

WOGENO

Info

Nr. 10

November 2001, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 291 35 25, Fax 291 35 27
e-mail: info@WOGENO-zuerich.ch
www.WOGENO-zuerich.ch

20 Jahre danach: die WOGENO in einer neuen Entwicklungsphase

Die geplante Statutenrevision der Wogeno steht mit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. November 2001 vor der Tür. Um vorgängig neben der schriftlichen Information auch mit möglichst vielen GenossenschaftlerInnen ins Gespräch zu kommen, hat der Vorstand allen Häusern Info-Veranstaltungen angeboten. 10 Häuser haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht und es ist zu spannenden und auch klärenden Diskussionen gekommen. Hier nochmals die wichtigsten Fragen und Antworten in Kürze:

Verwaltungsvertrag (VV) ersetzt Hausmietvertrag (HMV)

Will der Vorstand mit dem VV die Selbstverwaltung abschaffen?

Der HMV ist ein Vertragswerk aus den 80er Jahren als die WOGENO-Gruppe mit der Selbstverwaltung auf die Immobilien-

spekulation reagierte. Mit dem neuen VV wird weder an diesen Grundsätzen noch an der Selbstverwaltung etwas geändert, denn damit wäre die WOGENO nicht mehr die WOGENO. In der Praxis sind die Mietverhältnisse zwischen der WOGENO und dem Hausverein (HV) einerseits und dem HV und den MieterInnen kompliziert, administrativ aufwendig und mietrechtlich unklar. Mit dem VV soll dem Bedürfnis in einzelnen Häusern entgegengekommen werden, indem sowohl das bisherige Selbstverwaltungsmodell weitergeführt, als auch einzelne Verwaltungsbereiche abgegeben werden können

Warum ist der bisherige HMV rechtlich mangelhaft?

In den Hausvereinsstatuten war bisher festgelegt, dass der HV mit seinem Vermögen haftet und die Genossenschaftler/innen darüberhinaus mit ihrem Anteil-scheinkapital. Rein rechtlich ist diese Konstruktion nicht gültig, sodass der (HV) bei Vernachlässigung des Unterhalts nicht haftbar gemacht werden kann. Die Pflicht für den Unterhalt hat mietrechtlich immer

der Vermieter, d.h. die WOGENO. Mit dem VV besteht nun die Möglichkeit, dem HV den Unterhalt als "einfachen Auftrag" zu übergeben. Dieses simple Auftragsverhältnis verpflichtet den HV zum Unterhalt und kann bei nicht Erfüllung gekündigt werden. Beim HMV ist der HV zu nichts verpflichtet, weshalb ihm auch nicht gekündigt werden kann. Der neue VV gewährleistet somit auch die Erhaltung der gesamten WOGENO-Substanz. Kommt hinzu, dass die WOGENO 30% WEG-subventionierte Häuser hat, die mit dem alten HMV gegen die Vorschriften des Bundesamt für Wohnungswesen verstossen. Eine der Bedingungen für Subventionen ist, dass zwischen Besitzer/in und Mieter/in direkte Mietverhältnisse bestehen. Die Behörden können deshalb jederzeit die Subventionen streichen, bzw. zurückverlangen, was die Mieten entsprechend erhöhen würde.

Was ändert sich für die Mieter/innen, wenn sie statt mit dem HV, direkt mit der WOGENO einen Mietvertrag abschliessen und welchen Vorteil hat der/die Einzelne mit dem VV?

Statt dem Untermietverhältnis werden die Hausvereinsmitglieder neu ein normales Mietverhältnis mit der WOGENO haben, wodurch sie rechtlich besser geschützt sind.

Im Alltag wird das für sie nichts ändern. Kommt es zum Konfliktfall, können sich die zwei Vertragsparteien ohne Umwege über den HV voll auf das Mietrecht abstützen und der HV ist von den komplexen Mietrechtsfragen entlastet. Am Kündigungsschutz ändert sich nichts, gekündigt kann den MieterInnen nur nach vorherigem Ausschluss aus der Genossenschaft.

Der VV kann also im Unterschied zum HMV jederzeit gekündigt werden. Welche Möglichkeiten hat der HV, diesen Entscheid noch anzufechten?

Will der HV die Kündigung des VVs nicht annehmen, kann er neuerdings bei der GPK Rekurs einreichen. Die Gründe für eine Kündigung ändern sich grundsätzlich nicht vom alten zum neuen Vertrag. Neu ist aber, dass die einzelnen Wohnungsmietverhältnisse von einer Auflösung des VV nicht tangiert werden.

Wer haftet mit dem neuen VV bei Leerstand im Haus – WOGENO oder Hausverein?

Es bleibt wie bisher, wenn es kein selbstverschuldeter Leerstand ist, zahlt der Hausverein den ersten und die WOGENO den nächsten Mietzins.

Wer muss den Schaden eines ausziehenden Mieters bezahlen und warum werden die Vereinsmitglieder in den Hausvereinsstatuten künftig persönlich mit Fr. 3000.- haften.?

Erst müssen wir Mieterschäden von Schäden des HVs unterscheiden.

Für Schäden in der Wohnung muss der Mieter bzw. seine Haftpflichtversicherung selber aufkommen, das ist im Mietrecht klar geregelt. Wird ein Mieterschaden nicht bezahlt, muss mit dem direkten Mietverhältnis die WOGENO aktiv werden. Der HV muss sich um diese allenfalls belastende Aufgabe nicht mehr kümmern. Eine andere Sache sind die Schäden, die der HV gegenüber Dritten verursacht. In den Hausvereinsstatuten war die Haftungsfrage der Vereinsmitglieder für Schäden des HVs bisher rechtlich nur ungenau geregelt: "...Die Vereinsmitglieder haften im Umfang ihres einbezahlten Anteilscheinkapitals...". Ausserdem muss diese Haftungsfrage auch in den WOGENO-Statuten erwähnt und betragsmässig definiert sein. Beispiel wäre, der HV entfernt in einem Haus ohne Abklärung und Rücksprache mit der WOGENO eine tragende Wand und verursacht Folgeschäden. In den revidierten WOGENO-Statuten haften neu alle Hausmitglieder mit dem gleichen Betrag von je 3000 Franken Anteilscheinkapital. Nicht haftbar sind MieterInnen, wenn sie den HV und die WOGENO auf die Gefahr von Folgeschäden vorher schriftlich hingewiesen haben.

Im neuen VV ist festgeschrieben, dass alles ausser Hausunterhalt fremdverwaltet werden kann. Was aber, wenn ein HV gerade die Unterhaltsarbeit nicht übernehmen will?

Selbstverwaltung soll die WOGENO auch weiterhin auszeichnen, daran wollen wir festhalten. Die Möglichkeit, in einem WOGENOhaus eine totale Fremdverwaltung einzurichten besteht im Grunde schon lange und stand vorallem bei der Uebernahme von neuen Häusern zur Dis-

kussion, wo sich die bestehenden Mieter/innen nicht auf das Selbstverwaltungsmodell einlassen wollten und von der WOGENO nicht dazu gezwungen werden sollten. Ein HV muss sich aber bewusst sein, dass je mehr er an Aussenstehende oder die WOGENO delegiert, desto höher sind die anfallenden Kosten. Zum Thema Unterhalt bleibt noch zu sagen, dass die Geschäftsstelle (GS) Hilfsmittel erarbeitet. Basis ist die Zustandsanalyse, die als Richtlinie einen Zeitplan für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten beinhaltet. Weiter wird die GS eine Unterhalts-Checkliste für die periodischen Hausarbeiten erstellen und auch die Handwerkerliste wird immer wieder aktualisiert und z.V. gestellt.

Warum wird die Option HVM neben den neuen Verwaltungsverträgen überhaupt aufrecht erhalten?

Der Vorstand möchte mit dieser Option jenen Genossenschafter/innen entgegenkommen, die am alten Vertrag unbedingt festhalten wollen. Schliesslich wird es zu jedem späteren Zeitpunkt immer noch möglich sein, auf den VV zu wechseln. Die Geschäftsstelle wäre ohnehin nicht im Stande, alle Häuser auf einmal umzustellen. Der HVM kann so lange wie erwünscht aufrecht erhalten bleiben, jedoch nicht neu abgeschlossen werden.

Wenn wir als HV diesen neuen VV wünschen, dieser aber an der GV nicht durchkommt, was können wir dann noch machen?

Diese Situation wäre sicher sehr bedauernd, doch würde sie die Umstellung auf den VV nicht verhindern, wo dieser erwünscht wird. Entscheidend ist lediglich, dass sich die vertragsunterzeichnenden Parteien einig sind, denn die Auflösung und Unterzeichnung dieser Verträge muss nicht von der GV genehmigt werden.

Erneuerung und Unterhalt

Ist ein Haus mit einer geplanten Erneuerung nicht einverstanden, so kann der HV erst bei einer Bausumme von minimal 3% des Gebäudeversicherungswertes eine Mediation und letztinstanzlich die GPK verlangen. Warum ist dieser Grenzwert so hoch?

Die Limite ist deshalb bei 3% festgelegt worden, weil darüberliegende Beträge erfahrungsgemäss zu Wertvermehrungen und auch zu Mietzinserhöhungen führen und deshalb von den Häusern mitbestimmt werden sollen. Das neue Problemlösungsverfahren, das ja nur in Einzelfällen bei Uneinigkeit zur Anwendung kommen soll, ist nicht nur langwierig sondern auch teuer. Deshalb wird für Beträge unter 3% wie immer ein Konsens gesucht, bei Uneinigkeit entscheidet aber künftig der Vorstand. Im übrigen bleibt die Verwaltung des Reparatur-Fonds wie bisher beim Haus und diejenige der Erneuerungs- und Amortisationsfonds bei der WOGENO.

Müssen wir vom HV befürchten, dass gemäss der Zustandsanalyse eines Tages plötzlich ein Brief eintrifft, indem eine Küchen- und Badsanierung für den nächsten Monat angekündigt wird?

Die Kapazität und Mittel der WOGENO werden ohnehin nur für jene Häuser reichen, die einen klaren Handlungsbedarf oder berechnete Wünsche haben. Hausvereine, die mit den Empfehlungen der Zustandsanalyse nicht einverstanden sind, müssen also keine Angst haben, dass ihnen Erneuerungen zum vorgeschlagenen Zeitpunkt aufgezwungen werden. Besteht ein Sachzwang, z.B. eine lecke Leitung, kann dies zur Folge haben, dass andere damit zusammenhängende Tendenzen in die Erneuerung miteinbezogen werden. Ist der HV mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, kann er bei entsprechend hohem Streitwert (siehe letzte Frage) das Schlichtungsverfahren (Mediation/GPK) verlangen.

Prioritär werden auch jene Häuser behandelt, wo eine Mehrheit ausdrücklich wünscht, dass die Vorschläge in der Zustandsanalyse realisiert werden sollen. Nicht zuletzt kann sich der Hausverein in solchen Fragen immer Beratung und Hilfe bei der GS und dem WOGENO-Baufachmann holen.

Der Vorstand bekommt mit den neuen Statuten mehr Kompetenzen bei Renovationen und Erneuerungen. Es ist somit zu befürchten, dass der Vorstand selbstherrliche Entscheidungen treffen wird.

Wenn der Vorstand die ihm übertragene Verantwortung wahrnehmen soll, braucht er ein entsprechendes Instrument, d.h.

entsprechend klar geregelte Pflichten und Kompetenzen, die juristisch korrekt sind. Mit der bevorstehenden Revision will der Vorstand genau diese Verantwortung wahrnehmen. Ziel ist, die unklaren Entscheidungskompetenzen und Verantwortungsbereiche klar festzulegen und die Statuten darüberhinaus dem flexibleren Verwaltungsmodell anzupassen. Selbstherrliche Entscheidungen werden langfristig niemandem etwas bringen. Vorstand und Geschäftsstelle wollen in erster Linie eine gute Zusammenarbeit mit den Häusern, die sinnvolle und einfache Lösungen bringt.

Statutenänderungen

Warum kann die in den Statuten neue Möglichkeit einer Urabstimmung nur vor der eigentlichen Abstimmung und nicht nachher durchgeführt werden?

Das Gesetz schreibt vor, dass der Entscheidung, ob eine Urabstimmung stattfinden soll oder nicht, nach der Diskussion aber vor der Abstimmung getroffen werden muss.

Wozu brauchen wir denn überhaupt Statutenänderungen?

Die wichtigsten Änderungen in den Statuten sind die Anpassung an das Mietrecht, die neue Regelung der Quoren und die Klärung von Verantwortlichkeiten. Die Statuten sind in Verbindung mit dem untergeordneten Verwaltungsvertrag, den Hausvereins-Statuten, dem Finanzreglement und dem neuen Reglement für Konfliktbereinigungsverfahren überarbeitet worden. Die aufeinander abgestimmten Vertragswerke bilden in der revidierten Ueberarbeitung eine neue solide Basis für den zukünftigen Betrieb, die Selbstverwaltung und die Zusammenarbeit in der WOGENO.

Der WOGENO Vorstand

Gefährliche Zentralisierung

(Die Sicht der OpponentInnen und VerfasserInnen des Alternativvorschlags)

Die WOGENO wurde gegründet, um selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Es soll weder ein Hauseigentümer noch eine bürokratische Verwaltung über

das Haus bestimmen, sondern die direkt betroffenen BewohnerInnen, das in klarem Gegensatz zu den traditionellen Genossenschaften, die immer wieder schwere Konflikte um Neubau und Gesamtrenovierungen hatten und immer noch haben.

Dazu wurde das fein austarierte WOGENO-Modell geschaffen, wonach der Vorstand für Neuerwerbungen zuständig ist und die BewohnerInnen mittels der Hausvereine sich um ihr jeweiliges Haus kümmern. Dazu gehört auch, dass nicht gegen den Willen (der Mehrheit) des Hausvereins Wohnungen teurer gemacht werden können, für einen Komfort, den die dort Wohnenden gar nicht wünschen. Schliesslich gehört das zur Wohnungssicherheit, genauso wie der Kündigungsschutz. Diese Balance wird jetzt bedroht, wenn die Kompetenzen auf die Seiten des Vorstandes verschoben werden, und eventuell zusätzlich die Einzelnen als WohnungsmieterInnen direkt vom Vorstand abhängig werden.

Nun sehen auch wir, dass in Praxis Probleme auftauchen, denen mit einer moderaten Neuregelung besser begegnet werden könnte. Deshalb haben wir einen entsprechenden Vorschlag als Antrag für die kommende GV eingebracht. Er ermöglicht einerseits die Delegation der Aufgaben des Hausvereins an den Vorstand (für diejenigen, die die Arbeit der Selbstverwaltung nicht übernehmen wollen), andererseits auch ein Eingreifen des Vorstandes bei einem nicht-funktionierenden Hausverein für die wesentlichen Unterhaltsarbeiten (nicht-wertvermehrender Unterhalt), ohne den Direktbetroffenen die für sie wichtigen Kompetenzen zu rauben. Unserer Meinung nach kann allerdings das WOGENO-Modell auch mit den bestehenden Statuten (und etwas gutem Willen) weiterhin funktionieren. Die bestehenden Ungereimtheiten bezüglich des Mietrechtes haben in den letzten 20 Jahren aus unserer Sicht zu keinerlei Problemen geführt. Wenn in Zukunft wieder eine Geschäftsprüfungskommission als Rekursinstanz den Hausverein vor Uebergriffen des Vorstandes schützt, so werden auch die Konflikte zwischen Geschäftsstelle und Hausvereinen schnell abnehmen.

Nonius Custer