen Haushalt wohnende Personen - z.B. Ehegatten, Lebensgefährten (§ 14 MRG) - übertragen.

Mietermitbestimmung. Organe.

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

§ 4 Organe der Mietermitbestimmung

Organe der Mietermitbestimmung sind:

- ▶ die Mieterversammlung (§ 5) und
- ▶ der Mieterbeirat (§ 7).

§ 5 Mieterversammlung

- (1) Die Mieterversammlung ist die Versammlung aller Mieter einer Wohnhausanlage.
- (2) Sie ist bei Bedarf vom Vorsitzenden des Mieterbeirats einzuberufen. 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 Stadt Wien - Wiener Wohnen 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

Mietermitbestimmung. Mieterversammlung.

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 gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 2 sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen.
- (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 Mieterbeirates geleitet.

Mietermitbestimmung. Versammlung: Aufgaben.

§ 6 Aufgaben der Mieterversammlung

Der Mieterversammlung obliegt:

1. Die Wahl und Enthebung der Mitglieder (Mietervertreter) bzw. der Ersatzmitglieder des Mieterbeirates.
2. Die Entgegennahme von Berichten des Mieterbeirates und die Beschlussfassung darüber.
3. Die Anrufung der Wohnungskommission bei Differenzen mit der Stadt Wien - Wiener Wohnen.
4. Das Wahrnehmen der in den §§ 14 ff umschriebenen Aufgaben.
5. Die Beschlussfassung über die Anträge einzelner Mieter.

§ 7 Mieterbeirat

- (1) Der Mieterbeirat besteht aus den gewählten Mietervertretern. Er hat die Interessen der Mieter wahrzunehmen und die Beschlüsse der Mieterversammlung auszuführen. Im Mieterbeirat hat auch ein gewählter Jugendvertreter (§ 13) Sitz und Stimme.
- (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 Mieterbeirates währt bis zur Wahl eines neuen Beirats, längstens jedoch drei Jahre bzw. bis zum Ausscheiden von mehr als der Hälfte der von der Mieterversammlung gewählten Beiratsmitglieder. Eine Wiederwahl von Mietervertretern

Mietermitbestimmung.

Beirat: Arbeitsweise.

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 Mieterbeirates

- (1) Wurden mehrere Mietervertreter gewählt, so haben sie aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden zu wählen und zu beschließen, wer die Funktion des Stellvertreters des Vorsitzenden, des Schriftführers bzw. dessen Stellvertreters, des Kindervertreeters sowie sonstige zu definierende Funktionen übernimmt.

Werden mehrere Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmt, sind diese Stellvertreter zu reihen. Die Aufteilung der durch Wahl bestimmten Funktionen ist in jedem Stiegenhaus anzuschlagen und der Stadt Wien - Wiener Wohnen mitzuteilen. Erfolgt dies nicht binnen sechs Wochen nach der Wahl der Mietervertreter, erlischt deren Funktion. Es besteht dann kein (gewählter) Mieterbeirat.

Mietermitbestimmung.

Mietervertreter: Wahl.

- (2) Schriftstücke sind von der Stadt Wien - Wiener Wohnen an den Vorsitzenden des Mieterbeirats zu übermitteln, es sei denn, es wurde ein anderer Mietervertreter als Zustellbevollmächtigter namhaft gemacht.
- (3) Der Mieterbeirat wird vom Vorsitzenden einberufen. Eine Einberufung soll mindestens zweimal jährlich stattfinden.
- (4) Der Mieterbeirat ist beschlussfähig, wenn alle Beiratsmitglieder geladen wurden und mindestens die Hälfte von ihnen anwesend ist.
- (5) Der Mieterbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.
- (6) Beschlüsse des Mieterbeirats sind allen Mietern persönlich zuzustellen oder durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus kundzumachen.
- (7) Zur Information der Mieter sollen regelmäßig Sprechstunden für die Bewohner abgehalten werden, wofür Zeit und Ort den Mietern zur Kenntnis zu bringen sind.
- (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.

Mietermitbestimmung.

Beirat: Aufgaben, Wahl.

§ 10 Aufgaben des Mieterbeirats

- (1) Zum Wirkungsbereich des Mieterbeirats gehören alle Aufgaben, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen sind.
- (2) Dem Mieterbeirat obliegt es, Anliegen der Mieter gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen geltend zu machen.
- (3) Der Mieterbeirat hat Beschlüsse der Mieterversammlung zu vollziehen. Ihm obliegt es, der Mieterversammlung regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4) Wendet sich ein Mieter an den Mieterbeirat, hat dieser den Antrag innerhalb von zwei Monaten in Behandlung zu nehmen und in angemessener Frist zu erledigen. Der antragstellende Mieter ist von der Erledigung in Kenntnis zu setzen.

§ 11 Wahl des Mieterbeirats

- (1) Als Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder des Mieterbeirates 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 Stadt Wien - Wiener Wohnen schriftlich eingebracht werden.
- (3) Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl ist ein Wahlkomitee zu wählen; es besteht aus drei Mitgliedern, die wahlberechtigt sein müssen. Kandidaten für den Mieterbeirat dürfen dem Wahlkomitee nicht angehören.

Mietermitbestimmung.

Mieterbeirat: Wahl.

- (4) Wurde noch kein Mieterbeirat gewählt, ist die Mieterversammlung zur Wahl des Mieterbeirates von der Stadt Wien - Wiener Wohnen einzuberufen und zu leiten. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen ist zur Einberufung verpflichtet, wenn dies ein Viertel der Mieter oder wenigstens 50 Mieter verlangen.
- (5) Die Mieterversammlung wählt zunächst – mit Stimmenmehrheit – das Wahlkomitee. Das Wahlkomitee sichtet die eingelangten Wahlvorschläge für die Wahl von Mietervertretern und leitet die weitere Wahlhandlung.
- (6) Die Wahl ist geheim mittels Stimmzettel durchzuführen. Es ist über jedes Mitglied bzw. Ersatzmitglied des Mieterbeirates 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) Gewählte Mietervertreter haben ihre Funktion (Sitz- und Stimmrecht) persönlich auszuüben. Sie können sich aber in einzelnen Angelegenheiten (z.B. der Geltendmachung einzelner Anliegen gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen) durch Funktionäre und Angestellte solcher Vereine vertreten lassen, zu deren satzungsgemäßen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen von Mietern gehört und die sich mit der Beratung ihrer Mitglieder in Mietangelegenheiten in Wien regelmäßig befassen.

Mietermitbestimmung. Interessenvertretung.

§ 12 Wahlanzeige

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

§ 13 Interessenvertretung für Kinder und Jugendliche

- (1) Aus dem Kreis der gewählten Mietervertreter soll ein Mietervertreter namhaft gemacht werden, der die Interessen der Kinder (bis 12 Jahre) in der Wohnhausanlage wahrnimmt, sofern zumindest ein Kind in der Wohnhausanlage wohnt.
- (2) Zur Vertretung der Interessen der Jugendlichen (zwischen 12 und 19 Jahren) einer Wohnhausanlage kann aus deren Mitte ein Jugendvertreter gewählt werden. Er hat Sitz und Stimme im Mieterbeirat.
- (3) Wurde bisher noch kein Jugendvertreter gewählt, hat die Stadt Wien - Wiener Wohnen die Wahlversammlung zur Wahl eines Jugendvertreters einzuberufen und zu leiten, wenn dies von wenigstens drei Jugendlichen verlangt wird. Die Wahlversammlung zur Wiederwahl eines Jugendvertreters ist über Veranlassung des bisherigen Jugendvertreters vom Mieterbeirat einzuberufen. Jugendliche haben in geeigneter Form (Meldebestätigung, Aussagen von Hausbewohnern etc.) nachzuweisen, dass sie in der Wohnhausanlage wohnen. Für die weitere Durchführung der Wahl gelten die Bestimmungen des § 11 dieses Statuts. Die Einladung zur Wahl erfolgt gemäß § 5 Abs. 3 durch Hausanschlag.

Mietermitbestimmung. Inhalt der Mitwirkung.

- (4) Die Funktionsdauer eines Jugendvertreters endet mit der Funktionsdauer des Mieterbeirats, nicht aber mit der Vollendung des 19. Lebensjahres.
- (5) Wurde kein Jugendvertreter gewählt, soll ein Mietervertreter namhaft gemacht werden, der die Interessen der Jugendlichen (zwischen 12 und 19 Jahren) in der Wohnhausanlage wahrnimmt, sofern zumindest ein Jugendlicher in der Wohnhausanlage wohnt.

§ 14 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung

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

Mietermitbestimmung. Erhaltungsarbeiten.

kunft zu geben, sofern nicht ein gesetzliches Hindernis besteht.

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

§ 15 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

- (1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (z.B. Mietzinsreserve, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zu verlangen. Er kann eine zweckmäßige Koordination und Reihung dieser Arbeiten begehren, die sich am Stand der Technik, den finanziellen Auswirkungen oder anderen wichtigen Interessen der Bewohner orientieren sollen.
- (2) Die Stadt Wien - Wiener Wohnen ist verpflichtet, den Mieterbeirat über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs sowie über Verbesserungsarbeiten eingehend zu informieren, sofern die beabsichtigten Maßnahmen eine Erhöhung des Mietzinses zur Folge haben. Dazu sind die Kostenschätzung der Arbeiten, die Finanzierung, die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieter sowie Beginn und Dauer der Arbeiten bekannt zu geben. Der Mieterbeirat kann binnen einem Monat ab Kenntnis begründete Einwendungen gegen unterbreitete Vorschläge erheben. In diesem Fall soll versucht werden,

Mietermitbestimmung. Verbesserungsarbeiten.

wenigstens eine Annäherung der Standpunkte zu erreichen. Ist keine Einigung zu erzielen und findet eine Klärung nicht durch ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG statt, kann die Wohnungskommission zwecks Vermittlung angerufen werden.

- (3) Vor Beauftragung sonstiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, die nicht unter Abs. 2, 6 oder 7 fallen, ist der Mieterbeirat schriftlich zu verständigen. Dazu sind die Kostenschätzung der Arbeiten, die Finanzierung, die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieter sowie Beginn und Dauer der Arbeiten bekanntzugeben. Seine Rückäußerung hat binnen 14 Tagen zu erfolgen. Unterbleibt die fristgerechte Rückäußerung des Mieterbeirats, gilt seine Zustimmung zu den Arbeiten als erteilt. Ist keine Einigung zu erzielen, kann die Wohnungskommission zwecks Vermittlung angerufen werden. Die Wohnungskommission kann sachkundige Magistratsbedienstete beziehen.
- (4) Sind Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten von der Stadt Wien - Wiener Wohnen aususchreiben, 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.
- (5) Der Mieterbeirat ist berechtigt, Einsicht in die Kostenvoranschläge eines mit Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten beauftragten Unternehmens zu nehmen, Mängel bei der Durchführung der Arbeiten aufzuzeigen sowie deren

Mietermitbestimmung. Betriebskosten.

Behebung von der Stadt Wien - Wiener Wohnen zu verlangen.

- (6) Ausgenommen von der Informationspflicht und dem Erfordernis der Herstellung des Einvernehmens sind:
1. Baugebrechen und Soforteinsätze;
 2. sonstige gesetzlich für den Hauseigentümer vorgeschriebene Maßnahmen sowie
 3. Schadensbehebungen an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen; z.B. Aufzug, Waschküche.
- (7) Beim Instandsetzen von Leerwohnungen ist der Mieterbeirat über Verlangen zur Begehung der Leerwohnung einzuladen. Es ist ihm ein Protokoll über den Umfang der Instandsetzungsarbeiten und deren Finanzierung auszuhändigen.
- (8) Auf Wunsch des Mieterbeirates hat die Stadt Wien - Wiener Wohnen spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine Beratung über die für das nächste Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, über deren Kosten und Bedeckung sowie über die sonst vorhersehbaren Aufwendungen oder Belastungen abzuhalten (Vorausschau).

§ 16 Betriebskosten

- (1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien - Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen.
- (2) Der Mieterbeirat ist von der Beendigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses zu verständigen. Wird zu diesem Zeitpunkt oder in weiterer

Mietermitbestimmung. Aufzüge.

Folge für diesen Hausbesorgersprengel keine Hausbesorgerbetreuung mehr gewünscht, hat die Stadt Wien - Wiener Wohnen bei Zustimmung von zwei Drittel der Mieter des betroffenen Sprengels eine andere Betreuungsform zu wählen. Bei Vorliegen lediglich der einfachen Mehrheit der Mieter des betroffenen Sprengels kann die Stadt Wien - Wiener Wohnen eine andere Betreuungsform umsetzen. Das Einholen der Zustimmung obliegt dem Mieterbeirat. Ein neuerlicher Wechsel der Betreuungsform bedarf der Zustimmung von zwei Drittel der Mieter.

§ 17 Errichtung und Wartung von Aufzügen

- (1) Für das Neuanschaffen eines Aufzugs ist von der Stadt Wien - Wiener Wohnen die schriftliche Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter einer Wohnhausanlage einzuholen.
- (2) Für den Wartungsumfang und die Verteilung der jährlich anfallenden Betriebskosten ist die schriftliche Zustimmung aller dadurch belasteten Mieter erforderlich, sofern keine andere zwingende gesetzliche Regelung besteht. Das Einholen der Zustimmung obliegt dem Mieterbeirat.

§ 18 Gemeinschaftseinrichtungen

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

Mietermitbestimmung. Hausordnung und Regeln.

- (2) Besteht für eine bestimmte Gemeinschaftseinrichtung aber zu einem bestimmten Zeitpunkt kein Bedarf, kann es mit Zustimmung aller Mieter zu einer zeitlich beschränkten Stilllegung der Gemeinschaftseinrichtung kommen. Eine solche Stilllegung gilt grundsätzlich drei Jahre und kann um jeweils weitere drei Jahre verlängert werden. Nach drei Jahren genügt für die Reaktivierung der Einrichtung der schriftliche Wunsch eines Mieters. Zeitlich frühere Reaktivierungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter.
- (3) Für die Änderung einer bestehenden oder das Herstellen einer neuen Gemeinschaftseinrichtung ist die schriftliche Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieter einer Wohnhausanlage einzuholen. Sind dafür Anschaffungs- und Betriebskosten zu bezahlen, ist darüber hinaus die schriftliche Zustimmung aller belasteten Mieter einzuholen.
- (4) Die Stilllegung, Änderung oder Neuherstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, die für Kinder oder Jugendliche gedacht sind, bedarf der Zustimmung des Kinder- bzw. Jugendvertreters (§ 13).
- (5) Über die Selbstverwaltung solcher Einrichtungen können zwischen dem Mieterbeirat und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Vereinbarungen getroffen werden.

§ 19 Hausordnung und Benützungsregelungen für Gemeinschaftsanlagen

- (1) Die Hausordnung und allenfalls bestehende sonstige Benützungsregelungen für Gemeinschaftseinrichtungen führen, um das Zusam-

Mietermitbestimmung. Verwaltungswechsel.

menleben der Bewohner zu regeln, die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten näher aus.

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

§ 20 Wechsel der Verwaltung

- (1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, mit schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Mieter einer Wohnhausanlage von der Stadt Wien - Wiener Wohnen die Übertragung der Verwaltung an eine andere Hausverwaltung zu verlangen.
- (2) Gleichzeitig ist eine konzessionierte Hausverwaltung namhaft zu machen, die ihrerseits der Übernahme der Verwaltung der betreffenden Wohnhausanlage zugestimmt hat. Die Inhalte des Verwaltungsübereinkommens zwischen der namhaft gemachten Hausverwaltung und der Stadt Wien - Wiener Wohnen haben den vom Gemeinderat beschlossenen Konditionen über die Verwaltung städtischer Wohnhausanlagen zu entsprechen. Ist aufgrund gesetzlicher Vorschriften die Hausverwaltung durch ein Ausschreibungsverfahren zu ermitteln, ist der Mieterbeirat so rechtzeitig zu verständigen, dass sich die von ihm namhaft gemachte Hausverwaltung an der Ausschreibung beteiligen kann.
- (3) Eine Rücknahme der Verwaltung durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen kann frühestens

Mietermitbestimmung. Unterstützung, Streit.

nach Ablauf von fünf Jahren und mit schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Mieter einer Wohnhausanlage bei der Stadt Wien - Wiener Wohnen beantragt werden. Ein neuerlicher Beschluss im Sinne des Abs. 1 kann ebenfalls erst fünf Jahre nach Rückübertragung der Verwaltung an die Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgen.

§ 21 Unterstützungspflicht der Stadt Wien - Wiener Wohnen

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

§ 22 Streitschlichtung

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

Mietermitbestimmung. Übergangsbestimmung.

§ 23 Übergangsbestimmung

- (1) Dieses Mietermitbestimmungsstatut tritt mit 1.1.2000 für alle Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen in Kraft.
- (2) Dieses Statut gilt auf unbestimmte Dauer und kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende widerrufen werden.
- (3) Mit Inkrafttreten des neuen Statuts tritt das bisherige „Statut für die Mietermitbestimmung in Wohnhausanlagen der Stadt Wien“, beschlossen mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.1988, Pr.Z. 3065, außer Kraft.
- (4) Mieterbeiräte, die bei Inkrafttreten dieses Statuts gewählt sind, bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.



Impressum: Herausgeber: Stadt Wien – Wiener Wohnen, Doblhoffgasse 6, A-1082 Wien; Gestaltung: mediadesign, Bachgasse 1, 3730 Burgschleinitz; Fotos: Wiener Wohnen, Dieter Steinbach, Schaub-Walzer; gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“

ET 2013/09 (frühere Versionen nicht mehr gültig)

Mietermitbestimmung. Notizen.

Wiener Wohnen für Sie da.

Wiener Wohnen Service-Nummer: 05 75 75 75
rund um die Uhr, 7 Tage die Woche

Wiener Wohnen im Internet: www.wienerwohnen.at

Wiener Wohnen Kundendienstzentren:

- ▶ 9., Alserbachstraße 41
E-Mail: kanzlei-ost@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 10., Dieselgasse 1–3
E-Mail: kanzlei-sued@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 11., Simmeringer Hauptstraße 108a
E-Mail: kanzlei-ost@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 12., Ignazgasse 4
E-Mail: kanzlei-sued@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 16., Opfermannngasse 1
E-Mail: kanzlei-west@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 17., Elterleinplatz 14
E-Mail: kanzlei-west@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 21., Franz-Jonas-Platz 12
E-Mail: kanzlei-nord@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 22., Donaustadtstraße 1 („Bürohaus 1“)
E-Mail: kanzlei-nord@wrw.wien.gv.at
 - ▶ 23., Anton-Baumgartner-Straße 125
E-Mail: kanzlei-sued@wrw.wien.gv.at
- ▶ **Öffnungszeiten:**
Mo: 8 – 12 Uhr (Kassa: 8 – 12 Uhr)
Do: 8 – 18 Uhr (Kassa: 8 – 12 Uhr und 14 – 17.30 Uhr)
Di und Fr nur nach telefonischer
Vereinbarung (05 75 75 75)
Mittwoch geschlossen

**Terminvereinbarung
unter 05 75 75 75**

**STADT WIEN
WIENER
WOHNEN** 

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

Stadt+Wien
Wien ist anders.