S A T Z U N G

der Mietergruppe Haynstraße 1 – 3 und Hegestraße 41

in der am 19.02.2019 von der Hausversammlung einstimmig beschlossenen Fassung – sie ersetzt die Fassung vom 29.01.1989

A. Politische und Rechtliche Präambel
1. Grundlagen und Ziele der Mietergruppe Haynstr.-/Hegestr.
2. Bedingungen für das Wohnen im Haus
3. Erlöschen des Wohnrechts bei Ausscheiden

B. Organisatorischer Aufbau
1. Hausversammlung
2. Zentrale
3. Konzeptgruppe

C. Finanzierung und Finanzen
1. Miete
2. Rücklagen
3. Beiträge

D. Hausverwaltung
1. Treppenhausreinigung
2. Wegereinigung und Streupflicht
3. Sperrmüll, Kellerreinigung und Gartenpflege
4. Schlüssel

E. Mitgliedschaft

F. Wohnformen

G. Mieter-Eigentümer

H. Ausscheiden aus der MG, Auszug

I. Ausschluss

J. Satzungsänderung

A. Politische und Rechtliche Präambel

1. Die Mietergruppe Haynstr. 1 – 3/Hegestr. 41 (MG) hat folgende Grundlagen und Ziele, die nicht voneinander zu trennen sind:

a) Die MG ist juristisch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die beim Ausscheiden einzelner Mitglieder („Gesellschafter") von den verbleibenden fortgeführt wird. Diese sind berechtigt, durch Beschluss neue Mitglieder aufzunehmen.

Diese „Satzung" genannte Grundlage („Verfassung") der MG ist juristisch ihr „Gesellschaftsvertrag".

b) Die Mitglieder (M) der MG mieten gemeinsam an, bewohnen und verwalten Haus und Grundstück Haynstraße 1, Haynstraße 3 und Hegestraße 41.

c) Alle Mitglieder beteiligen sich verpflichtend an dem Kampf um den Erhalt unseres Gesamtmietvertrages und zur Bewahrung unserer besonders günstigen Mietbedingungen.

d) Die MG unterstützt in Hamburg Mieterarbeit mit dem Ziel, sich gegen Mietwucher und Bodenspekulation und für den Erhalt und die Schaffung von menschenwürdigem Wohnraum zu niedrigen Mieten einzusetzen. Auf diesem Sektor wollen wir politisch handeln.

e) Grundlage der MG sind auch verbindende politische Werte: Wir lehnen alle rechtsextremen, faschistischen, nationalistischen, militaristischen, antisemitischen, fremdenfeindlichen Handlungen und Haltungen ab. Wir treten ein für den Schutz von Minderheiten und eine freie, basisdemokratische, rechtsstaatliche, ökologische, offene, kulturell vielfältige und soziale Gesellschaft. Auf der Grundlage dieser Werte bietet das Haus eine Plattform für politische Diskussionen und Initiativen. Entsprechende Beschlüsse der Hausversammlung zu Transparenten, finanzieller Unterstützung, Unterschriftenlisten, Aktionen etc. können mit Mehrheit gefasst werden, verpflichten die Einzelnen aber nicht zu Aktivitäten oder eigener Beteiligung.

f) der MG verbindet sich gemeinsames Wohnen (bei Entwicklung neuer Wohnformen und unter Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Gruppe und der/des Einzelnen) mit politischem Handeln trotz unterschiedlicher politischer Auffassungen (in dem oben definierten Rahmen) zu einem gemeinsamen Leben, das durch Solidarität, gegenseitige Achtung und soziales Verhalten gekennzeichnet ist.

2. Wir haben in einem jahrelangen Kampf mit großem zeitlichen und materiellen Aufwand und Einsatz das Haus vor dem Abriss bewahrt. Die Mietbedingungen, die wir uns erkämpft haben, privilegieren uns außerordentlich. Diese Tatsache berechtigt uns, an das Wohnen im Haus bestimmte Bedingungen zu knüpfen, insbesondere auch, was die Mitarbeit betrifft.
Wenn jemand unsere Beschlüsse nicht akzeptiert, erkennen wir dies an, sind jedoch der Ansicht, dass sie/er dann woanders wohnen sollte. Wir können unsere Gemeinschaftsvorstellungen nur hier verwirklichen, während jemand, der diese ablehnt, überall wohnen könnte. Es ist auch nicht einzusehen, dass jemand nur die Früchte unserer Bemühungen genießen möchte, ohne sich an den gemeinsamen Bemühungen zu beteiligen.

3. Die MG hat das Haus gemeinsam gemietet und bewohnt es gemeinschaftlich. Das Verhältnis der MG zu ihren Mitgliedern ist nicht das zwischen Vermieterin und MieterInnen und auch nicht jenes zwischen Mieterin und UntermieterInnen. Im Innenverhältnis gilt nicht Mietrecht, sondern Gesellschaftsrecht. Dies bedeutet, dass mit dem Ausscheiden aus der MG das Wohnrecht im Haus automatisch erlischt.

B. Organisatorischer Aufbau

1. Hausversammlung

Die Hausversammlung ist das höchste Organ der Mietergruppe. Alle Mitglieder der Mietergruppe sollen an der Hausversammlung teilnehmen. Die Hausversammlung findet i.d.R. 1 x im Monat statt. Die Beschlüsse der Hausversammlung werden i.d.R. mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und sind für alle Mitglieder der Mietergruppe verbindlich.

Für bestimmte Beschlüsse (z.B. Satzungsänderung, Ausschluss) legt diese Satzung andere Quoren fest. Einzelne Beschlüsse deklariert die Hausversammlung als „Wichtige Beschlüsse“ (aber ohne Satzungsrang) = Anlagenkonvolut 1.

2. Zentrale

Die Zentrale erledigt alle anfallende Arbeit der Mietergruppe, soweit sie nicht durch Beschlüsse der Hausversammlung anderen zugewiesen ist, sowohl im Zusammenhang mit politischer Arbeit wie mit der Hausverwaltung. Die Zentrale sorgt ebenfalls für die Verteilung größerer Arbeitsvorhaben. Jede Wohnung bzw. mehrere Wohnungen haben nach einem Jahresplan abwechselnd den Zentrale-Dienst zu übernehmen. Die Dauer beträgt 1 Monat. Falls einer Zentrale der Dienst nach Plan nicht

gelegen kommt bzw. sie ihn aus wohnungsinternen Gründen nicht ausführen kann, muss sie selbst rechtzeitig für einen Tausch sorgen.

Aufgaben der Zentrale:

- Die Zentrale und die Konzeptgruppe bereiten die Hausversammlung vor, die Zentrale leitet und protokolliert (lesbar) die Hausversammlung. „Wichtige Beschlüsse" werden im Doppel in den „Beschlussordner" geheftet. Die TOP der Hausversammlung werden von der Zentrale vor der Hausversammlung bekanntgegeben.
- Die Zentrale führt die Hausakten und ordnet sie.
- Die Zentrale sorgt für Bekanntmachung und Einhaltung aller Termine.
- Die alte Zentrale führt ein Übergabegespräch mit der neuen Zentrale und übergibt die Akten.
- Weitere Einzelheiten s. „Wichtiger Beschluss" der Hausversammlung vom 30.01.1994 = Anlage 2.

3. Konzeptgruppe

Die Konzeptgruppe bereitet die Hausversammlung vor. Sie besteht aus den Mitgliedern der Zentrale und weiteren regelmäßig teilnehmenden oder auch interessierten Mitgliedern der Mietergruppe.

C. Finanzierungen und Finanzen

1. Miete
   a) Die Mietergruppe zahlt monatlich eine Gesamtmiete für das Haus gemäß Mietvertrag an die Vermietergemeinschaft.
   b) Jede Wohnung zahlt monatlich einen Anteil dieser Miete, der auf einem beschlossenen qm-Schlüssel basiert, auf das Miete-Konto der Mietergruppe ein. Die Miete muss spätestens bis zum ersten eines jeden Monats auf dem Mietkonto eingehen, da die Mietergruppe wiederum bis spätestens zum 3. d.M. (3. Werktag) an die Vermietergemeinschaft gezahlt haben muss. Jede Wohnung zahlt die Miete per Dauerauftrag. Die Wohnungen regeln intern, wie sie die Zahlungen aufteilen.
   c) Die Hausversammlung kann einzelnen Mitgliedern die Miete stunden oder erlassen.
   d) Verantwortlich für die Durchführung der Gesamtmietzahlung sind die von der Hausversammlung bestimmten Mitglieder der Mietergruppe.

2. Die Mietergruppe bildet eine Rücklage in Höhe von mindestens 2 Monatsmieten. Aus dieser Rücklage können durch Hausversammlungs-Beschlüsse Projekte des Hauses finanziert werden.

3. Jedes Mitglied der Mietergruppe zahlt neben der Miete monatlich Beiträge für die Ziele der Mietergruppe, die durch die Hausversammlung in Art und Höhe beschlossen werden.

D. Hausverwaltung

Alle mit der Hausverwaltung zusammenhängenden Tätigkeiten werden von den Mitgliedern der Mietergruppe gleichermaßen erledigt. Soweit einzelne Mitglieder für Einzelbereiche verantwortlich sind, werden sie von der Mietergruppe von Risiken freigestellt.

1. Treppenreinigung
   Die Mietergruppe lässt die Treppenhäuser regelmäßig reinigen.
2. Streupflicht
   Wird jeweils von den drei Hauseingängen geregelt
3. Sperrmüll, Kellerreinigung und Gartenpflege
   Nach Beschluss der Hausversammlung hat zum festgelegten Termin jedes Mitglied oder ein Vertreter der Wohnung sich an diesen Arbeiten zu beteiligen.
4. Schlüssel
   Jede Wohnung gibt einen Wohnungsschlüssel ab, der zusammen mit allen anderen Hausschlüsseln im Besitz der jeweiligen Zentrale ist.

E. Mitgliedschaft

1. Mitglied in der Mietergruppe kann jede natürliche Person werden, die die Ziele und Zwecke der Mietergruppe und die Beschlüsse der Hausversammlung anerkennt, sich besonders auch zur Mitarbeit verpflichtet.

   Einen besonderen Status haben die „Kinder des Hauses". Dies sind i.d.R. im Haus geborene/aufgewachsene Kinder und Jugendliche, die sich nach ihrem entwicklungsbedingten Auszug aus dem Haus später als besondere Gruppe im Rahmen der Mietergruppe konstituiert haben, um das Projekt Haynstraße in neuer Generation fortzuführen (s. i.E. „Wichtiger Beschluss" der Hausversammlung vom 18.12.2011, der dieser Satzung als Anlage 3 beigefügt ist).

2. Mit der Mitgliedschaft in der Mietergruppe entsteht die Berechtigung, im Haus zu wohnen.

3. Über die Aufnahme entscheidet die Hausversammlung. Gegen ihren Willen kann niemand Mitglied werden oder einziehen.

4. Bei der Neubelegung von ganzen Wohnungen entscheidet die Mietergruppe.

   Bei der Auswahl von neuen Mitbewohnern innerhalb einer Wohnung hat die betreffende Wohnung das Vorschlagsrecht. Die Hausversammlung entscheidet über die Annahme des Vorschlags. Im Falle einer Ablehnung hat die Hausversammlung grundsätzlich nicht das Recht, der betreffenden Wohnung die Aufnahme bestimmter Personen vorzuschreiben

   In beiden Fällen sollen Veränderungswünsche innerhalb des Hauses sowie Einzugswünsche von Kindern des Hauses vorrangig berücksichtigt werden. Der Bewerber muss vorher über unsere Arbeit und unsere Beschlüsse informiert werden und überzeugt sein, dass er diese anerkennt und sich entsprechend verhält. Unter den Bewerbern wird dann derjenige (diejenige) aufgenommen, der im Sinne unserer Ziele am geeignetsten erscheint.

5. Jeder Bewerber muss vor seiner Aufnahme ein ausführliches Gespräch mit der jeweiligen Zentrale führen. Diese erklärt ihm nochmals unsere Ziele, Arbeitsweise, Vergangenheit und Strukturen etc. Die Zentrale berichtet auf der Hausversammlung von diesem Gespräch und erklärt, ob sie die Aufnahme des Bewerbers befürwortet.

6. Jedes Mitglied muss den Mietvertrag zwischen der Mietergruppe und den Vermietern unterschreiben und haftet danach - nach dem jetzigen Vertragszustand - gesamtschuldnerisch für Forderungen der Vermietergemeinschaft gegenüber der Mietergruppe.

7. Jedes Mitglied muss diese Satzung inclusive der „Wichtigen Beschlüsse“ mit den sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten anerkennen. Dies geschieht durch persönliche Unterschrift.

8. Jedes Mitglied erhält ein Exemplar der Satzung, der „Wichtigen Beschlüsse“, einen Mietvertrag und eine Hausdokumentation, soweit letztere noch vorhanden, sowie die Buchreihe „Das Haus“.

9. Ein Wechsel der Mitglieder ist möglich. Die Mietergruppe ist in ihrem Bestand nicht an bestimmte Mieter gebunden (vgl. Mietvertrag § 22). Einzelne Mitglieder scheiden aus – entweder auf Beschluss der Mietergruppe oder auf eigenen Wunsch –, neue Mitglieder können aufgenommen werden. Die neuen Mitglieder treten in den Mietvertrag und in die gesamtschuldnerische Haftung ein, die ausscheidenden Mitglieder werden aus ihr entlassen.

10. Die Mietergruppe als Gesellschaft bürgerlichen Rechts besteht weiter, auch wenn einzelne Mitglieder ausscheiden. Sie wird nicht abgewickelt, sondern von den verbleibenden Mitgliedern (und den neu aufgenommenen) fortgesetzt.

F. Wohnformen

1. Im Haus können unterschiedliche Wohnformen verwirklicht werden: als Leben in der Familie, in Wohngemeinschaften oder einzeln in abgeschlossenen Wohneinheiten. Unterstützt wird das generationenübergreifende Wohnen im Haus. Mit dem Wechsel von Lebensphasen Einzelner oder ganzer Familien können sich auch die Bedürfnisse bezüglich des Wohnens verändern.

   Das Wohnen im Haus ist geprägt von der Dynamik zwischen individuellen Wohnbedürfnissen, dem Selbstbestimmungsrecht der Bewohner der Wohnungen und den Anforderungen an das Zusammenleben in der Mietergruppe als Gemeinschaft.

2. Gespräche und Diskussionen um den immer wieder herzustellenden Interessenausgleich im Falle von Veränderungen prägen das Leben im Haus.

   Sofern erforderliche Veränderungen von einzelnen Bewohnern oder Wohnungen nicht selbständig gelöst werden können, bietet das Haus die Möglichkeit, die Mietergruppe zur Lösungsfindung hinzuzuziehen. Sollte es zu keiner einverständlichen Lösung kommen, entscheidet letztendlich die Mietergruppe.

3. Die Mietergruppe und jedes Mitglied sollen angesichts unserer Ziele des Kampfes gegen Mietwucher und Bodenspekulation und der Wohnungsnot in Hamburg sozial verantwortungsvoll mit der Nutzung/Belegung der Wohnungen und des Wohnraums umgehen.

4. Alle Wohnungen können zugunsten einer besseren Nutzung der Wohnfläche umgebaut werden. Sollten substanzverändernde Umbaumaßnahmen Teil der Veränderung sein, müssen diese Maßnahmen die statischen, technischen und sicherheitsrelevanten Vorschriften erfüllen.

5. Bauliche Veränderungen müssen durch die Hausversammlung beschlossen werden.

6. Jede Wohnung erhält einen Boden- oder Kellerraum.

G. Mieter-Eigentümer

In den 1980er Jahren hat die Mietergruppe beschlossen, dass diejenigen ihrer Mitglieder, die wirtschaftlich dazu in der Lage sind, wenn möglich Eigentumswohnungen im Haus erwerben sollen. Das Ziel war, dass diese Mieter-Eigentümer aus dem Eigentümer- bzw. Vermieterlager heraus den Kampf um den Fortbestand des Mietvertrages, um günstige Mietbedingungen sowie niedrige Mieten unterstützen. Zugleich sollten die von den Mieter-Eigentümern erworbenen Wohnungen so der Spekulation entzogen werden. Die Mieter-Eigentümer bleiben aber Mitglied der Mietergruppe und zahlen ihre anteilige Miete an die Mietergruppe. Sie sind sowohl Mieter als auch Eigentümer und Vermieter. In allen drei Rollen gelten für sie die Bestimmungen der Satzung. Die praktische und rechtliche Verfügbarkeit über ihr Wohnungseigentum liegt bei den Mieter-Eigentümern. In ihrer Eigenschaft als Mieter haben sie dieselben Rechte und Pflichten wie die übrigen Mieter. Die Beschlüsse der Mietergruppe sind für die Mieter-Eigentümer bindend. In ihrer Rolle als Eigentümer/Vermieter werden die Mieter-Eigentümer durch die Vereinbarung mit der Mietergruppe in ihren Eigentümerrechten eingeschränkt und können nicht wie „normale" Wohnungseigentümer über ihre Wohnung verfügen. Diese Konstruktion bedeutet - weil das Eigentum im rechtlichen Sinne bei den jeweiligen Mieter-Eigentümern verbleibt -, dass die Mietergruppe einen Verstoß gegen die Vereinbarung zwischen ihr und den Mieter-Eigentümern nicht verhindern kann; sie kann in der Konsequenz lediglich den Mieter-Eigentümern das Wohnrecht im Haus entziehen.

Da die Ziele Erhalt des Mietvertrages, günstige Mietbedingungen sowie niedrige Mieten **übergeordnet** bleiben, bedarf es der Zustimmung der Mietergruppe zum Erwerb einer Wohnung und einer vertraglichen Bindung der Erwerber, welche die Interessen der Mietergruppe sicherstellt. Diese „Vereinbarung" zwischen der Mietergruppe und den einzelnen Mieter-Eigentümern vom 10.02.1991 hat Satzungsrang und ist dieser Satzung als Anlage 4 beigefügt. Sie trifft folgende Regelungen:

- Es bedarf der Zustimmung der Mietergruppe zum Erwerb einer Wohnung.
- Die Mieter-Eigentümer stimmen in der WEG-/Vermieterversammlung für den Fortbestand des Mietverhältnisses, günstige Mietbedingungen und niedrige Mieten.
- Bezüglich der Belegung ihrer Wohnungen sind die Mieter-Eigentümer auch hier an die Satzung der Mietergruppe gebunden, allerdings mit der Besonderheit, dass sie in jedem Fall - auch bei Konflikten - in ihrer Wohnung wohnen bleiben können.
- Die Mieter-Eigentümer müssen als Nutzer der jeweiligen Wohnung ihren Anteil an der Gesamtmiete an die Mietergruppe zahlen.

- Die Mietergruppe hält die Mieter-Eigentümer von allen Kosten frei, die ihnen durch Handlungen im Auftrag und im Interesse der Mietergruppe entstehen (z. B. Prozesse gegen andere Mitglieder der Vermietergemeinschaft oder der Wohnungseigentümergemeinschaft).
- Die Mietergruppe bezahlt den Mieter-Eigentümern eine Rechtsschutzversicherung zu diesen Zwecken.
- Wenn die Mieter-Eigentümer ihre Wohnungen wieder verkaufen wollen, müssen sie sie zuerst der Mietergruppe oder von ihr benannten Personen zum Kauf anbieten. Sie müssen Verkaufsabsichten so früh wie möglich in der Mietergruppe zur Sprache bringen. Wenn ein Mieter-Eigentümer eine Wohnung kaufen oder verkaufen will, muss der notarielle Kaufvertrag zuvor der Mietergruppe zur Prüfung vorgelegt werden.

Da die Mieter-Eigentümer durch die Vereinbarung mit der Mietergruppe in ihren Eigentümerrechten stark eingeschränkt sind, andererseits aber im Interesse der Mietergruppe zur Erreichung dieser Ziele, v.a. Erhalt des Mietvertrages, erhebliche Mittel aufgewandt haben und auf eine an den Markt gekoppelte Wertsteigerung ihrer Immobilie verzichten, hat die Mietergruppe neben den schon in der „Vereinbarung" genannten Punkten eine Reihe von „Besonderen Beschlüssen" gefasst, die den Mieter-Eigentümern weitere Rechte zugestehen. Diese Beschlüsse haben Satzungsrang und werden dieser Satzung als Anlagenkonvolut 4 beigefügt. Dort ist folgendes geregelt:

- Wenn es die Mieter-Eigentümer wünschen (die nicht in den ihnen gehörenden Wohnungen wohnen), werden (bei etwa gleich großen Wohnungen) die Wohnungen getauscht.
- Dieses Recht gibt es bei nicht vergleichbaren Wohnungen nicht. Hier kann nur mit Zustimmung aller Beteiligten und der Hausversammlung getauscht werden. Wenn jedoch Mietvertrag und Gesamtmietverhältnis nicht mehr existieren (aus welchen Gründen auch immer), haben alle Mieter-Eigentümer das unbeschränkte Recht, in ihre Wohnungen zu ziehen und uneingeschränkt über ihr Eigentum zu verfügen.
- Die Mieter-Eigentümer sind von der Zahlung der Genossenschaftsumlage befreit.
- Bauliche Veränderungen in den Wohnungen der Mieter-Eigentümer können nur mit ihrer Zustimmung vorgenommen werden.
- Die Mieter-Eigentümer tragen die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Hauses im Rahmen des Wohngeldes. Die Mietergruppe beteiligt sich jedoch an den Instandsetzungskosten für das Haus, indem sie durch monatliche Umlagen die Kosten der Mieter-Eigentümer für größere Instandsetzungen (z. B. Fassadensanierungen) trägt. Dies führt dazu, dass die Sonderumlagen der Mieter-Eigentümer durch die Mietergruppe bezahlt werden.

H. Ausscheiden aus der Mietergruppe, Auszug

Das Ausscheiden aus der Mietergruppe und damit ein Auszug eines Mitgliedes muss der Hausversammlung oder notfalls der Zentrale zum frühestmöglichen Zeitpunkt bekanntgegeben werden.

Das Ausscheiden mit allen, auch finanziellen Folgen, wird erst nach Ablauf der geltenden Kündigungsfrist wirksam, es sei denn, die Mietergruppe hat vorher einen Nachfolgemieter aufgenommen. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Quartalsende; die Kündigung muss also mindestens drei Monate vorher bei der Zentrale eingegangen sein (weitere Einzelheiten s. „Wichtige Beschlüsse").

Das ausscheidende Mitglied erhält i.d.R. keinerlei Gelder und Rückzahlungen von der Mietergruppe (Ausnahme: Genossenschaftsumlage).

I. Ausschlüsse

Ein Mitglied kann auf Beschluss der Hausversammlung ausgeschlossen werden, wenn es schwerwiegend gegen die politische Präambel oder die Satzung verstößt oder Rechte in Anspruch nimmt, ohne die Pflichten zu erfüllen. Der Ausschluss kann erst nach ausführlicher Diskussion und nach Gelegenheit zur Stellungnahme des Mitglieds erfolgen. Der Auszuschließende ist drei Wochen vor der Verhandlung schriftlich zu laden.

Es ist erforderlich, dass 2/3 der Anwesenden, mindestens aber mehr als die Hälfte der Mitglieder für den Ausschluss eines Mitglieds stimmen.

Ausschlussgründe sind insbesondere:

1. Verstoß gegen Ziele und Grundsätze der Mietergruppe
2. Verstoß gegen die Pflichten, die sich aus der Mitgliedschaft ergeben
3. Verstoß gegen die Beschlüsse der Hausversammlung
4. Zerstörtes Vertrauensverhältnis zwischen einem Mitglied und der übrigen Mietergruppe
5. Nichtzahlung der Miete oder der Beiträge in erheblichem Umfang.

Zugleich mit dem Ausschluss erlischt das Wohnrecht. Dem ausscheidenden Mieter soll – wenn dies für die Mietergruppe nicht unzumutbar ist – für die Wohnungssuche genügend Zeit gegeben werden.

J. Satzungsänderung

Für die Satzungsänderung gilt das gleiche Quorum wie für den Ausschluss.

Hiermit tritt die Fassung vom 29.01.1989 außer Kraft.