

# **S A T Z U N G für Mieterbeiräte**

**bei der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH  
und der**

**WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH**

**für das Wohnviertel \_\_\_\_\_**

## **Präambel**

Die in dieser Satzung beschriebene Zusammenarbeit soll den in dem oben benannten Wohnviertel wohnenden Mietern\*) die Möglichkeit geben, über selbst gewählte Vertreter gemeinsame Interessenlagen zu bündeln und Mitwirkungsfunktionen gemeinsam mit der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (*ggf. Zusatz: als Geschäftsbesorgerin der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH*), nachstehend nur Vermieter genannt, wahrzunehmen.

Die Mieterbeiratstätigkeit ist ein Ehrenamt.

Ziel ist eine partnerschaftliche, identifikationsfördernde und auf das Wohnviertel und den umliegenden Lebensraum stabilisierend wirkende Zusammenarbeit zwischen Mietern und dem Vermieter. Um diese Zusammenarbeit zwischen Mietern und Vermieter zu organisieren und zu steuern, bedarf es eines Regelungswerkes, das neben dem Wahlprocedere die Rechte und Aufgaben der Mitglieder sowie die Anzahl der Mieterbeiräte und Voraussetzungen für Begründung und Beendigung einer Mieterbeiratstätigkeit festlegt und absichert. Das erfolgt durch diese Satzung, die die unabdingbare und unveränderliche Grundlage der Zusammenarbeit darstellt.

Die Mietermitwirkung hat ihre Grenzen bei den geschützten Rechten des Einzelnen auf Datenschutz und seines Persönlichkeitsrechtes und dem Schutz von Minderheiten (z. B. Planung bedarfsgerechter Wohnungen für besondere Personengruppen), die durch die Mieterbeiratstätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen. Auch muss gewahrt bleiben, dass der Vermieter bestehende Gesetze und Verordnungen sowie mit Dritten abgeschlossene Verträge uneingeschränkt erfüllen kann. Im unternehmerischen Handeln bleibt der Vermieter stets frei. Die Wünsche des Mieterbeirates werden dabei soweit als möglich berücksichtigt.

## **§ 1 Sinn und Zweck des Mieterbeirates**

Der Mieterbeirat koordiniert gemeinsame Interessenlagen der Gesamtheit der Mieter und erörtert diese mit dem Vermieter in partnerschaftlicher Zusammenarbeit. Mieterbeirat und Vermieter haben das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation sowie die sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Beziehungen zu beiderseitiger Zufriedenheit zu gestalten. Angestrebt wird, bei den die Gesamtheit der Mieter betreffenden Angelegenheiten zu einem Konsens zu kommen.

Über den Mieterbeirat können die Mieter des Wohnviertels Informations-, Anhörungs- und Vorschlagsrechte in Angelegenheiten ausüben, die eine Vielzahl an Mietern betreffen. In gleicher Weise kann der Mieterbeirat Übermittlungsorgan für die Mieter und für den Vermieter sein, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind.

\*) Soweit in diesem Dokument von Mietern und anderen Personenkreisen und Funktionen einheitlich in männlicher Form die Rede ist, dient dies nur der besseren Lesbarkeit. Mieterinnen sind selbstverständlich gleich gestellt und ebenso herzlich willkommen bei der Beiratstätigkeit.

## **§ 2 Tätigkeitsfelder**

Der Tätigkeitsbereich des Mieterbeirates erstreckt sich auf folgende Bereiche, die die Gesamtheit der Mieter betreffen:

- Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen wie Grünflächen, Spielplätze, Kfz-Abstellflächen, Müllanlagen, Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne, Gemeinschaftsräume u. ä.,
- Einhaltung der Hausordnung,
- Instandsetzung und Modernisierung,
- Mieterveranstaltungen und -aktivitäten,
- Fragen zu Nebenkostenabrechnungen.

Aktuelle, nur auf das Wohnviertel bezogene Themen, können mit dem zuständigen Servicebüro erörtert werden. Individuelle Mieterangelegenheiten das Mietverhältnis betreffend, werden mit den zuständigen Mitarbeitern im jeweiligen Servicebüro geklärt.

## **§ 3 Mitwirkungsumfang**

Der Mieterbeirat hat für die unter § 2 benannten Tätigkeitsfelder Informations-, Anhörungs- und Vorschlagsrechte. Die Vorschläge des Mieterbeirates werden vom Vermieter im Rahmen seiner finanziellen, arbeitsorganisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten berücksichtigt. Lehnt der Vermieter Vorschläge ab, begründet er dies gegenüber dem Mieterbeirat.

Den Beteiligten ist bewusst, dass es den angestrebten Konsens in allgemeinen das Wohnviertel betreffenden Angelegenheiten nicht in allen Fragestellungen geben kann und wird. Wenn und soweit zu einem Thema in zwei Mieterbeiratssitzungen keine Verständigung erfolgen kann, behält sich der Vermieter das Recht der Letztentscheidung vor, um die nachbarschaftlichen Beziehungen der Bewohner untereinander zu befrieden und kein Konfliktpotenzial anwachsen zu lassen. Dabei werden die Argumente des Mieterbeirates angemessen berücksichtigt. Bei das Wohnviertel übergreifenden Themen kann der Mieterrat einbezogen werden, sofern sich der Mieterbeirat vertrauensvoll an den Mieterrat wendet.

## **§ 4 Wahl des Mieterbeirats**

1. Wahlen zum Mieterbeirat werden in Wohnvierteln mit mindestens 300 Wohnungen gemäß der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin vom 5. April 2017 durchgeführt.
2. Wahlberechtigt und wählbar sind natürliche Personen, die Hauptmieterinnen oder Hauptmieter von Wohnungen im o.g. Wohnviertel, die am Stichtag des Wahlaufrufs das 18. Lebensjahr vollendet haben und unbeschränkt geschäftsfähig sind. Für jede Wohnung kann nur, unabhängig von der Anzahl der mietvertragsgemäßen Bewohner, eine Stimme abgegeben werden. Pro Wohnung steht nur ein Stimmzettel zur Verfügung. Untermieter und andere Bewohner haben kein aktives Wahlrecht.
3. Gewählt werden können alle volljährigen Hauptmieter des o. g. Wohnviertels, die zum Zeitpunkt der Wahl mindestens seit 12 Monaten in dem Wohnviertel wohnen und regelmäßig ihren Mietvertragspflichten nachkommen. Die Wiederwahl ist unbeschränkt möglich. Untermieter und andere Bewohner haben kein passives Wahlrecht, können also nicht gewählt werden. Mieter, die zum Zeitpunkt der Wahl bei der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH oder deren Tochtergesellschaften beschäftigt sind, können ebenfalls nicht als Mieterbeirat gewählt werden.
4. Gewählt wird per geheimer Briefwahl. Der Briefwahl geht eine Aufstellung der Kandidatinnen und Kandidaten voraus. Jede Mieterin und jeder Mieter kann nur sich selbst zur Wahl stellen. Wahlunterlagen und -umschläge werden vom Vermieter gestellt. Berücksichtigt

werden nur gültige Stimmen, die dem Vermieter innerhalb der in den Wahlunterlagen benannten Frist zugehen. Jeder wahlberechtigte Mieter hat auf seinem Stimmzettel max. fünf Stimmen, für die die folgenden Ausführungen gelten: Auf jeden Mieterbeiratskandidaten darf jeweils nur eine Stimme entfallen; treten weniger als fünf Kandidaten zur Wahl an, reduziert sich die Zahl der abzugebenden Stimmen auf die Zahl der Kandidaten. Die Wahl ist eine Personenwahl.

5. Ein Mieterbeirat kann nur gebildet werden, wenn sich mindestens 5 % der wahlberechtigten Mieter des Wohnviertels gemäß §4 Satz 2 an der Wahl beteiligen. Zur Ermittlung, ob die Mindest-Wahlbeteiligung erreicht ist, werden auch ungültige Wahlbeteiligungen und Enthaltungen herangezogen; maßgebend ist darüber hinaus die Zahl der eingegangenen Stimmzettel und nicht die Zahl der von den Mietern abgegebenen Stimmen.
6. Als Mieterbeirat gewählt ist, wer die höchste Stimmenanzahl, mindestens aber 5 % der abgegebenen gültigen Stimmen, auf sich vereinigen kann. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los. Interessierte Mieter dürfen der Auszählung der Stimmen beiwohnen. Der Vermieter informiert nach der Auszählung alle Mieter über den Ausgang der Wahl.
7. Der Mieterrat der STADT UND LAND unterstützt den Vermieter bei der Vorbereitung und Durchführung der Wahlen zum Mieterbeirat, z.B. als Wahlhelfer bei der öffentlichen Auszählung oder auch bei der Präsentation bzw. Vorstellung der Kandidaten.

### **§ 5 Mieterbeirat – Zusammensetzung und Grundlagen der Tätigkeit**

1. Der Mieterbeirat besteht bei seiner Gründung aus mindestens drei, höchstens fünf Personen, die jeweils mindestens 5 % der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigen konnten. Der Vermieter erstellt und verwahrt Nachrückerlisten. Die Gewählten bestimmen unter sich einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Können sich die Mieterbeiräte nicht auf einen Vorsitzenden einigen, entscheidet die Mehrheit der Beiräte. Kommt keine Mehrheit zustande, entscheidet das Los. Der Vorsitzende ist Hauptansprechpartner des Vermieters.
2. Der Vermieter unterstützt die konstituierende Sitzung des Mieterbeirats und leitet diese bis zur Wahl des Vorsitzenden und des Stellvertreters. Der Mieterbeirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Der Mieterbeirat regelt die Zusammenarbeit seiner Mitglieder selbst.
3. Die Amtsperiode beträgt 5 Jahre.
4. Der Mieterbeirat führt in regelmäßigen Abständen Beratungen durch, um sich über aktuelle Themen das Wohnviertel betreffend auszutauschen. Die Beratungen des Mieterbeirats sind nicht öffentlich. Gäste (interessierte Mieter, Vertreter des Vermieters) dürfen auf Einladung an den Sitzungen teilnehmen, wenn kein Mieterbeiratsmitglied dem widerspricht. Um den Vertretern des Vermieters Gelegenheit zur Vorbereitung einer Stellungnahme zu den in den Sitzungen zu besprechenden Themen zu geben, erhält der Vermieter die Einladung nebst Tagesordnung vom Vorsitzenden mindestens zwei Wochen vor dem Sitzungstermin. Auch der Vermieter ist berechtigt, Sitzungen des Mieterbeirats anzuberaumen. Mindestens einmal pro Jahr nimmt der zuständige Servicebüroleiter des Vermieters an der Mieterbeiratssitzung teil.
5. Zur Vorbereitung der Beratungen, insbesondere Erfassung der Themen für die Tagesordnung, bieten die Mieterbeiräte regelmäßige Mietersprechstunden an.
6. Jeder Mieter des o. g. Wohnviertels hat das Recht, vom Mieterbeirat angehört zu werden. In einer nur sein Mietverhältnis betreffenden Angelegenheit kann ein Mieter sich durch ein Mieterbeiratsmitglied vertreten lassen.

7. Informationen des Mieterbeirates werden den Mietern durch den Beirat in geeigneter Weise zur Kenntnis gebracht. Auf Anforderung unterstützt der Vermieter den Beirat dabei.
8. Die Mitgliedschaft eines Mieters im Beirat erlischt durch
  - a. Rücktritt des gesamten Beirates,
  - b. Niederlegungserklärung des Beiratsmitgliedes (schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift),
  - c. Wegzug aus dem Wohnviertel,
  - d. Beendigung des Mietverhältnisses,
  - e. Tod des Beiratsmitgliedes.

Im Falle des Erlöschens einer Mitgliedschaft - außer bei Punkt a. – rückt die verbleibende Amtszeit ein Vertreter nach. Neues Beiratsmitglied wird als Nachrücker der Kandidat der letzten Wahl mit der nächsthöchsten Stimmenzahl, sofern dieser die Voraussetzungen der Wählbarkeit zum Zeitpunkt des Nachrückens erfüllt. Personen, die bei der Wahl gemäß § 4 nicht wenigstens 5 % der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigen konnten, scheiden als Nachrücker aus. Ist nach dem Ausscheiden eines Beiratsmitgliedes kein Nachrücker mehr verfügbar, setzt der Mieterbeirat seine Tätigkeit ggf. auch mit nur noch zwei Mitgliedern fort.

9. Die Mitgliedschaft im Mieterbeirat kann auch durch Ausschluss eines Mitgliedes bei grobem Fehlverhalten enden. Ein grobes Fehlverhalten liegt insbesondere vor, wenn
  - das Beiratsmitglied seine Aufgaben im Mieterbeirat über einen längeren Zeitraum vernachlässigt,
  - das Beiratsmitglied gegenüber anderen Mietern oder Dritten unverhältnismäßig auftritt und damit dem Ruf des Beirates schadet,
  - das Beiratsmitglied den Interessen der STADT UND LAND durch seine Aktivitäten/Äußerungen erheblichen Schaden zufügt, hierbei im Besonderen den Ruf des Unternehmens schädigt,
  - es zu Verstößen gegen das Datenschutzgesetz kommt.

Der Ausschluss kann nur allein durch das Gremium selbst erfolgen. Hierzu ist ein 2/3-Mehrheitsbeschluss der übrigen Beiratsmitglieder nötig. Der Beschluss muss schriftlich mit allen Unterschriften der übrigen Beiratsmitglieder dem Ansprechpartner der STADT UND LAND mitgeteilt werden.

10. Der Mieterbeirat kann abgewählt werden, wenn mindestens 5% der wahlberechtigten Mieter des o.g. Wohnviertels schriftlich die Abwahl gegenüber dem Vermieter beantragen. Es gilt dann folgendes Abwahlverfahren:
  - a) Die Abwahl erfolgt in einem schriftlichen Wahlverfahren (per Briefwahl) durch die wahlberechtigten Mieter des o.g. Wohnviertels.
  - b) Die Auszählung der Stimmen erfolgt öffentlich, begleitet von mindestens zwei unabhängigen Wahlbeobachtern.
  - c) Jede Mietpartei im o.g. Wohnviertel erhält einen Stimmzettel und kann nur eine Stimme abgeben.
  - d) Die Stimmabgabe einer Mietpartei ist ungültig, falls
    - der Stimmzettel mehr als eine Ankreuzung aufweist oder
    - der Stimmzettel mit zusätzlichen Vermerken oder Zeichen versehen ist.
  - e) Von den abgegebenen Stimmen müssen mehr als 50 % für eine Abwahl des Mieterbeirates sein.

Wird die Anzahl von zwei Personen im Mieterbeirat (insbesondere durch Erlöschen von Beiratsmitgliedschaften der Gründungsmitglieder ohne verfügbare Nachrücker) unterschritten, so verliert der gesamte Mieterbeirat sein Mandat.

Über die Abwahl bzw. Auflösung des gesamten Beirats informiert der Vermieter die Mieter des Wohnviertels.

Ist der gesamte Beirat abgewählt bzw. aufgelöst, wird in der Wahlperiode keine neue Beiratswahl veranlasst und die Satzung verliert ihre Gültigkeit.

11. Die Tätigkeit des Mieterbeirates ist ehrenamtlich.

## **§ 6 Unterstützung des Mieterbeirates durch den Vermieter**

1. Der Mieterbeirat kann für Veranstaltungen, wie Mieter- und Kinderfeste, Pflanzaktionen etc, die den Interessen des Zusammenlebens in der Gemeinschaft dienen, bei dem Vermieter einen Zuschuss beantragen. In welcher Höhe und ob der Zuschuss gewährt wird, entscheidet der Vermieter. Ein Anspruch darauf besteht nicht.
2. Bei der Raumbeschaffung, z. B. für Mieterbeiratssitzungen, Mietersprechstunden und Mieterversammlungen sowie für die Akten- und Materiallagerung unterstützt der Vermieter den Mieterbeirat entsprechend der Möglichkeiten in den jeweiligen Siedlungen. Für die temporäre Nutzung von Räumlichkeiten des Vermieters werden die entstehenden Kosten vollständig übernommen. Bei dauerhafter Nutzung, sofern möglich, sind Regelungen zu den Betriebskosten, Stromkosten, der Reinigung zu treffen. Es dürfen dadurch keine Nachteile für die Bewohnerschaft in finanzieller und organisatorischer Sicht entstehen.
3. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieterbeirat bei der Herausgabe und Verteilung von Mitteilungsblättern und Informationsmaterialien zu unterstützen. Die Redaktion für Mitteilungsblätter, Informationsmaterialien u.ä. liegt beim Mieterbeirat. Über den Inhalt der Informationen erfolgt zwischen Mieterbeirat und Vermieter eine kontinuierliche Abstimmung.

## **§ 7 Auslagen und Budget**

Der Mieterbeirat des o.g. Wohnviertels erhält vom Vermieter im Januar eines laufenden Geschäftsjahres ein Budget in Höhe von maximal 1.000 Euro p.a. Über dieses Budget können u.a. folgende Aufwendungen finanziert werden:

- a) eine vom Mieterbeirat festgesetzte Auslagenpauschale für den/die Vorsitzende(n)
- b) eine vom Mieterbeirat festgesetzte Auslagenpauschale für jedes weitere Mitglied
- c) Herstellungskosten für Mitteilungsblätter und Informationsmaterialien gemäß §6 Satz 3
- d) sonstige Anschaffungen/Aufwendungen, die für die Arbeit des Mieterbeirates im o.g. Wohnviertel, die für die Arbeit des Mieterbeirates für notwendig erachtet wird

Der Mieterbeirat benennt gegenüber dem Vermieter einen Verantwortlichen im Mieterbeirat(Kassenwart) und eine Bankverbindung zur Überweisung des Budgets. Am Ende eines jeden Geschäftsjahres legt der Verantwortliche im Mieterbeirat (Kassenwart) die Abrechnung der Ausgaben gegenüber dem Vermieter offen.

## **§ 8 Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

Diese Satzung wird für die Wahlperiode von ..... (Monat/Jahr) bis ..... (Monat Jahr) durch Unterzeichnung in Kraft gesetzt. Die Satzung tritt im Fall der vorzeitigen Auflösung bzw. Abwahl des Beirats gemäß § 5 Satz 10 vorzeitig außer Kraft.

Bisherige Satzungen von Mieterbeiräten des Wohnviertels werden aufgehoben und durch diese Satzung ersetzt.

Sofern seitens des Gesellschafters, des Landes Berlin, eine einheitliche Satzung für Mieterbeiräte bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorliegt, soll diese einheitliche Satzung ab einem dann zu vereinbarenden Zeitpunkt als Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen Mieterbeirat und Vermieter gelten.

Berlin, den \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

für den Vermieter

für den Mieterbeirat  
(Vorsitzender und Stellvertreter)