

Rechte und Pflichten des Mieterbeirats – Gruppe 2, WMBR-Seminar am 15.4.2012

Rechte:

- Grundsätzlich werden dem Mieterbeirat im Statut weitreichende Rechte zugestanden (Vorschläge zur Kostensenkung, Einbindung von Unternehmen seines Vertrauens, Mitgestaltung der Hausordnung, etc.).
- Das Grundproblem besteht in der Praxis darin, dass diese Rechte von Wiener Wohnen nicht respektiert werden.
- Auch ist die Umsetzung / der Service-Grad je Kundendienstzentrum unterschiedlich – ja oft sogar je Wohnhausanlage. Je stärker sich ein Mieterbeirat einsetzt und bemüht, desto größer wird der Widerstand bei Wiener Wohnen.
- In diesen Bereichen ist ein massives Umdenken bei Wiener Wohnen erforderlich.
- Es wäre hilfreich, die Abarbeitungsrichtlinien von Wiener Wohnen für Anliegen der Mieter(beiräte) zu kennen. Was müsste Wiener Wohnen im Einzelfall konkret machen?

- Bei Erhaltungsarbeiten, insbesondere bei Arbeiten in Leerstehungen (Brauchbarmachung, Verbesserungen/Aufkategorisierungen) wird die Kontrollmöglichkeit durch den Mieterbeirat erschwert (Kontrolle der Arbeiten/Arbeiter, Entnahme von Baustrom, Baumängel, Kosten je Mietobjekt, ...). Dadurch laufen – je nach Situation der Wohnhausanlage (Überalterung etc.) hohe Kosten auf. Bei Problemen, Schäden und ungerechtfertigten Kosten gibt Wiener Wohnen an, den Verursacher nicht zu kennen (z.B. Wasserverbrauch). Es werden diesbezüglich viel mehr schriftliche Informationen durch den Werkmeister gewünscht.
- In allen Ebenen stellt sich die Frage nach den Sanktionsmöglichkeiten bei Nicht-Einhaltung von Vereinbarungen:
 - Was, wenn ein einzelner Mitarbeiter von Wiener Wohnen die Richtlinien nicht einhält?
 - Was, wenn Wiener Wohnen als Unternehmen gegen das Statut oder andere Bestimmungen verstößt? Die Instanz der Wohnungskommission wird als graue Theorie und zahnlose Sanktionsandrohung gesehen. Auch wenn Beschwerden an höhere Instanzen (Geschäftsführung von Wiener Wohnen, Stadtrat Dr. Ludwig etc.) gesendet werden, landen diese wieder postwendend beim zuständigen Mitarbeiter, der sich dann lediglich über doppelten Bearbeitungsaufwand beklagt.
 - Was, wenn sich ein Mieter nicht an die Vereinbarungen hält? In vielen Fällen nimmt Wiener Wohnen die Funktion des Hauseigentümers bzw. Hausverwalters nicht ausreichend wahr oder erforderliche Schritte verlaufen im Sand.
 - In vielen Fällen werden unangenehme Agenden (Mieterkonflikte, Kostenerhöhungen, Einschränkungen etc.) dem Mieterbeirat überantwortet und dieser in Mietermitteilungen als Verursacher vorgeschoben, obwohl der Mieterbeirat für solche Themen weder zuständig noch ausgebildet, mit Verfügungsgewalten ausgestattet ist oder tatsächlich als Auslöser fungiert hat.
- Es wird aber auch festgehalten, dass durch personelle Ausdünnung der Kundendienstzentren viele Mitarbeiter dort bereits an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt sind (z.B. Werkmeister mit weit über 3000 zugeordneten Wohnungen).

Pflichten:

- Der Mieterbeirat ist für die MIETER tätig und hat grundsätzlich ALLE von diesen eingebrachten Anliegen innerhalb der im Statut festgelegten Frist aufzunehmen und zu bearbeiten. Dem Mieterbeirat kommt in diesem Sinn auch eine gewisse Pufferfunktion zu.

- Insbesondere weil die Mietervertreter eine Informationspflicht gegenüber ihren Mietern bzw. der Mieterversammlung besitzen und sie sich erst wieder erkundigen müssen, ob und wie verschiedenste Themen bei Wiener Wohnen bearbeitet worden sind, wird die Einführung einer Bearbeitungs- und Rückantwortspflicht bei Wiener Wohnen - analog zu einem Bescheid - bei Mieter(beirats)-Anliegen für sinnvoll erachtet.

- Wenn Wiener Wohnen den Mieterbeirat mit einem Anliegen konfrontiert, wären grundsätzlich nur jene Aufgaben wahrzunehmen, die im Statut verankert sind. Da aber der Mieterbeirat oft stärker die Interessen und Kosten der Mieter im Fokus hat, als das bei Wiener Wohnen der Fall ist, ist es derzeit schon aus Kostengründen sinnvoll, über diese im Statut fixierten Aufgaben hinauszugehen. Z.B. Könnten bei Entrümpelungen und Räumungen durch die Veräußerung noch brauchbarer oder sogar wertvoller Dinge Einnahmen

(statt Ausgaben) für die Mietergemeinschaft erzielt werden – wäre der Mieterbeirat ausreichend eingebunden und informiert.

- Sowohl bei Wiener Wohnen selbst als auch außerhalb sind zu viele Institutionen / Organisationseinheiten tätig, sodass oft nicht klar ist, bei wem der Ball eigentlich liegt (z.B. bei Erhaltungsarbeiten KD oder zentrales Bau- & Sanierungsmanagement, bei Nachbarschaftskonflikten die Hausverwaltung, die wohnpartner, das Bürgerservice, die Polizei, etc.).

Im Zweifelsfall hängt man diese Themen dann ganz einfach dem Mieterbeirat um – auch die Suche nach den zuständigen oder schon tätigen Institutionen.

- In vielen Fällen werden dem Mieterbeirat von Wiener Wohnen aber dabei Funktionen übertragen, die ureigenste Aufgabe der Hausverwaltung bzw. des Vermieters wären. Zumeist verhindert schon die fehlende Ausbildung, nicht gegebene Kompetenz oder der Datenschutz eine Ausführung des „Auftrags“.

- Auch manche im Statut verankerte Aufgaben sind so vom Mieterbeirat nicht durchführbar (z.B. Organisation der Wiederwahl eines Jugendvertreters) oder eigentliche Aufgabe des Verwalters bzw. Vermieters (z.B. Einholung der Zustimmung für die Aufzugswartungskosten).

- Der Mieterbeirat ist zu bestimmten Aushängen verpflichtet. Ungeachtet dessen werden diese postwendend wieder entfernt – auch von Mitarbeitern bzw. Beauftragten von Wiener Wohnen. Außerdem fehlt das Platzangebot in den Stiegenhäusern. Kann Wiener Wohnen aufgefordert werden, diese Informationen den Mietern zuzusenden?

- Bei ehrenamtlich tätigen Mietervertretern fallen trotz Unterstützung durch Wiener Wohnen mit Kopien und Papier, Drucksorten etc. heute bereits hohe Zusatzkosten an (insbesondere Drucker-Tintenpatronen, Telefonkosten). Gibt es dafür eine Kostenersatzmöglichkeit gegen Rechnung oder sonst eine praktikable Lösung – ohne an der ehrenamtlichen Funktion zu rühren?

- Bei Unklarheiten fehlt eine Stelle, an die sich der Mieterbeirat / ein Mietervertreter vertrauensvoll

wenden kann. Es wird die Schaffung eines Ombudsmanns / einer Ombudsstelle und die schon lange auf dem Tapet befindliche direkte ständige Vernetzung der Mieterbeiräte untereinander gefordert.

Dies stellt eine Zusammenfassung der **Gruppenmeinung** dar, die so auch am Schluss des Seminartags präsentiert wurde.

Als Berichterstatter für die Gruppe 2

Gerhard Kuchta