

Mustersatzung für Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins

im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln

Präambel

Diese Satzung (I.) regelt die im Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – „WoVG Bln“) in Artikel 2 §§ 6 und 7 vorgeschriebene Errichtung und Rolle von Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins.

Sie benennt Zweck und Aufgaben der Mieterräte und regelt die Zusammenarbeit zwischen dem landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Mieterrat.

Die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Mieterrat und Mieterbeiräten ist Gegenstand der Leitlinien für Mieterbeiräte, auf die insoweit hier Bezug genommen wird.

Die Wahlordnung (II.) trifft Festlegungen zur Wahl des Mieterrats für die Berliner Mieterinnen und Mieter der Wohnungen im Eigenbestand des landeseigenen Wohnungsunternehmens.

Die mit dem WoVG Bln eingeführten Mieterräte sollen die gemeinsamen Interessenlagen der Mieterinnen und Mieter in enger Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen (vgl. §§ 4 und 5 dieser Satzung) bündeln, vertreten und zu einem Ausgleich bringen. Der satzungsgemäße Zweck der Mieterräte wird insbesondere durch die aktive Mitarbeit seiner Mitglieder erreicht.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen fördern in angemessener Art und Weise die Arbeit der Mieterräte u. a. durch deren Einbeziehung in die Vorbereitung von Entscheidungen.

Die Mietermitwirkung hat ihre Grenzen in den geschützten Rechten des Einzelnen, insbesondere des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes und des Datenschutzes, sowie in den zu wahren Inhalten bestehender Verträge mit Dritten und den Gesetzen und Richtlinien, denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Gremien unterliegen.

§ 1 Rolle des Mieterrats

1. Der Mieterrat ist die unternehmensweite Vertretung der Mieterinnen und Mieter. Seine Mitglieder bündeln und systematisieren Anregungen und Kritiken der Mieterinnen und Mieter sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertreten sie gegenüber dem Unternehmen. Strittige Fragen werden zwischen Mieterrat und Unternehmen mit dem ernststen Willen zur Einigung verhandelt. Beide Seiten machen Vorschläge für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten mit dem Ziel einer Einigung unter Abwägung der Interessenlagen der Mieterschaft sowie des Unternehmens.

2. Der Mieterrat befasst sich mit Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auf Grundlage einer lang-, mittel- und kurzfristigen Vorhabenliste sowie der jährlichen Investitionsplanung des Unternehmens. Die dazu erforderlichen Informationen werden dem Mieterrat frühzeitig und bei Bedarf auch mehrfach vorgestellt.

Er nimmt gegenüber der Unternehmensleitung schriftlich Stellung zu geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Er tauscht sich nach Bedarf mit den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Instandhaltungsmaßnahmen, bei der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen aus und agiert dabei in enger Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten.

Er hat das Recht, eigene Vorschläge an das Unternehmen heranzutragen.

3. Die Unternehmensleitung wird dem Mieterrat die hierzu erforderlichen Informationen kontinuierlich zuleiten und die Vorhaben und Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung in angemessener Zeit vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen, soweit dies nicht den rechtlichen Rahmenseetzungen für Aufsichtsräte und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen widerspricht.

4. Der Mieterrat informiert die Mieterinnen und Mieter des landeseigenen Wohnungsunternehmens sowie das Unternehmen selbst in geeigneter Weise zeitnah über seine Beschlüsse.

5. Der Mieterrat führt in regelmäßigen Abständen Sitzungen und Sprechstunden durch, die sowohl öffentlich oder unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden können. Die Termine öffentlicher Sitzungen sind den Mieterinnen und Mietern in geeigneter Weise bekannt zu geben. Jede Mieterin und jeder Mieter des landeseigenen Wohnungsunternehmens hat das Recht, in einer Sprechstunde vom Mieterrat angehört zu werden, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte/-pflichten betroffen sind. Der Mieterrat kann jederzeit eine Vertreterin oder einen Vertreter des landeseigenen Wohnungsunternehmens zu Sitzungen oder Sprechstunden beiladen. Vom landeseigenen Wohnungsunternehmen als vertraulich gekennzeichnete Unterlagen und als vertraulich bezeichnete Themen dürfen nur unter Ausschluss Dritter (insbesondere von Mieterinnen und Mietern) beraten werden.

§ 2 Grundlagen und Wahl des Mieterrats

1. Der Mieterrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens soll aus mindestens drei und nicht mehr als zwölf¹ gewählten Mitgliedern bestehen. Scheidet ein Mitglied des Mieterrates vor Ablauf der Wahlperiode aus, so rückt für diese Stelle der Kandidat oder die Kandidatin nach, der oder die bei der Mieterratswahl im Wahlbezirk des ausgeschiedenen Mitglieds des Mieterrats die nächstliegende Platzierung mit dem höchsten Stimmenergebnis erreicht hat. Die nachträgliche Annahme der Wahl zum Mieterrat ist einzuholen. Nach dem Ausscheiden von einzelnen Mitgliedern besteht der Mieterrat grundsätzlich weiter fort, auch wenn er nicht durch Nachrückende ergänzt werden kann. Wird allerdings die Mindestanzahl von drei gewählten Mitgliedern unterschritten, sind Neuwahlen durchzuführen.

2. Die Durchführung der Wahl zum Mieterrat sowie das Nachrückverfahren regelt eine Wahlordnung (vgl. II. Musterwahlordnung).

3. Die Wahlperiode beträgt grundsätzlich fünf Jahre. Die Wahlperiode sowie die Wahlperiode bei Neuwahlen aufgrund einer Unterschreitung der Mindestanzahl von drei gewählten Mitgliedern können zum Zwecke von Harmonisierungen davon abweichend kürzer oder länger (bis zu einer max. Dauer von acht Jahren) sein. Die Wiederwahl als Mitglied des Mieterrats ist zulässig.

4. Mit dem Verlust der Wählbarkeit (§ 3 WahlO) ist auch die Mitgliedschaft im Mieterrat beendet. Mitglieder des Mieterrats können ihr Amt jederzeit niederlegen.

5. Bei Ausscheiden aus dem Mieterrat ist das Mitglied verpflichtet, sämtliche sich noch in seinem Besitz befindlichen Unterlagen und Gegenstände, die es im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Mitglied des Mieterrats erlangt hat, an den Mieterrat oder eine von ihm bevollmächtigte Person des Unterneh-

¹ Die Obergrenze soll unternehmensindividuell festgelegt werden.

mens herauszugeben. Details zur Rückgabe bzw. zur Vernichtung/Löschung regelt die Geschäftsordnung des Mieterrats.

6. Nach Neuwahlen zum Mieterrat ist auf der konstituierenden Sitzung eine Vorsitzende oder ein Vorsitzender des Mieterrats und eine Stellvertretung für die Wahlperiode zu wählen. Diese sind Hauptansprechpersonen für die Unternehmensleitung des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Weitere Funktionen beschließt und besetzt der Mieterrat aus der Gruppe der gewählten Mitglieder entsprechend den Anforderungen an seine Tätigkeit.

7. Der Mieterrat schlägt zeitnah nach Konstituierung für die jeweilige Wahlperiode des Mieterrats aus seiner Mitte ein Mitglied für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vor. Dabei sind insbesondere die aktien-/gesellschaftsrechtlichen oder unternehmensspezifischen Bestimmungen² zu den persönlichen Voraussetzungen für Aufsichtsratsmitglieder zu beachten. Das in den Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens zu entsendende Mitglied des Mieterrats wird mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dessen Mitte gewählt. Der Mieterrat kann mit Zweidrittelmehrheit beschließen, das entsandte Mitglied zum Rücktritt aus dem Aufsichtsrat aufzufordern bzw. vom Land Berlin als Gesellschafterin dessen Abberufung zu verlangen.

Der Mieterrat benennt aus seiner Mitte eine weitere Person, die nach Zustimmung des Aufsichtsrates für die jeweilige Wahlperiode als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen kann. Diesem Gast kann durch den Aufsichtsrat im Einzelfall Rederecht erteilt werden. Für die Benennung und Abberufung des Gastes im Aufsichtsrat gelten die gleichen Regeln wie für das gewählte Mitglied.

8. Der Mieterrat gibt sich eine Geschäftsordnung, die mindestens die Arbeitsweise des Mieterrats und die Zusammenarbeit seiner Mitglieder regelt.

§ 3 Arbeitsweise der Mitglieder des Mieterrats

1. Die Mitglieder des Mieterrats nehmen regelmäßig an den Sitzungen des Mieterrats, an Weiterbildungsangeboten nach § 4 (4) sowie Schulungsangeboten der WVB, an Abstimmungsterminen mit dem landeseigenen Wohnungsbauunternehmen sowie Abstimmungsterminen mit Mieterbeiräten teil. Eine Verhinderung ist dem Vorsitzenden des Mieterrats rechtzeitig vorher mitzuteilen.

2. Jedes Mitglied des Mieterrats hat auf Verlangen des Mieterrats sicherzustellen, dass das Gremium ungehinderten Zugang zu allen auf Beschluss des Mieterrats erworbenen oder eingerichteten Arbeitsmaterialien und -gegenständen erhält. Dies gilt insbesondere bei längerer Abwesenheit und Ausscheiden einzelner Mitglieder.

3. Der Mieterrat fasst Beschlüsse mit einfacher Mehrheit³ seiner gewählten Mitglieder, sofern in dieser Satzung oder der Geschäftsordnung nicht anders festgehalten. Die Mitglieder des Mieterrats sind verpflichtet, diese Beschlüsse zu respektieren und ihre persönliche Meinung zu Themen der Mietermitbestimmung sowie zu Aufgaben und Entscheidungen der Mieterräte klar unterscheidbar von Positionen des Mieterrats zu machen. Dies gilt insbesondere in der Öffentlichkeit sowie im Kontakt mit den Wohnungsunternehmen.

² wie beispielsweise Altersgrenzen oder die Berücksichtigung von Vielfalt

³ Bei Mieterräten mit bis zu sechs Mitgliedern ist die einfache Mehrheit mit 50 Prozent der Stimmen erreicht; bei größeren Mieterräten müssen 50 Prozent und eine zusätzliche Stimme für eine Mehrheit eingeholt werden.

4. Verstößt ein Mitglied des Mieterrats schwer oder beharrlich wiederholend gegen eine oder mehrere Bestimmungen dieser Satzung, kann es mit der einfachen Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats zum Rücktritt aufgefordert werden. Folgt das Mitglied dieser Aufforderung nicht, kann der Mieterrat mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder entscheiden, eine bei der Wohnraumversorgung Berlin eingerichtete Schiedsstelle anzurufen.

Der oder die Vorsitzende dieser Schiedsstelle muss die Fähigkeit zum Richteramt besitzen. Er bzw. sie wird auf Empfehlung des Fachbeirats durch den Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin für die Dauer von fünf Jahren berufen. Der Mieterrat, der die Schiedsstelle zum Zwecke der Erreichung eines Rücktritts anruft, sowie das zum Rücktritt aufgeforderte Mitglied des Mieterrats können je eine Beisitzerin bzw. einen Beisitzer für das Schiedsverfahren benennen. Beide Parteien sind verpflichtet, das Ergebnis des Schiedsverfahrens anzuerkennen. Das Schiedsverfahren soll innerhalb von fünf Monaten nach Anrufung der Schiedsstelle abgewickelt sein. Sein Ergebnis ist zu akzeptieren. Näheres regelt eine von der Wohnraumversorgung Berlin AöR zu erlassende Schiedsordnung.

§ 4 Aufgaben des Unternehmens

1. Die Mitglieder des Mieterrats sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten zur Absicherung ihrer Tätigkeit eine angemessene und pauschalierte Aufwandsentschädigung vom landeseigenen Wohnungsunternehmen, die vorab vom landeseigenen Wohnungsunternehmen festzulegen ist.

2. Das landeseigene Wohnungsunternehmen stellt dem Mieterrat zur Durchführung von Sitzungen temporär geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung und ist bei der Raumsuche für Mieterversammlungen o. Ä. behilflich. Es unterstützt den Mieterrat ferner in angemessener Weise bei der Erstellung und Entwicklung von Informationsmaterialien für die Mieterschaft des landeseigenen Wohnungsunternehmens.

3. Landeseigene Wohnungsunternehmen und Mieterräte erarbeiten gemeinsam ein jährliches Weiterbildungsprogramm für die Mitglieder des Mieterrates, das durch die Unternehmen finanziert wird. Die Mitglieder des Mieterrates nehmen die für ihre Aufgaben notwendigen Fortbildungsmaßnahmen in diesem Rahmen eigenverantwortlich wahr.

4. Das landeseigene Wohnungsunternehmen informiert in seinem Internetauftritt sowie in geeigneten unternehmenseigenen Medien über den Mieterrat und seine Aktivitäten.

§ 5 Die Mieterbeiräte

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stützen sich zur Erreichung ihrer Ziele auch auf das ehrenamtliche Engagement der Mieterbeiräte. Mieterbeiräte und Wohnungsunternehmen arbeiten verantwortungsbewusst und konstruktiv zusammen und stehen zu Fragen des Wohnens und der Entwicklung in den Wohnvierteln in einem regelmäßigen Dialog. Wohnungsunternehmen und Mieterbeiräte haben in einem gemeinsamen Prozess Leitlinien mit grundlegenden Aussagen zu den Aufgaben der Mieterbeiräte und der Unternehmen sowie der Zusammenarbeit entwickelt. Diese sind verbindlich auch für die Zusammenarbeit zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen, Mieterräten und Mieterbeiräten.

§ 6 Zusammenarbeit zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen, Mieterrat und Mieterbeiräten

1. Landeseigene Wohnungsunternehmen, Mieterrat und Mieterbeiräte kooperieren. Sie tragen dafür Sorge, dass regionale Kooperationsstrukturen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den verfügbaren ehrenamtlichen Mitgliedern auch anderer Wirkungsbereiche (wie z. B. Stadtteilaktivitäten, Quartiersräte, Kiezvereine u. a.) entstehen und erweitert werden.
2. Mieterbeiräte und Mieterräte treffen sich regelmäßig, um ihre Zusammenarbeit zu gestalten und Inhalte abzustimmen. Einzelheiten der Zusammenarbeit sollten in einer diesbezüglichen Vereinbarung geregelt werden. Über die Beratungen sind Ergebnisprotokolle zu erstellen.
3. Die Unternehmensleitung lädt die Mitglieder des Mieterrats und der Mieterbeiräte mindestens einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Informationsveranstaltung ein. Die zu behandelnden Themen werden in Abstimmung zwischen den Partnern verabredet.
4. Die Unternehmensleitung benennt Ansprechpersonen in dem landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Mieterrat und die Mieterbeiräte, die für die Entgegennahme und Behandlung von Fragen zuständig sind. Kommunikationswege und Zeitabläufe werden gemeinsam festgelegt.