

# Selbstverwaltung in WOGENO-Häusern

## Präambel

In ihrer Satzung setzt sich die WOGENO München eG neben weiteren Zielen auch das Ziel der Selbstverwaltung. Ziel der Selbstverwaltung ist die Umsetzung der sozialen und ökologischen Ziele der WOGENO in den WOGENO-Häusern unter Einhaltung gesetzlicher, mietrechtlicher und förderrechtlicher Bestimmungen. Träger der Selbstverwaltung der WOGENO-Häuser sind die Hausgemeinschaften und die von diesen eingesetzten Entscheidungsgremien. Diese wiederum können die Wahrnehmung bestimmter Teilaufgaben der Selbstverwaltung an Ausschüsse oder Einzelpersonen übertragen. Alle Beschlüsse im Rahmen der Selbstverwaltung sowie die Bestimmung der Entscheidungsgremien müssen nach demokratischen Regeln zustande kommen. Nur durch die Hausgemeinschaft legitimierte Vertreter können die Beteiligungsrechte wahrnehmen.

## Selbstverwaltung durch Mitwirkung und Selbstbestimmung

Die Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften gliedert sich in Mitwirkung und Selbstbestimmung. Zur Ausübung der Mitwirkung und der Selbstbestimmung hat die Hausgemeinschaft oder die von ihr beauftragten Gremien oder Einzelpersonen gegenüber der WOGENO ein Informationsrecht für alle das Haus betreffenden Angelegenheiten. Dieses Informationsrecht kann nur dann eingeschränkt sein, wenn dadurch Interessen Dritter (Firmen, Schutz der Daten von Einzelpersonen u.ä.) berührt sind, die die WOGENO aufgrund ihrer Geschäftsbeziehung mit diesen wahren muß.

### Die Inhalte der Mitwirkung gliedern sich in drei Verfahrenswege:

- **Information (I):** Der Vorstand der WOGENO informiert über den betreffenden Sachverhalt.
- **Beratung (B):** Zusätzlich zur gegenseitigen Information findet eine gemeinsame Erörterung des betreffenden Sachverhalts statt.
- **Mitbestimmung (M):** Nach gegenseitiger Information und gemeinsamer Erörterung entscheiden Vorstand der WOGENO und die Hausgemeinschaft einvernehmlich über den entsprechenden Sachverhalt.

## Mitwirkung

### Information:

- Höhe der Verwaltungspauschale (I),

### Beratung:

- Festlegungen und Änderungen der Tilgungshöhe von Darlehen sowie die Gestaltung neuer Darlehen (z.B. welche Bank? welche Konditionen?) (B)
- Festlegung der jährlichen Rücklagen für Instandhaltung (B)
- nachbarrechtliche Belange (B)
- Verträge, die WOGENO mit Dritten für das Haus abschließt (B)

### Mitbestimmung:

- Änderungen der Nutzungsentgelte (Mieten), soweit sie aus der hauseigenen Finanzierung herrühren und gegenüber der WOGENO kostenneutral bleiben (M)
- Verwaltungspauschale, wenn sie über den in der II. Berechnungsverordnung festgelegten Rahmen hinausgeht (M)

- Härtefallregelungen bei fälligen Nachzahlungen von Pflichtanteilen wegen Einkommensüberschreitung (M)
- Festlegung der Prioritäten der Verwendung der Instandhaltungsrücklage (M)
- Investitionen sowie bauliche Veränderungen, die über eine reine Instandhaltung hinausgehen (Modernisierung) (M)
- Entscheidung über die Verteilungsschlüssel aller Nebenkosten (Versicherungen, Straßenreinigung, Kaminkehrer, Grundsteuer, sowie Verwaltung und Hausmeistertätigkeiten, dazu kommen noch Betriebskosten wie Hausstrom, Wasser/Entwässerung, Müllabfuhr und sonstige Betriebskosten, des weiteren für verbrauchsabhängige Kosten wie Fernwärme/Warmwasser, Heizung, Nebenkosten für Gemeinschaftsräume) im Rahmen der geltenden gesetzlichen Grenzen (M)
- nachbarrechtliche Belange bei beabsichtigter Abtretung oder Ablösung von Nachbarrechten (M)
- Miethöhen Stellplätze PKW (M)

## **Verfahren**

WOGENO und Hausgemeinschaft können Entscheidungen in Punkten der Mitbestimmung nur im Einvernehmen treffen. Sollte eine einvernehmliche Lösung nicht zustande kommen, können beide Seiten eine Schiedsstelle zur Schlichtung anrufen. Ein Schlichtungsverfahren kann nur dann in Gang kommen, wenn ein entsprechendes Votum der Hausgemeinschaft vorliegt.

Zum Schlichtungsverfahren treten je ein/e Vertreter/in des Vorstands, der Hausgemeinschaft und die Schlichterin/der Schlichter zusammen. Kommt keine Einigung über die Schlichterin/den Schlichter zustande, wird sie/er vom Vorstand der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen e.V. eingesetzt. Kommt im Schlichtungsverfahren keine einvernehmliche Lösung zustande, entscheidet das Schlichtungsgremium mit einfacher Mehrheit. Diese Entscheidung ist bindend.

Geht bei Gegenständen der Mitbestimmung die Initiative vom Vorstand der WOGENO aus, informiert er die Haussprecherin/den Haussprecher über den betreffenden Sachverhalt. Die Haussprecherin/der Haussprecher muß innerhalb einer Frist von vier Wochen ein demokratisches Votum der Hausgemeinschaft herbeiführen. Diese Frist kann sich verkürzen, wenn der Vorstand der WOGENO seitens Dritter unabweisbar an eine kürzere Frist gebunden ist. Schweigen der Hausgemeinschaft gilt als Zustimmung.

## **Selbstbestimmung**

- Aufstellung einer Haussatzung (Z)
- Aufstellung der Hausordnung (Regeln zur Sauberkeit und Ordnung der Gemeinschaftsflächen) (Z)
- Aufstellen von Benutzungsordnungen für Gemeinschaftseinrichtungen (Z)
- Höhe und Struktur der Nutzungsentgelte sowie Preisgestaltung bei Vermietung für Gemeinschaftseinrichtungen (Z)
- Modus der Hausmeistertätigkeit (Z)
- Einrichtung (Ausgestaltung) und Bewirtschaftung der Gemeinschaftseinrichtungen
- Verwendung von Einnahmen aus Gemeinschaftseinrichtungen (Vermietung von Gästeparlament, Gemeinschaftsraum)

## **Verfahren**

Die mit (Z) gekennzeichneten Punkte unterliegen der Zustimmung des WOGENO-Vorstands. Stimmt der Vorstand nicht zu, kann die Hausgemeinschaft die Schlichtung anrufen.

Die Hausgemeinschaften wählen Gremien oder Einzelpersonen, die mit der Wahrnehmung bestimmter Aufgaben beauftragt werden. Im Rahmen der von der Hausgemeinschaft festgelegten Befugnis sind die Gremien Handlungs- und entscheidungsbefugt. Die Hausgemeinschaft, die von ihr eingesetzten Gremien oder von ihr beauftragten Einzelpersonen handeln nach den Regelungen der Haussatzung. Die Regelung von Streitfällen ist Gegenstand der Haussatzung.