

Mieterbeteiligung und Mieterbeiräte im Wohnungsbestand der GESOBAU AG

Satzung und Wahlordnung

(Stand Dezember 2018)

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Allgemeines	3
§ 2 Sinn und Zweck des Mieterbeirates	3
§ 3 Aufgaben des Mieterbeirates	3
1. Nachbarschaftsförderung	3
2. Information und Beratung	4
3. Vorschlagsrecht	4
§ 4 Durchführung der Mieterbeiratstätigkeit	4
§ 5 Wahlordnung	5
1. Wahl des Mieterbeirates	5
2. Wahlablauf	6
3. Dauer der Amtszeit des Mieterbeirates	7
§ 6 Datenschutzrechtliche Bestimmungen	8
§ 7 Geschäftsordnung des Mieterbeirates	8
1. Geschäftsführung des Mieterbeirates	8
2. Beziehungen zur GESOBAU AG	8
3. Gemeinsame Sitzungen	8
4. Weitergehende Regelungsbefugnis	9
§ 8 Inkrafttreten	9

§ 1 Allgemeines

Um die Unternehmensziele der GESOBAU AG nachhaltig und dauerhaft zu erfüllen, hat für die GESOBAU AG eine mieternahe Kommunikation eine herausragende Bedeutung. Die GESOBAU AG hat sich daher verpflichtet, Mieterbeiräte in einer Siedlung ab 300 Wohnungen einzurichten, um dadurch das partnerschaftliche Verhältnis zwischen den Mieter*innen und der GESOBAU AG zu stärken und eine aktive Mietermitwirkung zu fördern.

Durch die gegenseitigen Informationen und Beratungen soll eine Verbesserung der Wohnqualität für die Mietergemeinschaft unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten erreicht werden.

Mieterbeiräte sollen insbesondere dort eingerichtet werden, wo Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung, Großinstandsetzungen und weitreichende Modernisierungen sowie An- und Umbauten geplant werden. Darüber hinaus können Mieterbeiräte dort eingerichtet werden, wo nicht die Mehrheit der Mieter*innen (>50%) der Bildung von Mieterbeiräten schriftlich widerspricht.

Die einzelnen Regelungen sind keine Gesetze und haben keine Gesetzeswirkung. Sie sind als Handlungsspielräume für eine partnerschaftliche und konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Mietern und der GESOBAU AG zu verstehen.

§ 2 Sinn und Zweck des Mieterbeirates

Die Tätigkeit des Mieterbeirates ist ehrenamtlich und parteipolitisch neutral. Das Ziel des Mieterbeirates ist es, das partnerschaftliche Verhältnis zwischen den Mieter*innen und der GESOBAU AG zu verbessern und zu fördern. Er soll die Interessenlage der Mieter*innen vertreten und in Ausgleich bringen. Der Mieterbeirat übt eine vermittelnde Funktion zwischen Mieter*in und der GESOBAU AG sowie zwischen den Mieter*innen aus, wobei Information und Beratung seine wesentlichen Aufgaben sind (§ 3). Über den Mieterbeirat können die Mieter*innen der Wohnanlage Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben. GESOBAU AG und Mieterbeirat haben das gemeinsame Ziel, das nachbarschaftliche, soziale und kulturelle Wohnumfeld zu verbessern.

§ 3 Aufgaben des Mieterbeirates

Zu den Aufgaben des Mieterbeirates gehören nachfolgende Themenbereiche:

1. Nachbarschaftsförderung

Der Mieterbeirat kann Maßnahmen der Nachbarschaftsförderung (wie z.B. Angebote für Senior*innen, Kinder und Jugendliche, Mieterveranstaltungen, Vermittlung bei Mieterstreitigkeiten usw.) durchführen. Ebenso kann er bei der Gestaltung des Wohnumfeldes in Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen (wie z.B. Spielplätze, Grünanlagen oder Gemeinschaftsräume usw.) mitwirken.

2. Information und Beratung

Der Mieterbeirat erstreckt seine Informations- und Beratungsaufgaben vornehmlich auf Bereiche von allgemeinem Interesse der Mieter*innen, z. Bsp. auf die Information der Mieter*innen über:

- die Planung, den Ausbau und die Instandhaltung/Instandsetzung von Gemeinschaftsanlagen wie Grünflächen, Wege und Kinderspielplätze,
- die Hausreinigung, die Schnee- und Eisbeseitigung, die Abfallentsorgung,
- die Hausordnung
- sowie große Instandsetzungen und Modernisierungen.

Der Mieterbeirat wird von der GESOBAU AG über wichtige Änderungen wohnungspolitischer und -wirtschaftlicher Art unterrichtet.

3. Vorschlagsrecht

Der Mieterbeirat hat das Recht, eigene Vorschläge zu unterbreiten. Die GESOBAU AG wird hierzu zeitnah Stellung nehmen und ihre Antwort bei Ablehnung begründen.

§ 4 Durchführung der Mieterbeiratstätigkeit

Die GESOBAU AG unterstützt den Mieterbeirat bei der Durchführung seiner Tätigkeit mittels eines Ansprechpartners (m/w/d) im Unternehmen. Zudem können auf Nachfrage der Mieterbeiräte themenspezifische Schulungen durch die GESOBAU AG angeboten werden.

Der Mieterbeirat organisiert seine Mietersprechstunden eigenständig und teilt diese Termine der GESOBAU AG mit. Der Mieterbeirat hat seine Tätigkeit bei den Mietersprechstunden insoweit zu dokumentieren, dass er bei Bedarf über die geleistete Tätigkeit auskunftsfähig bleibt, insbesondere über die Anzahl der aufsuchenden Mieter*innen nebst deren Grund des Aufsuchens. Zudem unterstützt der Mieterbeirat die aktive Zusammenarbeit mit dem bestehenden Mieterrat.

Für spezielle Sachthemen kann der Mieterbeirat Arbeitsgruppen bilden, ggf. auch unter Teilnahme von Vertreter*innen der GESOBAU AG.

Bei der Raumbeschaffung, z.B. für Mieterbeiratssitzungen, Mietersprechstunden, Nachbarschaftsfesten und Mieterversammlungen sowie für Akten- und Materiallagerung, unterstützt die GESOBAU AG, nach Absprache auch mit finanziellen Mitteln, im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Alle Mitglieder des Mieterbeirats sind über die GESOBAU AG unfall- und haftpflichtversichert. Für die Mitglieder des Mieterbeirats bestehende sonstige Versicherungen (bspw. Privat-Haftpflicht-Versicherung) gehen dem Versicherungsschutz vor.

Der Mieterbeirat kann einmal jährlich Mieterversammlungen einberufen. Diese Versammlungen organisiert der Mieterbeirat selbst.

Versammlungen:

Die Sitzungen des Mieterbeirates finden eigenverantwortlich statt. Die GESOBAU AG ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, durch ihre Mitarbeiter*innen an diesen Sitzungen teilzunehmen. Sitzungen werden nach Bedarf oder auf Antrag, mindestens jedoch halbjährlich, einberufen. Sofern die GESOBAU AG eingeladen wird, erfolgt die Einladung unter Beifügung des Vorschlages einer Tagesordnung mit einer Frist von mindestens einer Woche. Aufgrund des Teilnahmerechts der GESOBAU AG ist diese unter Beifügung eines Vorschlages der Tagesordnung mindestens eine Woche vor dem geplanten Termin zu der Versammlung einzuladen. Sitzungen können sowohl auf Antrag des Mieterbeirates als auch auf Anregung der GESOBAU AG einberufen werden. Die GESOBAU AG wird die Sitzung im letzteren Fall durch eine*n Vertreter*in organisieren und leiten. Vertrauliche Tagesordnungspunkte werden gekennzeichnet. Bei allen Sitzungen des Mieterbeirates sowie den Mieterversammlungen wird ein Protokoll angefertigt. Diese Protokolle werden den Mitgliedern des Mieterbeirates und der GESOBAU AG zugesandt.

Die Sprecherin/der Sprecher des Mieterbeirates und ihre/sein Kundenbetreuer*in sprechen sich regelmäßig, mindestens alle drei Monate, zum Austausch und zur Gewährleistung einer konstruktiven Zusammenarbeit.

Die Gesamtmieterbeiratssitzungen, zu denen alle Mieterbeiratssprecher*innen eingeladen werden, werden mindestens halbjährlich durch die GESOBAU AG einberufen.

Die Sitzungen des Mieterbeirates – mit Ausnahme von Mieterversammlungen – sind grundsätzlich nicht öffentlich.

§ 5 Wahlordnung

1. Wahl des Mieterbeirates

Die Mieter*innen einer oder mehrerer Wohnanlagen bestimmen mittels einer Briefwahl demokratisch und geheim ihre Vertreter*innen für den Mieterbeirat. Die Gruppe der gewählten Vertreter*innen bildet den Mieterbeirat, der ehrenamtlich seine Tätigkeit gemäß der Satzung aufnimmt.

a. Der Mieterbeirat besteht bei Wohnhausgruppen/Siedlungen mit

- bis zu 50 Mietobjekten aus einem Sprecher (m/w/d),
- bis zu 100 Mietobjekten aus einem Sprecher (m/w/d) und maximal einem weiteren Mitglied,
- bis zu 200 Mietobjekten aus einem Sprecher (m/w/d) und maximal zwei weiteren Mitgliedern,
- bis zu 300 Mietobjekten aus einem Sprecher (m/w/d) und maximal drei weiteren Mitgliedern,
- mehr als 300 Mietobjekten aus einem Sprecher (m/w/d) und maximal vier weiteren Mitgliedern.

Sprecher*in ist, wer die höchste Stimmenanzahl auf sich vereint.

b. Besonderheit „Mieterbeirat Märkisches Viertel“

Die Mieterbeiräte aller im Märkischen Viertel befindlichen Wohnhausgruppen/Siedlungen der GESOBAU AG bilden zusammen den „Mieterbeirat Märkisches Viertel“. Der „Mieterbeirat Märkisches Viertel“ besteht aus mehreren Mitgliedern. Aufgrund der Größe der Siedlung „Märkisches Viertel“ besteht der Mieterbeirat, abweichend von § 5 Ziff. 1 a, bei Wohnhausgruppen mit

- bis zu 1.000 Mietobjekten aus einem Sprecher (m/w/d) und maximal zwei weiteren Mitgliedern,
- mehr als 1.000 Mietobjekten aus zwei Sprecher*innen und maximal zwei weiteren Mitgliedern.

Sprecher*in ist, wer die höchste Stimmenanzahl auf sich vereint (bei zwei Sprecher*innen zusätzlich die zweithöchste Stimmenanzahl).

b. Jede*r Sprecher*in kann zusammen mit den Mitgliedern maximal eine*n Vertreter*in bestimmen. Im Falle einer Verhinderung des Sprechers (m/w/d) nimmt die Stellvertretung die Vertretung für die Gesamtmieterbeirats- und Kundenbetreuersitzungen wahr. Etwaige Sprechstunden, Versammlungen o.ä. können von allen Mitgliedern durchgeführt werden.

c. Der Mieterbeirat kann auf Vorschlag der GESOBAU AG erweitert werden um Vertreter*innen besonderer Personenkreise, z. B. Seniorenvertreter*innen, Jugendvertreter*innen u.ä., die Mieter*innen in der WHG sein müssen.

2. Wahlablauf

Der Mieterbeirat wird von den eingetragenen Hauptmieter*innen der betreffenden Wohnanlage gewählt, wobei jede Wohnung ein Stimmrecht erhält. Jede*r Hauptmieter*in der Wohnanlage hat das Recht, für den Mieterbeirat zu kandidieren. Die Kandidatur muss schriftlich erklärt werden.

Gewählt ist, wer die höchste/n Stimmenanzahl/en auf sich vereinigen kann. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los. Die Wahl von Nachrückern aus der Kandidatenliste ist möglich. Die Wahl ist geheim.

Stimmenabgaben sind ungültig, wenn:

- die Stimmenabgabe nicht auf dem zwecks Wahlvorgang zur Verfügung gestellten Stimmzettel erfolgt,
- wenn sich der Wille der bzw. des Stimmberechtigten nicht zweifelsfrei ergibt,
- wenn der Stimmzettel Zusätze oder Vorbehalte enthält,
- wenn der Stimmzettel nicht ausgefüllt wurde,
- wenn mehr Stimmen als zulässig vergeben worden sind.

Die Auszählung der Wahl erfolgt öffentlich durch die GESOBAU AG.

Ein Mieterbeirat kann nur gebildet werden, wenn sich mindestens 5 % der Stimmberechtigten der betreffenden Wohnanlage an der Wahl beteiligen.

Sollte dieses Quorum nicht erreicht werden, verständigen sich die interessierten Mieter*innen gemeinsam mit der GESOBAU AG über die Form der zukünftigen

Zusammenarbeit. Die GESOBAU AG verpflichtet sich in diesen Fällen, trotz Minderbeteiligung die Anerkennung der Mieterbeiratswahl zu prüfen. Prüfkriterien sind dabei: Größe der Wohnanlage, aktuelle Probleme in der Bewirtschaftung, anstehende Modernisierungsmaßnahmen, nachbarschaftliche Problemstellungen, etc. Kommt es zu einer entsprechenden Vereinbarung zur Zusammenarbeit, handelt es sich um eine „Mietervertretung“.

Der Mieterbeirat unterstützt die GESOBAU AG bei der Durchführung der Briefwahl. Sollte ein Mieterbeirat noch nicht bestehen, wird die GESOBAU AG die Briefwahl organisieren, soweit die Voraussetzungen zur erstmaligen Bestellung eines Mieterbeirates vorliegen.

Nach der erfolgten Wahl sollte der bisherige Mieterbeirat eine geordnete Übergabe von Materialien, Ergebnissen und laufenden Aufgaben an den neuen Mieterbeirat gewährleisten.

3. Dauer der Amtszeit des Mieterbeirates

Der Mieterbeirat wird für zunächst 5 Jahre gewählt.

Die Wiederwahl von Mieterbeiratsmitgliedern ist zulässig.

Soweit mit Ablauf der Amtszeit ein bereits begonnenes Projekt in den Bereichen Wohnumfeldmaßnahmen, Großinstandsetzung, Modernisierung o.ä. noch nicht abgeschlossen wurde, verlängert sich die Amtszeit des amtierenden Mieterbeirates automatisch bis zur Beendigung des Projektes, wenn nicht die Mehrheit der wahlberechtigten Mieter*innen auf einer Mieterversammlung eine Neuwahl fordert.

Unabhängig davon erlischt das Mandat des Mieterbeiratsmitglieds durch Rücktritt, Beendigung des Mietverhältnisses oder bei einem Wegzug aus der Wohnhausgruppe/Siedlung. Handelt es sich hierbei um eine*n Sprecher*in, wird die Vertretung automatisch Sprecher*in des Mieterbeirats. Der Mieterbeirat bleibt bis zur Neuwahl in vermindelter Anzahl bestehen. Stehen nicht genügend Nachrücker*innen zur Verfügung und betrifft dies mehr als die Hälfte der Mitglieder des Mieterbeirates, werden Neuwahlen angesetzt.

Bei schwerwiegenden Differenzen zwischen den Mieter*innen und dem Mieterbeirat kann der Mieterbeirat abberufen werden. Die Abberufung ist wirksam, wenn die Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden stimmberechtigten Mieter*innen schriftlich für die Abberufung des Mieterbeirats stimmt, wobei sich mindestens 5 % der Stimmberechtigten an der Abstimmung beteiligen müssen.

Bei grobem Fehlverhalten kann die Mitgliedschaft im Mieterbeirat durch Zweidrittelmehrheit des Gesamtmieterbeirates – bestehend aus allen Mieterbeiratssprecher*innen – enden. Diese Entscheidung muss der/dem Ansprechpartner*in der GESOBAU AG schriftlich mitgeteilt werden. Ein grobes Fehlverhalten liegt insbesondere vor, wenn ein Mitglied

- die Aufgaben im Mieterbeirat (§ 3) über einen längeren Zeitraum vernachlässigt,
- gegenüber anderen Mieter*innen oder Dritten unverhältnismäßig – insbesondere diskriminierend, verunglimpfend oder beleidigend – auftritt und dem Ruf des Mieterbeirates schadet,

- den Interessen der GESOBAU AG durch seine Aktivitäten und Äußerungen erheblichen Schaden zufügt, hierbei im Besonderen den Ruf des Unternehmens schädigt,
- es zu Verstößen gegen das Datenschutzgesetz kommt.

§ 6 Datenschutzrechtliche Bestimmungen

Die Mitglieder des Mieterbeirates verpflichten sich, die ihnen während ihrer Amtszeit bekannt werdenden personenbezogenen oder -beziehbaren Daten der Mieter*innen streng vertraulich zu behandeln, sie gegen unbefugte Einsichtnahme zu schützen und sie nicht ohne ausdrückliche Einwilligung der betreffenden Mieterin bzw. des Mieters an Dritte weiterzugeben. Diese Verpflichtung auf das Datengeheimnis besteht auch nach Beendigung der Amtszeit fort.

§ 7 Geschäftsordnung des Mieterbeirates

1. Geschäftsführung des Mieterbeirates

Besteht der Mieterbeirat aus mehreren Mitgliedern, obliegt der/dem Sprecher*in des Mieterbeirates die Geschäftsführung. Diese*r übermittelt die Empfehlungen und Beratungsergebnisse des Mieterbeirates an die GESOBAU AG.

Die GESOBAU AG unterstützt die/den Sprecher*in des Mieterbeirates bei der Erfüllung der Informationsaufgaben.

2. Beziehungen zur GESOBAU AG

Der Mieterbeirat hat kein Weisungs- und Vertretungsrecht. Er hat bei der Ausübung seiner Tätigkeit die rechtlichen und vertraglichen Beziehungen zwischen den Mieter*innen und der GESOBAU AG zu beachten.

3. Gemeinsame Sitzungen

Die GESOBAU AG kann, wenn der Beratungsgegenstand den Bereich mehrerer Mieterbeiräte umfasst oder Mieterbeiräte nur aus einem Mitglied bestehen, zu gemeinsamen Sitzungen dieser Mieterbeiräte einladen.

Diese Geschäftsordnung gilt dann sinngemäß.

4. Weitergehende Regelungsbefugnis

Der Gesamtmieterbeirat hat das Recht, in gemeinsamer Abstimmung mit der Mehrheit von 2/3 weitere Regelungen zur Geschäftsordnung zu treffen. Diese sind der GESOBAU AG bekannt zu geben.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung wurde am 06.12.2018 von den Vorständen der GESOBAU AG beschlossen.

Sie gilt auf unbestimmte Zeit und kann durch Beschlussfassung der Vorstände der GESOBAU AG geändert oder aufgehoben werden.

Sie ändert oder verliert in diesem Fall ihre Wirkung mit Ablauf des Jahres, in welchem der Änderungs- oder Aufhebungsbeschluss gefasst wurde. Die bestehenden Mieterbeiräte sind über die Änderung unverzüglich zu informieren.

Bisherige Satzungen der Mieterbeiräte werden mit Inkrafttreten dieser Satzung aufgehoben.

Berlin, den

GESOBAU AG

Mieterbeirat

GESOBAU AG