

Gesetzesnovellierungsprozess des WoVG Bln

Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelungen von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin



Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstraße 10
10785 Berlin

Vorstand

Dr. Ulrike Hamann
Jan Kuhnert

Redaktion

Carina Diesenreiter

Titelfoto

© Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Berlin, den 22. Dezember 2020

Inhalt

1. Anlass und Hintergrund	5
2. Arbeitsentwurf des Gesetzestextes.....	9
3. Stellungnahmen.....	13
4. Arbeitspapiere und Protokolle der AG Sitzungen.....	19
a. Gesetzesmodifizierung – Entwurf 01/2020	19
b. Vorschlag des Mieterrats bei der STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH zur Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG).....	23
c. Gesetzesentwurf Mietermitbestimmung	29
d. Vorstellung zur Gestaltung der MieterInnenvertretung und -mitwirkung in den 6 Kommunalen Landeswohnungsbaugesellschaften (LWU) Berlins	30
e. Anmerkungen aus der Praxissicht der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Vorschlag von Alfons Schröder (Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte) für einen Gesetzentwurf zur Novellierung des WoVG.....	32
f. Protokoll der 1. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 21.7.2020.....	37
g. Befassung mit Landesmietervertretung	42
h. Protokoll der 2. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 10.08.2020.....	43
i. Mieterbeiräte in der Novelle.....	50
j. Protokoll der 3. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 18.8.2020.....	51
k. Mieterbeiratswahlen	56
l. Protokoll der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 31.8.2020.....	57
m. Mitbestimmung	65
n. Protokoll der 5. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 22.9.2020.....	67
o. Landesmietervertretung	73
p. Anmerkungen aus der Praxissicht der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Vorschlag von Alfons Schröder (Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte) für einen Gesetzentwurf zur Novellierung des WoVG.....	76
q. Mieterbeiräte.....	84

r.	Protokoll der 6. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 5.10.2020.....	87
s.	Anmerkungen zum Protokoll der 6. Sitzung der AG WoVG.....	91
t.	Vorschlag für zusätzliche Absätze in § 6 der Präsentation von Frau Neumüllers auf der 4. Konferenz der Berliner Mieterräte und Mieterbeiräte.....	92
u.	Protokoll der 7. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 27.10.2020.....	95
5.	Anhang.....	101

1. Anlass und Hintergrund

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt es eine lange Tradition der Mieter*innenbeteiligung. Seit zum Teil mehr als 30 Jahren sind die Mieterbeiräte Ansprechpartner*innen in einzelnen Quartieren. Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) wurde 2016 die Mieter*innenbeteiligung um die quartiersübergreifend tätigen Mieterräte erweitert. Mit Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes wurde 2015 die rechtliche Grundlage für die Arbeit der Mieterräte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins geschaffen. Eine solche rechtliche Verankerung fehlt jedoch für die Arbeit der Mieterbeiräte bisher, was von den Mieterbeiräten kritisiert wird.

Mit einer entsprechenden Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes soll diese rechtliche Ungleichbehandlung zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten aufgehoben werden. Auch hinsichtlich der Regelungen für Mieterräte sowie für die Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten ergab sich aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Praxiserfahrung der beiden Mitbestimmungsgremien Novellierungsbedarf.

Aus diesem Grund hatte der Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - AöR den Auftrag, einen Entwurf für ein novelliertes Wohnraumversorgungsgesetz zu erarbeiten. Die Erarbeitung dieses Entwurfs erfolgte im Rahmen einer Arbeitsgruppe. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe waren:

- drei Vertreter*innen der Mieterbeiräte
- drei Vertreter*innen der Mieterräte
- ein Vertreter der landeseigenen Wohnungsunternehmen
- eine Vertreterin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- ein Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin

Aufgrund der Corona Pandemie verzögerte sich der Beginn der Arbeitsgruppe, die ursprünglich im Juni 2020 einen Entwurf vorlegen sollte. Insgesamt tagte die Arbeitsgruppe zwischen Juli und Oktober 2020 sieben Mal. Die Protokolle der Sitzungen sind unter „4. Arbeitspapiere und Protokolle der AG Sitzungen“ nachzulesen. Ebenso finden sich in diesem Abschnitt Arbeitspapiere, die von Mitgliedern der AG im Laufe des Prozesses in die Diskussion eingebracht wurden. Die chronologische Einsortierung der Arbeitspapiere und Protokolle entspricht dem zeitlichen Verlauf der Einreichung der Papiere bzw. Tagungen der AG von März bis November 2020.

Die Moderation der Arbeitsgruppe wurde von Urbanizers – Büro für städtische Konzepte übernommen, das bereits zwei vorangehende Arbeitsgruppen, zur Erarbeitung einer Musterwahlordnung sowie zur Erarbeitung einer Satzung für die Mieterräte, erfolgreich moderiert hat. Als Ergebnis der Arbeitsgruppensitzungen ist ein Arbeitsentwurf des Gesetzestextes zur Änderung des WoVG entstanden, in dem gesetzliche Regelungen zur Bildung von Mieterbeiräten und Mieterräten, eine Beschreibung ihrer jeweiligen Aufgaben, zur Zusammenarbeit untereinander sowie zur Unterstützung der Mietergremien durch die Wohnungsunternehmen enthalten sind.

Zwar gab es an manchen Stellen Abstimmungen, jedoch wurden letztendlich Kompromisse gefunden. Trotz der divergierenden Sichtweisen in der AG konnte schließlich ein Konsens für eine gleichberechtigte gesetzliche Behandlung von Mieterräten und Mieterbeiräten erzielt werden, der von allen AG Mitglieder als positiv bewertet und mitgetragen wird.

Auch im Rahmen der diesjährigen, digitalen Konferenz der Berliner Mieterräte und Mieterbeiräte am 8. Oktober 2020 wurde der aktuelle Arbeitsstand der Gesetzesnovelle der entsprechenden Paragraphen von Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes vorgestellt und diskutiert. Über die Chat-Funktion stellten die Teilnehmenden zahlreiche Fragen und brachten Kommentare in die Diskussion ein, die von Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied der WVB, und Marie Neumüllers, Moderation der Gesetzesnovellierungs-AG, beantwortet wurden. Die Anregungen aus dieser Konferenz wurden anschließend in der letzten Sitzung der Gesetzesnovellierungs-AG besprochen.

Eine große Bedeutung im hiermit vorgelegten Gesetzentwurf liegt in der bundesweit einzigartigen Integration des Punktes der Mieter*innenmitbestimmung (§ 6). Ein wichtiger Baustein ist auch die gesetzliche Verpflichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Unterstützung der Bildung von Mieterbeiräten in allen Quartieren (§ 7 Ziffer 2). Zentrale Diskussionspunkte in der AG waren unter anderem das Ziel einer Flächendeckung der Vertretung der Mieter*innen durch Mieterbeiräte (§ 7 Ziffer 2) oder z.B. die Frage des Wahlverfahrens der Mieterräte (§8 Ziffer 5). Hierbei gab unterschiedliche Vorschläge sowohl zum aktiven als auch zum passiven Wahlrecht, die zur Abstimmung kamen. Die Vorschläge und die Abstimmungsergebnisse sind in den Protokollen der AG dokumentiert und somit durch diese Dokumentation nachvollziehbar. Auch über § 10 Koordinierungsgremium auf Landesebene wurde kontrovers diskutiert, insbesondere hinsichtlich der Frage wie oft und zu welchen Anlässen das Gremium tagen soll und ob dieses teilweise bereits bestehende mieterrats- bzw. mieterbeiratsübergreifende Vernetzungsstrukturen ersetzen bzw. ergänzen soll.

Nach Feststellung des Ergebnisses der AG (Stand 11.11.2020), hatten die Mieter*innengremien, also die Mieterräte wie auch die Mieterbeiräte, die Möglichkeit, den Gesetzentwurf zu kommentieren und ihre Anregungen und Kritikpunkte einzubringen. Alle dazu eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen sowie die zentralen Ergebnisse aus der Diskussion mit den Sprecher*innen der Mieterräte im Rahmen einer Sondersitzung des Koordinierungstreffens der Mieterräte am 17.11.2020 sind in die vorliegende Dokumentation aufgenommen worden. Zusammen mit dem Arbeitsergebnis des Gesetzentwurfs und den Protokollen der AG Sitzungen, die den Prozess und den Verlauf der Diskussion abbilden, bilden diese eine wichtige Grundlage für die anstehende parlamentarische Debatte. Mit dieser Dokumentation zum Gesetzesnovellierungsprozess des WoVG wurde von der WVB - Wohnraumversorgung Berlin eine umfassende Orientierungshilfe für die Beratung des Gesetzes erarbeitet.

Vorbemerkung von Marie Neumüllers, Urbanizers – Büro für städtische Konzepte

Das Ergebnis der Arbeitsgruppe zu den §§ 6 und 7 des Artikel 2 des WoVG in der aktuellen Fassung sieht eine Erweiterung auf insgesamt fünf §§ und die gesetzliche Verankerung der Mieterbeiräte als Interessenvertretung der Berliner Mieterinnen und Mieter auf Quartiers-ebene vor. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus drei Mieterbeiräten, drei Mieterräten, einem Vertreter der landeseigenen Wohnungsunternehmen, einer Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und einem Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin zusammen, eine externe Moderation unterstützte die Gruppe. Diese Form der Entwicklung eines Vorschlags aus der Mieterschaft heraus wurde von der Wohnraumversorgung Berlin gewählt, um die Regelungen zur Mietermitbestimmung partizipativ unter Einbeziehung von Mieterinnen und Mietern zu entwickeln.

Ausgangsvoraussetzung für die Arbeit der Gruppe war das zwingende Erfordernis, gesetzliche Regelungen für die Arbeit der Mieterbeiräte zu finden und diese in ihrer Bedeutung für die Mietermitbestimmung in Berlin den Mieterräten gleichzustellen. In allen wesentlichen Punkten hat die AG Konsens erzielt, in Ausnahmefällen mussten Mehrheitsentscheidungen getroffen werden.

Erstmals würde ein Landesgesetz das Recht auf Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter formulieren. Mitbestimmung bezeichnet hier grundsätzlich die Mitwirkung und Mitentscheidung jener, die in einer – durch formale Rechts- oder Besitzverhältnisse begründeten – Abhängigkeitsbeziehung durch Entscheidungen anderer in ihrer Arbeits- und Lebensweise beeinflusst werden (können) und die deren Entscheidungen mitgestalten können. Damit ist eine entsprechende Vereinbarung aus der Koalitionsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016 – 2021 erfüllt.

Die erarbeiteten Formulierungen stabilisieren die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter, ohne die formalen Rechtsverhältnisse der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu tangieren. § 6 benennt die Rolle der Mietermitbestimmung für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags der Unternehmen und benennt die hierfür vorgesehenen Gremien. Wahlprinzipien können wie bisher in einer entsprechenden Wahlordnung geregelt werden, die Aufgaben und die Organisation einer Einigungsstelle soll eine Schiedsordnung klären. § 7 regelt die Aufgaben und Rechte der Mieterbeiräte und erlegt den landeseigenen Wohnungsunternehmen die Pflicht auf, die Flächendeckung für Mieterbeiräte im Bestand und im Neubau massiv zu erhöhen. Mieterräte sowie Mieterbeiräte sollen an diesem Ziel mitwirken. Auf eine detaillierte Auflistung aller Gegenstände, mit denen sich Mieterbeiräte befassen können, wurde verzichtet, um Unternehmen wie individuellen Mieterbeiräten Gestaltungsfreiheit zu geben. Eine von zwei Vertretern der Mieterbeiräte erarbeitete Liste wird als Beispielsammlung ausdrücklich empfohlen¹. § 8 baut mit seinen Regelungen zur Arbeit der Mieterbeiräte wesentlich auf den Inhalten des früheren § 6 auf, bezieht aber Erfahrungswerte aus der bisherigen Arbeit der Mieterbeiräte sowie aus der Evaluation der ersten Mieterratswahlen durch die Wohnraumversorgung Berlin mit ein. Mögliche Neuregelungen sowohl des passiven als auch des aktiven Wahlrechts

(Delegationsprinzip, Wahlmänner/Wahlfrauenprinzip) wurden diskutiert, aber zunächst zugunsten einer Verstärkung der noch neuen Praxis mehrheitlich abgelehnt. Wesentliche Bedenken bestehen hier insbesondere bezüglich der Aktivierung größerer Teile der Mieter*innenschaft für die Interessenvertretung. Es wurde darauf hingewiesen, dass der rechtlich übliche Begriff der Früh- bzw. Rechtzeitigkeit im Kontext ehrenamtlicher Arbeit, wie sie von Mieterräten und Mieterbeiräten geleistet wird, mindestens sechs bis acht Wochen umfassen muss. § 9 ist die unveränderte Übernahme des § 7 der bisherigen Fassung. In § 10 wird die seit längerer Zeit durch die Wohnraumversorgung Berlin unterstützte Koordinierungsrunde der Mieterräte sowie deren Unterstützung durch die WVB gesetzlich abgesichert und den Mieterbeiräten das Recht zugesprochen, ebenfalls formell legitimiert unternehmensübergreifende Fragen auf Landesebene zu behandeln.

ⁱ *Der Mitbestimmung und Mitwirkung durch Mieterräte und Mieterbeiräte unterliegen insbesondere:*

- *die jährliche Investitionsplanung*
- *der Erlass von Richtlinien des landeseigenen Wohnungsunternehmens*
- *die Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsvorhaben im Wohnquartier unter Beachtung von Gesetzesvorgaben hinsichtlich Notwendigkeit, Umfang, Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Kostenbelastung für die Mieterinnen und Mieter*
- *die Vorbereitung und Durchführung von umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnungsbestand und der Außenanlagen mit Berücksichtigung der zumutbaren Belästigungen für die Mieterschaft*
- *die Einführung von Gebäude- und Wohnungsdigitalisierung (Smart Home) und der dafür erforderlichen Datenschutzvereinbarungen*
- *die Gestaltung von Wohnungsneubauprojekten und der Gewerbeentwicklung im Rahmen der Bedarfsplanung die Umsetzung von Konzepten und Vorhaben zur Verdichtung der Bebauung im bestehenden Wohnquartier*
- *Ermittlung und Beurteilung des Bedarfs und der Anforderungen und Ausstattungen von Gemeinschaftseinrichtungen sowie Festlegen der Nutzungsrichtlinien*
- *Errichtung von erneuerbaren Energieanlagen und Preisfindung für Mieterstrom*
- *Errichtung von Mobilfunkantennenanlagen zur Vermeidung von Hochfrequenzstrahlenbelastung und etwaiger anderer Beeinträchtigungen für die Mieter*
- *Planungen zur Umwandlung von Mietshäusern und Mietwohnungen in Wohneigentum*

2. Arbeitsentwurf des Gesetzestextes

Vorschlag zur Novellierung des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (WoVG Bln)

zur gesetzlichen Neuregelung von Gremien der Mietervertretungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Dieser Vorschlag zur Novellierung der gesetzlichen Regelung von Mieterräten und Mieterbeiräten in Berlin wurde gemeinsam von einer Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte, Mieterbeiräte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Wohnraumversorgung Berlin sowie den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) erarbeitet. Er soll in Art. 2 die §§ 6 und 7 des aktuellen Gesetzes ersetzen. Die Erarbeitung eines Begründungstextes war nicht Aufgabe der AG, sondern wird von der Wohnraumversorgung Berlin übernommen.

§ 6 Mietermitbestimmung

- (1) Für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die Mitbestimmung und die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter zu stärken, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen dem entgegenstehen.
- (2) Die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen wählen zu diesem Zweck Mieterbeiräte als Interessenvertretung auf Quartiersebene und Mieterräte als Interessenvertretung auf Unternehmensebene. Die jeweilige Amtszeit beträgt in der Regel fünf Jahre.
- (3) Mieterbeiräte und Mieterräte haben das Recht auf Information über alle die jeweilige Mieterschaft in ihrer Gesamtheit betreffenden Angelegenheiten, zur Stellungnahme und zur Erarbeitung eigener Vorschläge.
- (4) Mieterbeiräte bzw. Mieterräte und vom Unternehmen benannte Vertreterinnen oder Vertreter treffen sich zu regelmäßigen Beratungen.
- (5) Die Unternehmen unterstützen die Mieterbeiräte und Mieterräte bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in angemessener Form.
- (6) Auftretende Probleme bei der Umsetzung der Mitbestimmung behandeln landeseigene Wohnungsunternehmen, Mieterbeiräte und Mieterräte mit dem ernstesten Willen zur Einigung. Sie erarbeiten Vorschläge für die Beilegung etwaiger Meinungsverschiedenheiten. Im Ausnahmefall des Scheiterns kann durch die WVB eine Einigungsstelle eingerichtet werden, die unter Beteiligung von Unternehmen, Mieterinnen und Mietern und externem Sachverstand einen Lösungsvorschlag unterbreitet.

§ 7 Mieterbeiräte

- (1) Mieterbeiräte sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Quartieren. Die Mieterbeiräte und die Wohnungsunternehmen verfolgen das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation und -

qualität in den Quartieren in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Gestaltung ihres Quartiers einzubeziehen. Mieterbeiräte und Unternehmen arbeiten zur Erreichung dieses Ziels zusammen.

- (2) Unternehmen, Mieterräte und Mieterbeiräte sind dem gemeinsamen Ziel verpflichtet, nach Inkrafttreten dieses Gesetzes spätestens innerhalb von fünf Jahren eine weitest gehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien zu erreichen. Hierzu werden von den Unternehmen in allen Quartieren Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten eingeleitet und aktiv unterstützt. Ein Mieterbeirat soll grundsätzlich nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.
- (3) Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen aller Mieterinnen und Mieter ihres jeweiligen Quartiers gegenüber dem Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren im Quartier. Gemeinsam mit dem Unternehmen schaffen sie die Grundlage für die aktive Mitbestimmung und Mitgestaltung durch die Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier. Sie haben gegenüber dem Unternehmen Anhörungs-, Vorschlags- und Mitspracherechte in allen die Gesamtheit der Mieterinnen und Mieter des Quartiers betreffenden Angelegenheiten.
- (4) Die Mieterbeiräte streben mindestens quartalsweise mieteröffentliche Beratungen und Sprechstunden für die Mieter und Mieterinnen an. Die Mieterbeiräte wirken im Interesse der Mieterschaft aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterrat hin und setzen sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch ein.
- (5) Die Wohnungsunternehmen informieren die Mieterbeiräte rechtzeitig vorab umfassend über Vorhaben des Wohnungsneubaus, der Modernisierungen und notwendiger Instandsetzungen im jeweiligen Quartier, über Vorhaben zur Gestaltung des Wohnumfeldes und über vorgesehene Veränderungen, die Auswirkungen auf die Wohnkosten und -qualität haben.
- (6) Die Wohnungsunternehmen unterstützen die Tätigkeit der Mieterbeiräte vielseitig. Hierzu gehört die Bereitstellung von erforderlichen Ressourcen u.a. zur Durchführung von Beratungen, zur Gewährleistung der Öffentlichkeitsarbeit, zum Versicherungsschutz sowie ein finanzielles Budget.
- (7) Die „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ in der jeweils gültigen Fassung bilden die Grundlage für die Arbeit der Mieterbeiräte, die diesbezüglichen Aufgaben der Wohnungsunternehmen und die Zusammenarbeit zwischen Mieterbeiräten und Unternehmen.

§ 8 Mieterräte

- (1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen ist jeweils ein Mieterrat zur Mitbestimmung und Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.
- (2) Aufgaben der Mieterräte sind neben den Regelungen in § 6 insbesondere Befassung mit und Stellungnahmen zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-,

Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen. Die diesbezüglichen Mitbestimmungsrechte haben ihre Grenzen in gesetzlichen Vorschriften und im satzungsmäßigen Kompetenzgefüge von Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Vorstand des landeseigenen Wohnungsunternehmens als Organe der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

- (3) Zur Erfüllung dieser Aufgaben sollen die Mieterräte sich mit den Mieterbeiräten oder den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie bei der Quartiersentwicklung austauschen.
- (4) Die Unternehmen stellen alle erforderlichen Informationen rechtzeitig bereit. Dies gilt insbesondere für die jährliche Investitionsplanung, die dem Mieterrat frühzeitig vor der Befassung im Aufsichtsrat vorgestellt und übergeben wird.
- (5) Die Mitglieder des Mieterrats eines landeseigenen Wohnungsunternehmens werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung basierend auf der Musterwahlordnung in der jeweils aktuellen Fassung.
- (6) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung, Fortbildungsmaßnahmen sowie Versicherungsschutz sollen gewährt werden. Diese Aufwendungen werden an geeigneter Stelle veröffentlicht.
- (7) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

§ 9 Vertretung der Mieterschaft und Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat

(aktuell § 7 WoVG Art. 2 – bleibt unverändert)

- (1) Der Mieterrat schlägt ein Mitglied aus dem Mieterrat für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vor. Der Mieterrat benennt eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf, soweit der Aufsichtsrat zustimmt.
- (2) Das in den Aufsichtsrat zu entsendende Mitglied des Mieterrats wird mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dessen Mitte gewählt. Es kann mit Zweidrittelmehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dem Aufsichtsrat abberufen werden.
- (3) Die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat soll jeweils neun betragen, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

§ 10 Koordinierungsgremium

- (1) Ausdruck der gleichberechtigten Mitwirkung von Mieterbeiräten und Mieterräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen an der Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter ist ein unternehmensübergreifendes Koordinierungsgremium.
- (2) Jeder Mieterrat eines landeseigenen Wohnungsunternehmens delegiert einen Vertreter

oder eine Vertreterin in dieses Gremium. Die Mieterbeiräte eines jeden Unternehmens bestimmen jeweils einen weiteren Vertreter oder eine weitere Vertreterin. Für alle Sitze im Koordinierungsgremium gibt es Stellvertreterinnen oder Stellvertreter. Die Mitgliedschaft im Koordinierungsgremium ist an die Mitgliedschaft und aktive Mitwirkung im jeweiligen Mieterrat bzw. im Mieterbeirat gebunden.

- (3) Aufgaben des Gremiums sind Themen der Mieterinteressenvertretung, die von unternehmensübergreifender Relevanz sind, die Formulierung von diesbezüglichen Stellungnahmen und Vorschlägen und deren Erörterung mit Verwaltung und Politik sowie die Vorbereitung von Veranstaltungen.
- (4) Geschäftsstelle des Koordinierungsgremiums ist die Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts.

3. Stellungnahmen zum Gesetzentwurf

Die Mietergremien wurden mit Frist zum Frist 30.11.2020 gebeten, eventuelle Stellungnahmen zum Arbeitsergebnis der AG einzureichen. Hierzu erreichten die WVB drei Stellungnahmen von Vertretern der Initiativegruppe der Mieterbeiräte in der AG WoVG, von den Mieterräten der HOWOGE und der Gewobag sowie von einem Mieterbeirat der Gewobag, die nachfolgend sortiert nach den einzelnen Paragraphen dargestellt sind. Darüber hinaus sind hier auch entsprechende Auszüge aus der Diskussion im Rahmen des Koordinierungstreffens der Mieterräte am 17.11.2020 eingefügt. Der von der AG erarbeitete Gesetzesentwurf ist grau dargestellt, die Kommentare, Fragen und Ergänzungen in schwarz. Dahinter ist in Klammern die bzw. der Autor*in der Stellungnahme angeführt.

§ 6 Mietermitbestimmung

- (1) Für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die Mitbestimmung und die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter zu stärken, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen dem entgegenstehen.

Kann es sein, dass die mit dem Gesetz gewollte Mitbestimmung durch den Verweis der Wohnungsunternehmen auf die Gesetzgebung für eine AG bzw. GmbH in ihrer vollen Breite ausgehebelt werden kann? Wenn das so ist, muss im Gesetz anders formuliert oder in der Begründung ein Aushebeln in der gesamten Breite der Mitbestimmung unmöglich gemacht werden. Im § 87 des Betriebsverfassungsgesetzes ist diese Sache folgendermaßen formuliert: Der Betriebsrat hat, soweit eine gesetzliche ... Regelung nicht besteht, in folgenden Angelegenheiten mitzubestimmen: Diese Mitbestimmung ist unabhängig von der Gesellschaftsform eines Unternehmens. (Vertreter der Mieterbeiräte in der AG WoVG, Hr. Elsing und Hr. Schröder)

- (4) Mieterbeiräte bzw. Mieterräte und vom Unternehmen benannte Vertreterinnen oder Vertreter treffen sich zu regelmäßigen Beratungen, mindestens jedoch quartalsweise. *(Ergänzung durch Vertreter der Mieterbeiräte in der AG WoVG, Hr. Elsing und Hr. Schröder)*

§ 7 Mieterbeiräte

- (1) Mieterbeiräte sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Quartieren. Die Mieterbeiräte und die Wohnungsunternehmen verfolgen das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation und -qualität in den Quartieren in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Gestaltung ihres Quartiers einzubeziehen. Mieterbeiräte und Unternehmen arbeiten zur Erreichung dieses Ziels zusammen.

Können die Mieterbeiräte das wirklich leisten ohne für diese Aufgaben materielle Ressourcen zu haben? Wäre es nicht eindeutiger zu sagen „Die Wohnungsunternehmen verfolgen das Ziel und werden dabei von den Mieterbeiräten unterstützt, die Wohnsituation und -qualität in den

Quartieren in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Gestaltung ihres Quartiers einzubeziehen. *(Vertreter der Mieterbeiräte in der AG WoVG, Hr. Elsing und Hr. Schröder)*

Der erste Satz kann wegfallen, weil in Ziffer 3 die identische Aussage folgt. Wenn der erste Satz wegfällt, muss dieser Artikel an die zweite Stelle rücken und Artikel 3 zuerst stehen, denn es ist nicht logisch, wenn unter § 7 Mieterbeiräte die Wohnungsunternehmen als Aktive an erster Stelle genannt werden. Der dritte (letzte) Satz dieser Ziffer 1 wäre dann auch überflüssig. *(Vertreter der Mieterbeiräte in der AG WoVG, Hr. Elsing und Hr. Schröder)*

- (2) Unternehmen, Mieterräte und Mieterbeiräte sind dem gemeinsamen Ziel verpflichtet, nach Inkrafttreten dieses Gesetzes spätestens innerhalb von fünf Jahren eine weitest gehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien zu erreichen. Hierzu werden von den Unternehmen in allen Quartieren Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten eingeleitet und aktiv unterstützt. Ein Mieterbeirat soll grundsätzlich nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.

Bezugnehmend auf die Obergrenze von 2.500 vertretenen Mieteinheiten wird betont, dass jedoch in Ausnahmefällen auch eine Vertretung von mehr als 2.500 Wohneinheiten möglich sein soll, wenn sich nicht ausreichend Kandidat*innen zur Etablierung mehrere kleiner Mieterbeiräte finden. In Ausnahmefällen kann deshalb von dieser Regelung abgewichen werden soll. *(Ein Mieterrat im Rahmen des Koordinierungstreffens der Mieterräte am 17.11.2020)*

- (4) Die Mieterbeiräte streben mindestens quartalsweise mieteröffentliche Beratungen und Sprechstunden für die Mieter und Mieterinnen an. Die Mieterbeiräte wirken im Interesse der Mieterschaft aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterrat hin und setzen sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch ein.

Die Mieterbeiräte streben mindestens quartalsweise mieteröffentliche Beratungen und Sprechstunden für die Mieter und Mieterinnen an. Im Interesse der Mieterschaft arbeiten die Mieterbeiräte konstruktiv mit den Mieterräten zusammen. Die Mieterbeiräte und Mieterräte nehmen dafür aktiv an einem regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch teil. *(Mieterräte der HOWOGE und der Gewobag)*

- (6) Die Wohnungsunternehmen unterstützen die Tätigkeit der Mieterbeiräte vielseitig. Hierzu gehören die Bereitstellung von erforderlichen Ressourcen u.a. zur Durchführung von Beratungen, zur Gewährleistung der Öffentlichkeitsarbeit, zum Versicherungsschutz zur Fortbildung sowie ein finanzielles Budget. *(Ergänzung durch Vertreter der Mieterbeiräte in der AG WoVG, Hr. Elsing und Hr. Schröder)*
- (7) Die „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ in der jeweils gültigen Fassung bilden die Grundlage für die Arbeit der Mieterbeiräte, die diesbezüglichen Aufgaben der Wohnungsunternehmen und die Zusammenarbeit zwischen Mieterbeiräten und Unternehmen.

Wäre es nicht logisch, diesen Punkt nach der gemeinsamen Aufgabe zur flächendeckenden Bildung von MBR einzufügen? (*Vertreter der Mieterbeiräte in der AG WoVG, Hr. Elsing und Hr. Schröder*)

Im Vergleich zum § 8 Mieterräte wird die Aussage, dass die Tätigkeit im Mieterbeirat ehrenamtlich ist, ganz am Ende und nur im Zusammenhang mit den Leitlinien genannt. Das würde den Vorschlag unterstreichen, diesen Punkt nicht ans Ende des § 7 zu setzen, sondern als dritte Ziffer. (*Vertreter der Mieterbeiräte in der AG WoVG, Hr. Elsing und Hr. Schröder*)

§ 8 Mieterräte

- (3) Zur Erfüllung dieser Aufgaben sollen die Mieterräte sich mit den Mieterbeiräten oder den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie bei der Quartiersentwicklung austauschen.

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben tauschen sich die Mieterräte mit den Mieterbeiräten oder den Mieterinnen und Mietern insbesondere zu Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie bei der Quartiersentwicklung aus. (Streichung von „sollen“) (*Mieterräte der HOWOGE und der Gewobag*)

- (5) Die Mitglieder des Mieterrats eines landeseigenen Wohnungsunternehmens werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung basierend auf der Musterwahlordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

Zu (5) wurde kontrovers über die Bestimmung des Mieterrats aus den Reihen der Mieterbeiräte durch ein Delegationsprinzip sowohl im aktiven (Recht zu kandidieren) als auch im passiven Wahlrecht (Recht zu wählen) diskutiert. Dadurch soll dem langjährigen Engagement und der Expertise der Mieterbeiräte Rechnung getragen und die Zusammenarbeit zwischen Mieterbeiräten und Mieterrat als Mieterinteressenvertretung gestärkt werden. Andererseits wurden Zweifel daran geäußert, dass ein Delegationswahlprinzip zum langfristigen strategischen Ziel größere Teile der Mieterschaft zu aktivieren, beiträgt. Inhaltlich sind die Aufgaben der Mieterbeiräte nicht gekoppelt an die des Mieterrats. In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine unabhängige Wahl die Vielfalt in der Mietervertretung stärkt. Zudem bestehen zum aktuellen Zeitpunkt in vielen Quartieren keine Mieterbeiräte.

- Die Beschränkung des aktiven Wahlrechts ausschließlich auf Mieterbeiratsmitglieder wurde mit fünf Nein-Stimmen zu drei Ja-Stimmen abgelehnt.
- Die Wahl des Mieterrats ausschließlich durch die Mieterbeiräte (passives Wahlrecht) wurde mit sechs Nein-Stimmen zu zwei Ja-Stimmen ebenfalls abgelehnt.

(*Kommentierung der Gesetzesnovellierungs-AG*)

Die Mieterräte repräsentieren in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter. (Streichung von „sollen“) (*Mieterräte der HOWOGE und der Gewobag*)

(6) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung, Fortbildungsmaßnahmen sowie Versicherungsschutz sollen gewährt werden. Diese Aufwendungen werden an geeigneter Stelle veröffentlicht.

Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich und wird von den Wohnungsunternehmen angemessen unterstützt. Eine Aufwandsentschädigung, Fortbildungsmaßnahmen sowie Versicherungsschutz werden gewährt. Diese Aufwendungen werden an geeigneter Stelle veröffentlicht. (*Mieterräte der HOWOGE und der Gewobag*)

Ergänzungen zu § 8 Mieterräte:

- Zur Ausübung der Mitbestimmung des Mieterrats ist dessen Beschlussfähigkeit zu gewährleisten.
- Der MR ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Stellvertretung durch Nachrückende ist zulässig.
- Beschlüsse des MR werden mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder gefasst. Bei Stimmengleichheit ist ein Antrag abgelehnt.
- Scheidet ein Mitglied aus dem MR aus, wird dieses durch eine/n Nachrückende/n ersetzt. Ebenso gilt dies für die Vertretung eines zeitweilig verhinderten MR-Mitglieds.
- Die Nachrückenden werden der Reihe nach aus der Liste der nicht gewählten für den MR Kandidierenden genommen. Die Reihenfolge auf der Liste der Nachrückenden wird durch die Höhe der bei der Wahl erreichten Stimmenzahl bestimmt.
- Das Nachrückenden-Prinzip sichert den Bestand des MR und seine Beschlussfähigkeit. Die zuvor genannten Regelungen sind, anstatt in der Wahlordnung oder Geschäftsordnung des MR zu regeln, eigentlich im Gesetz zu verankern.
- Diese Ergänzung orientiert sich an den Regelungen im BetrVG §§ 25 und 33, siehe ebenda. (*Alfons Schröder, Mieterbeirat Gewobag*)

§ 10 Koordinierungsgremium

(1) Ausdruck der gleichberechtigten Mitwirkung von Mieterbeiräten und Mieterräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen an der Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter ist ein unternehmensübergreifendes Koordinierungsgremium.

Aktuell existiert kein direkter Kommunikationsweg zur Übermittlung von Belangen der Mieterschaft an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Mieterpolitische Angelegenheiten werden über Stellungnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen „gefiltert“ an den Senat kommuniziert. Deshalb spricht sich die AG für ein neues Gremium als direktes Instrument zur Mietermitbestimmung in Politik und Verwaltung aus. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wertet die Einführung einer Landesvertretung als eine zusätzliche Belastung für die Verwaltung und sieht die Wohnraumversorgung Berlin - AÖR als Hauptadressaten für Mietermitbestimmung. (*Kommentierung der Gesetzesnovellierungs-AG*)

Die Zusammenfassung von Mieterräten und Mieterbeiräten in einem Landesgremium (§ 10) wird als nicht zielführend angesehen, jedoch wird ein anlassbezogener Austausch der beiden Koordinierungsrunden der Mieterräte und der Mieterbeiräte durchaus positiv gesehen.

In dem Fall muss jedoch (bspw. in der Geschäftsordnung) definiert werden, wann ein solcher Anlass vorliegt und wer darüber entscheidet. Es wird zu bedanken gegeben, dass jedes zusätzliche Gremium bzw. Austauschformat mehr Zeitaufwand für die ehrenamtlichen Mieter*innenvertretungen bedeutet. Das landesübergreifende Koordinierungsgremium wird nicht als Verpflichtung gesehen, sondern als wertvoller Kanal mit vereinter Stimme mit der Politik und der Verwaltung zu diskutieren, wenn dies notwendig ist. *(Mieterräte im Rahmen Koordinierungstreffen der Mieterräte am 17.11.2020)*

Für die WVB ist es wichtig, dass sich die Mieterbeiräte auch auf einer formalisierten Ebene austauschen können und eine unternehmensübergreifende Argumentations- und Artikulationsfähigkeit der Mieterbeiräte auf Landesebene geschaffen wird. Derzeit müssen sowohl die Mieterräte als auch die Mieterbeiräte ihre Anliegen und Beiträge über die LWU an die Politik bzw. die Öffentlichkeit bringen. Durch ein gemeinsames landesübergreifendes Gremium würde dieser Umweg über die Unternehmen und somit auch eine eventuelle Filterung wegfallen. *(Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin – AöR im Rahmen des Koordinierungstreffens der Mieterräte am 17.11.2020)*

Wir können durchaus die Gründe für ein solches Gremium nachvollziehen, sehen aber ein solches zum jetzigen Zeitraum als nicht gewinnbringend. Auch im Rahmen einer effizienten Arbeit sehen wir die Voraussetzungen noch nicht als gegeben an. Deshalb bleibt unser Votum auch weiterhin bei einer anlassbezogenen Einberufung eines solchen Gremiums. Dabei sehen wir die Definition „anlassbezogen“ nicht als kompliziert an. Da von unternehmensübergreifenden Themen die Rede ist, sind das solche Angelegenheiten, welche bisher u.a. in den AGs bearbeitet wurden. Auswirkungen von gesetzlichen Änderungen für die Mietenden sind übergreifend. Themen, welche im Austausch mehrere Unternehmen betreffen, wie z.B. Betriebskostenabrechnung – sollten das Anrufen des Gremiums bedürfen.

Eine Förderung der Zusammenarbeit von Mieterbeiräten und Mieterräten durch dieses Gremium sehen wir zurzeit noch nicht, wenn das nicht innerhalb der Unternehmen funktioniert. Eine Förderung kann erst dann wirksam werden, wenn eine Zusammenarbeit zwischen den Gremien innerhalb eines Unternehmens schon besteht.

Dass ein Austausch auch zwischen den Gremien unternehmensübergreifend möglich ist, zeigt diese gemeinsame Stellungnahme der Mieterräte HOWOGE und Gewobag. *(Mieterräte der HOWOGE und der Gewobag)*

- (2) Jeder Mieterrat eines landeseigenen Wohnungsunternehmens delegiert einen Vertreter oder eine Vertreterin in dieses Gremium. Die Mieterbeiräte eines jeden Unternehmens bestimmen jeweils einen weiteren Vertreter oder eine weitere Vertreterin. Für alle Sitze im Koordinierungsgremium gibt es Stellvertreterinnen oder Stellvertreter. Die Mitgliedschaft im Koordinierungsgremium ist an die Mitgliedschaft und aktive Mitwirkung im jeweiligen Mieterrat bzw. im Mieterbeirat gebunden.

Mit Bedacht überlässt die Formulierung zu den Vertretern und Vertreterinnen der Mieterbeiräte die Frage, ob es eine "Urwahl" oder eine Delegation aus einem Rat der Vorsitzenden, einem Vernetzungstreffen o.ä. der Mieterbeiräte der jeweiligen Unternehmen gibt.

(Kommentierung der Gesetzesnovellierungs-AG)

- (3) Aufgaben des Gremiums sind Themen der Mieterinteressenvertretung, die von unternehmensübergreifender Relevanz sind, die Formulierung von diesbezüglichen Stellungnahmen und Vorschlägen und deren Erörterung mit Verwaltung und Politik sowie die Vorbereitung von Veranstaltungen.

Es besteht der Wunsch die Aufgaben und Inhalte des Koordinierungsgremiums genauer zu definieren. Das Koordinierungsgremium soll sich eine Geschäftsordnung geben, die die Interessen von Mieterräten und Mieterbeiräten gleichermaßen berücksichtigt. *(Kommentierung der Gesetzesnovellierungs-AG)*

4. Arbeitspapiere und Protokolle der AG Sitzungen

a. Gesetzesmodifizierung – Entwurf 01/2020

von der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte, eingegangen am 1.3.2020

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (Im Folgenden „LWU“ genannt) stützen sich zur Erreichung ihres Zieles, gutes und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung und eine gelebte Vielfalt in allen Wohngebiete (auch Quartiere genannt) zu verwirklichen, auf das ehrenamtliche Engagement von Mieterräten (im Folgenden „MR“ genannt) und Mieterbeiräten (im Folgenden „MBR“ genannt). MR und MBR sind demokratisch gewählte Mietervertretungen, die gegenüber den LWU die Interessen der MieterInnen vertreten.

Begründung: Es wird hier zum Ausdruck gebracht, dass die MBR eine Unterstützung der LWU darstellen, dass sie ehrenamtlich wirken und die Interessen der Mieterschaft gegenüber den LWU vertreten.

§XX, 1. Mieterbeiräte

1.1 MBR und LWU verfolgen das gemeinsame Ziel, die sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Belange in den Wohngebieten im beiderseitigen Interesse zu gestalten und zu verbessern sowie dazu die MieterInnen aktiv in die Gestaltung des Wohngebietes und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens einzubeziehen.

Begründung: Jeder MBR, gewählt von den MieterInnen des betreffenden Wohngebietes, ist Ansprechpartner für Vorschläge der MieterInnen zur Entwicklung und Gestaltung des Wohngebietes und zugleich Interessenvertreter gegenüber dem LWU, wenn es um die Umsetzung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohngebietes geht und das nachbarschaftliche Zusammenleben tangiert ist. Die MBR unternehmen vielfältige Anstrengungen, mit allen MieterInnen ins Gespräch zu kommen.

1.2 Die MBR vertreten die Interessen aller MieterInnen ihres jeweiligen Wohngebietes gegenüber dem LWU (Vermieter) und anderen Akteuren. Sie haben gegenüber dem LWU Anhörungs-, Vorschlags-, Mitgestaltungs- und Mitbestimmungsrechte in allen die Gesamtheit der MieterInnen des Wohngebietes betreffenden Angelegenheiten.

Begründung: Die Gewährleistung der Mitgestaltungs- und Mitbestimmungsrechte bei den Prozessen der Planung von Modernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen, Gestaltung des Wohnumfeldes einschließlich der Müllentsorgungsanlagen, Grünflächen und Parkplatzangeboten durch Mietervertreter, die diese Bereiche sehr gut kennen, fördert die Erreichung von Verbesserungen für die MieterInnen und hilft andererseits, Belastungen für MieterInnen zu begrenzen und Mieterbeschwerden zu reduzieren.

Die Mieterbeiräte haben zur Gewährleistung einer qualifizierten Interessenvertretung auch Kontakte zu den Parteien und Ämtern des Bezirks und entwickeln die Zusammenarbeit mit den Akteuren im Wohnumfeld, z.B. Schulen, Kitas und Vereinen, die dort tätig sind.

1.3 Die MBR führen mindestens quartalsweise öffentliche Beratungen und Sprechstunden für die MieterInnen durch. Jede Mieterin und jeder Mieter hat das Recht, vom MBR gehört zu werden und dessen Hilfe in Anspruch zu nehmen. MBR können Mieterinnen und Mieter, die sie dazu beauftragt haben, gegenüber dem LWU in wichtigen persönlichen Fragen unterstützen.

Begründung: Für MieterInnen sind die Mieterbeiräte als Ansprechpartner vor Ort, die das Quartier kennen, eine wichtige Hilfe bei allen Belangen des Wohnens, auch persönlichen. Diese Tätigkeit gewinnt an Bedeutung durch die Anforderungen, die für die MBR zur Unterstützung älterer Mieter, neuer Mieter mit fremdsprachlichem Hintergrund und jüngerer Erstmieter deutlich gewachsen sind.

§XX, 2. Landeseigene Wohnungsunternehmen

2.1 Die Geschäftsführungen der LWU wirken darauf hin, in ihrem Gesamtbestand MBR zu bilden.

Begründung: Derzeit arbeiten 102 MBR in den 6 LWU. Damit ist eine flächendeckende Mietervertretung nur in einer Größenordnung zwischen 26% und 82% der Mieterhaushalte gegeben, dabei mit 55% bis 65% in 4 der sechs LWU. Die bestehende Kooperationsvereinbarung erwähnt 250 Wohneinheiten als untere Größe für die Bildung von MBR. Als Richtgröße nach oben sollten im Gesetz 2500 Wohneinheiten genannt werden. Durch gemeinsame Anstrengungen der LWU, der bestehenden MR und MBR sowie unterstützende Maßnahmen der zuständigen SenV die flächendeckende Bildung und Tätigkeit deutlich zu erhöhen. Damit sollen für möglichst alle Wohngebiete eines LWU einschließlich des Streubesitzes Möglichkeiten der Mietervertretung geschaffen werden.

2.2. Die LWU informieren die MBR rechtzeitig über Vorhaben des Wohnungsneubaus, der Modernisierungen und notwendiger Instandsetzungen, über die Anwendung der rechtlichen Mietregelungen, über Vorhaben zur Gestaltung des Wohnumfeldes und über Veränderungen, die Auswirkungen auf die Wohnkosten und -qualität haben. Die MBR nehmen in ihrem Wirken ihr Recht auf Mitgestaltung und Mitbestimmung wahr. Werden Vorschläge der MBR abgelehnt, so begründen die LWU das.

Begründung: Die rechtzeitige und umfassende Information der LWU gegenüber den MBR, die diese an die Mieter weitergeben und erläutern, trägt dazu bei, die Zufriedenheit der Mieter zu erhöhen. Durch die Ortskenntnisse der Mieterbeiräte können günstige Lösungen für viele Veränderungen, Instandsetzungsarbeiten und Problembereiche erarbeitet und oftmals auch Einsparungen erreicht werden. Zudem werden die LWU auf Stimmungen, Vorschläge und Kritiken der MieterInnen im Quartier rechtzeitig hingewiesen und können darauf besser reagieren. Die Forderung, über die Anwendung der Regelungen zur Miete informiert zu werden, ist damit begründet, die Einhaltung der Regelungen prüfen zu können und gegenüber den MieterInnen auf Anfrage argumentieren zu können. Die Verpflichtung der LWU, zu abgelehnten Vorschlägen Begründungen abzugeben, erhöht die Autorität der Mieterschaft und der von ihnen gewählten MBR.

2.3 Die Geschäftsführungen der LWU unterstützen die Tätigkeit der MBR durch Angebote für die praxisorientierte Fortbildung, den Abschluss des Versicherungsschutzes bei der Ausübung ihrer ehrenamtlichen Arbeit, die Schaffung von angemessenen Arbeitsbedingungen sowie die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten für ihre Tätigkeit. Zur Absicherung der Tätigkeit der MBR stellen die LWU angemessene finanzielle Mittel sowie für die Tätigkeit ihrer Mitglieder einen finanziellen Auslagenersatz bereit.

Begründung: Eine praxisorientierte Fortbildung, unabhängig ob von den LWU selbst geleistet oder ob externe Möglichkeiten genutzt werden, ist unabdingbare Notwendigkeit für eine qualifizierte Arbeit jedes Mitglieds in einem MBR. Der Versicherungsschutz besteht aus der Unfall- und die Haftpflichtversicherung, während der Zeiten der Ausübung der Mieterbeiratstätigkeit. Unter finanzieller Absicherung ist zu verstehen, dass den gewählten Mitgliedern der MBR Kosten für die Ausübung der Funktion erstattet werden, unabhängig davon, ob das über eine Pauschale für das einzelne Mitglied und / oder aus einem dem Mieterbeirat gewährten jährlichen Budget geschieht. Durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten und Unterstützungen zu Veranstaltungen, zur Erarbeitung von Informationsmaterial leisten die LWU einen wichtigen Beitrag zur Sicherung eines engen Zusammenwirkens der MBR mit den MieterInnen.

2.4 Detailfragen der Zusammenarbeit zwischen den LWU und den MBR sind in gemeinsam zu erarbeitenden Vereinbarungen / Satzungen zu regeln. Als Grundlage dafür dienen u.a. die diesbezüglichen gesetzlichen Grundlagen, die „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ der LWU vom Dezember 2017 und die von den LWU und der Initiativgruppe Berliner MBR vereinbarten „Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ vom Mai 2018.

Begründung: Die Arbeit der MBR ist ebenso wie deren Zusammenarbeit mit den LWU historisch gewachsen und in den LWU zum Teil sehr unterschiedlich. Mit den Leitlinien sollen der Prozess einer einheitlichen Ausrichtung der Arbeit gefördert und bewährte Arbeitsprinzipien verallgemeinert werden. In der Vergangenheit wurden Vereinbarungen/ Satzungen für die MBR meist einseitig von den LWU vorgegeben bzw. verordnet. Inzwischen sind unter Einbeziehung von Mieterbeiräten in allen 6 LWU solche Vereinbarungen bzw. Satzungen erarbeitet und als wichtige Grundlage für die Aufgaben der MBR und der LWU sowie deren Zusammenwirken in Kraft gesetzt.

§XX, 3. Grundsätzliches

3.1 Die Mitglieder der MBR sind in geheimen Wahlen durch die Wohnungsmieter des sie betreffenden Wohngebietes der LWU für die Dauer von fünf Jahren zu wählen. Die MBR sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Stadtbevölkerung widerspiegeln. Die Details der Wahldurchführung sind in einer gemeinsam durch LWU und MBR zu erarbeitenden Wahlordnung festzuschreiben.

Begründung: Die Anforderungen an eine geheime Wahl sollen in allen 6 LWU auf einem einheitlichen Standard gewährleistet werden. Das heißt, dass jeder Mieterhaushalt in einem verschlossenen Umschlag die Wahlunterlagen erhält und darin die Modalitäten der Briefwahl mitgeteilt

werden. Um eine Vielfalt an Kandidaten zu erreichen, sind die Vorbereitung und die Öffentlichkeitsarbeit von Unternehmen und bestehendem Mieterbeirat darauf auszurichten, alle Mieter, Mieter mit Behinderung, jüngere Mieter und Mieter mit Migrationshintergrund gezielt anzusprechen. In den Wahlordnungen der 6 LWU sind die arbeitsteiligen Aufgaben von Wohnungsunternehmen und bestehendem Mieterbeirat konkret auszuformulieren. Damit soll auch gewährleistet werden, dass nach den Wahlen die jeweiligen aktuellen Aufgabenstellungen abgeleitet werden können. Existiert kein Mieterbeirat, obliegt die Wahlvorbereitung und -durchführung dem Unternehmen und einer zu bildenden Wahlkommission aus Mietern und Unternehmensvertretern. Die Widerspiegelung der Stadtbevölkerung in der Zusammensetzung der MBR ist als Zielsetzung zu verstehen und bedarf ebenfalls der Anstrengung von LWU und bestehenden MBR.

3.2 Die Mieterbeiräte eines Wohnungsunternehmens können zur Bündelung der Interessenvertretung der MieterInnen gegenüber dem Unternehmen, zum Meinungsaustausch und zur Erfahrungsvermittlung dauerhaft wirkende „Räte der Vorsitzenden der MBR“ oder zeitweise wirkende „Treffen der Vorsitzenden der MBR“ bilden. Die bestehenden MBR unterstützen die LWU bei der Neubildung von MBR und vermitteln diesen MBR ihre Erfahrungen

Begründung: Die Intensivierung der Arbeit der MBR hat in den letzten Jahren gezeigt, dass sichtbar werdende Probleme oft durch das Zusammenwirken von mehreren MBR benannt werden und im Interesse einer Lösung dieses Zusammenwirken von MBR eines LWU sinnvoll und erfolgreich ist. Bewährt haben sich der Rat der Vorsitzenden bei der WBM und problemorientierte gemeinsame Beratungen von MBR bei der HOWOGE und der degewo. Die Praxis hat immer wieder gezeigt, dass die Neubildung von MBR mit breit gefächerten Problemen verbunden ist und gemeinsamer Anstrengungen von LWU und bestehenden MBR, hier insbesondere der Erfahrungsvermittlung, erfordert.

3.3 Aktive Mitglieder aus MBR aller LWU Berlins können sich zur Entwicklung und Qualifizierung eines LWU-übergreifenden Informationsaustausches, zur Erfahrungsvermittlung aus der MBR-Tätigkeit sowie zur Interessenbündelung und -vertretung gegenüber dem Senat, dem Abgeordnetenhaus und den weiteren Akteuren der Stadtentwicklung, des Wohnens und der Mietenentwicklung zu einer „Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte“ zusammenschließen. Daraus entstehende Kosten sollen von der Wohnraumversorgung AöR übernommen werden.

Begründung: Angesichts der Bedeutung des Wohnens innerhalb der Gesellschaft und seiner internationalen Anerkennung als ein Menschenrecht ist es logisch und konsequent, den Mieterbeiräten eine Stimme nicht nur gegenüber ihrem LWU, sondern auch gegenüber dem Senat, den im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien und den weiteren Akteuren der Stadtentwicklung und des Wohnens zu geben. Der seit 2012 tätigen Initiativgruppe Berliner MBR ist das in zunehmendem Maße und vor allem durch ihren konstruktiven und kooperativen Ansatz gelungen. Damit nehmen die darin mitwirkenden MieterInnen ihr verfassungsmäßiges Recht auf Mitwirkung auch bei der Diskussion und Einflussnahme auf die Wohnungspolitik in Berlin und der BRD wahr.

3.4 Die Tätigkeit der unter 3.2 und 3.3 genannten Gremien erfolgt jeweils auf der Grundlage einer Geschäftsordnung / Arbeitsordnung.

Begründung: Mit einer gesetzlichen Verankerung der in Ziffer 3.2. und 3.3 genannten Gremien sollen für deren Tätigkeit neue Impulse gesetzt werden. Mittels der Pflicht zur Erarbeitung einer entsprechenden Ordnung sollen die Bandbreite der Aufgaben sowie die Rechte und Pflichten der Mitglieder transparent und verbindlich geregelt werden.

b. Vorschlag des Mieterrats bei der STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH zur Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) von Sigfried Schwarz, Mieterrat, eingegangen am 9.4.2020

Die WVB Wohnraumversorgung Berlin – AöR – ist beauftragt einen Vorschlag zur Novellierung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes zu erarbeiten. Dazu richtet die WVB eine Arbeitsgruppe (AG) ein.

Die Aufgabe der AG ist, die Regelungen für die Mietervertretungen im WoVG neu zu ordnen. Im nachfolgend vorgestellten Vorschlag zur Novellierung des WoVG werden im neu zu fassenden § 6 WoVG die Regelungen für Mieterräte überarbeitet und für die Tätigkeit der Mieterbeiräte die seit langem geforderte Rechtsgrundlage eingefügt.

Neu aufgenommen wird die Schaffung einer „Landesmietervertretung Berlin“ bestehend aus Vertretern der Mieterbeiräte und der Mieterräte. In der „Landesmietervertretung Berlin“ sollen auch je ein Seniorenvertreter und ein Behindertenvertreter die besonderen Interessen der Mieterschaft der landeseigenen Wohnungsunternehmen wahrnehmen.

Der Mieterrat bei der STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH schlägt der AG folgende inhaltliche Novellierung des WoVG vor:

Artikel 2

Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) der bisherige § 6 „Mieterräte“ wird geändert in „Mietervertretungen“
- b) der § 6.1 wird neu aufgenommen und erhält den Titel „Mieterräte“
- c) der § 6.2 wird neu aufgenommen und erhält den Titel „Mieterbeiräte“
- d) der § 6.3 wird neu aufgenommen und erhält den Titel „Landesmietervertretung Berlin“

2. Der „§ 6“ wird wie folgt neu gefasst:

§ 6

Mietervertretungen

(1) Die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird durch

Mieterbeiräte, Mieterräte und der „Landesmietervertretung Berlin“ wahrgenommen. Die Mietervertretungen verstehen sich als Partner der LWU und der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen.

(2) Die Tätigkeit bei den Mietervertretungen ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mietervertretungen angemessen unterstützen.

(3) Bewerberinnen und Bewerber für die Mietervertretungen werden auf der Grundlage von Wahlordnungen für Mieterräte und Mieterbeiräte gewählt. Die Mitglieder der Landesmietervertretung werden im Wege der Delegation aus den Mieterräten und den Mieterbeiräten bestimmt. Alle Mietervertreter müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

(4) Die Mitglieder in den Mietervertretungen werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft gewählt. Näheres ist in Wahlordnungen zu den einzelnen Mietervertretungen geregelt. Für die Einrichtung von Mieterbeiräten bei den LWU sind die „Leitlinien für Mieterbeiräte“ zu beachten, jedoch dem WoVG nachgeordnet.

(5) Die LWU und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gewähren den Mietervertretungen die jeweils in den Satzungen der Mieterräte, Mieterbeiräte und der Landesmietervertretung Berlin vorgesehenen Rechte.

Dies sollen Informations-, Anhörungs-, Vorschlags- und Mitwirkungsrechte sein.

3. Der „§ 6.1“ mit dem Titel „Mieterräte“ wird neu aufgenommen und regelt die Tätigkeit der Mieterräte:

§ 6.1

Mieterräte

(1) Bei jedem LWU wird jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet. Sie vertreten die gesamte Mieterschaft des jeweiligen LWU im Unternehmen.

(2) Die Mieterräte befassen sich insbesondere mit den Unternehmensplanungen bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, sowie mit der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen. Von den LWU erhalten sie dazu die erforderlichen Informationen und nehmen Stellung.

(3) Die Leitung der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen den Mieterräten die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen.

(4) Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft des LWU in ihre Funktion berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung sowie die Satzung.

(5) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die LWU sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.

(6) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

4. Der „§ 6.2“ mit dem Titel „Mieterbeiräte“ wird neu aufgenommen und regelt die Tätigkeit der Mieterbeiräte:

§ 6.2

Mieterbeiräte

(1) In den landeseigenen Wohnungsunternehmen können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden. Dabei ist die Interessenvertretung der Mieterschaft durch Mieterbeiräte auf möglichst alle Quartiere mit mindestens 300 bis maximal 2500 Haushalte auszudehnen.

(2) Die Bildung von Mieterbeiräten wird von den LWU gefördert, sie unterstützen deren Wahl und leiten die Wahl bis zur konstituierenden Sitzung des Mieterbeirats. Innerhalb ihrer Bestände bilden die LWU quartiersbezogene Wahlbezirke. Die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung erlässt im Einvernehmen mit den LWU eine Musterwahlordnung. Das jeweilige LWU kann die Musterwahlordnung für seine quartiersbezogenen Wahlbezirke anpassen.

(3) Die Wahl eines Mieterbeirats erfolgt für 5 Jahre. Er soll mindestens aus drei bis maximal fünf Mitgliedern bestehen. Das aktive und passive Wahlrecht dürfen nur im jeweiligen Wahlbezirk wohnhafte Mieterinnen und Mieter ausüben die mit dem jeweiligen LWU einen Mietvertrag haben. Für die Beteiligung an der Wahl der Mieterbeiräte kommt keine Mindestbeteiligung (Quorum) von 5% zur Anwendung.

(4) Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter des jeweiligen Wohnbezirkes (Wahlbezirk), für das sie gewählt worden sind, gegenüber dem Vermieter in allen Belangen die das jeweilige Quartier betreffenden Problemen und wirken als Mittler zwischen den Mietparteien.

Für Angelegenheiten der Mieterinnen und Mieter die das Wohngebiet unmittelbar betreffen, haben die Mieterbeiräte ein Anhörungs-, Vorschlags- und Mitgestaltungsrecht.

(5) Die LWU haben die Pflicht, über Vorhaben geplanter Instandsetzungen, Modernisierungen, Gestaltung des Wohnumfeldes und des Wohnungsneubaus, sowie über gesetzliche Regelungen zu den Mieten, die jeweils zuständigen Mieterbeiräte im Voraus zu informieren.

(6) Die Arbeit der Mieterbeiräte ist ein Ehrenamt. Zur Absicherung ihrer Tätigkeit erhalten die Mieterbeiräte jährlich ein finanzielles Budget von den LWU. Über deren Verwendung legen die Mieterbeiräte jährlich Rechenschaft ab. Die LWU unterstützen die Mieterbeiräte im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit angemessenen Räumlichkeiten.

Zur Befähigung der Mitglieder der Mieterbeiräte sollen Fortbildungen, Schulungen und Unterweisungen vom der Wohnraumversorgung Berlin (AöR) angeboten werden.

(7) Die Mieterbeiräte eines LWU können zur Bündelung ihrer Arbeit „Räte der Vorsitzenden der Mieterbeiräte“ bilden. Dazu müssen mindestens drei Vorsitzende die Gründung eines „Rat der

Vorsitzenden der Mieterbeiräte“ auf einer Gründungsurkunde dokumentieren. Das so gebildete Gremium bestimmt aus seiner Mitte einen Sprecher. Die Bildung eines „Rat der Vorsitzenden der Mieterbeiräte“ ist dem jeweiligen LWU durch Hinterlegung der Gründungsurkunde anzuzeigen, der Mieterrat im LWU ist schriftlich zu informieren.

(8) Der Sprecher ist berechtigt Mieterangelegenheiten über die Grenzen der Wahlbezirke hinaus beim jeweiligen LWU zu vertreten. Er hat ein Anhörungsrecht beim Mieterrat. Er übt sein Recht aus indem er an Sitzungen des Mieterrats nach vorheriger Ankündigung jederzeit teilnehmen kann.

Die Absätze 7 und 8 können auch hier entfallen und in die Leitlinien für Mieterbeiräte aufgenommen werden.

(9) Aktive Mieterbeiräte aller LWU Berlins können sich zu einer „Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte“ zusammenschließen. Dazu sind aus mindestens drei LWU je ein Mieterbeirat notwendig um die „Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte“ zu gründen. Die Gründung ist den jeweiligen LWU schriftlich anzuzeigen. Beitritte weiterer Mieterbeiräte zur Initiativgruppe sind schriftlich zu erklären.

(10) Die Aufgabe der „Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte“ ist es, LWU-übergreifend Mieterinteressen seiner Mitglieder im jeweiligen LWU zu vertreten. Dazu räumen die jeweiligen LWU der Initiativgruppe ein Anhörungsrecht ein.

(11) Die Tätigkeit dieses Gremiums erfolgt auf der Grundlage einer Geschäftsordnung.

5. Der „§ 6.3“ mit dem Titel „Landesmietervertretung Berlin“ wird neu aufgenommen und regelt die Interessenvertretung aller Mieter in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gegenüber der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen.

§ 6.3

Landesmietervertretung Berlin

(1) Die 6 Mieterräte der LWU und die aktiven Mieterbeiräte in jedem LWU wählen je einen Vertreter aus ihrer Mitte in die Landesmietervertretung Berlin. Die 12 so gewählten Vertreter aus den Mieterräten und den Mieterbeiräten bilden die Interessenvertretung aller Mieter der LWU gegenüber der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen. Bei der Wohnraumversorgung Berlin ist das jeweilig gewählte Mitglied in die Landesmietervertretung Berlin schriftlich anzuzeigen.

(2) Die 6 LWU selbst können in die Landesmietervertretung Berlin einen Beauftragten für Senioren und einen Beauftragten für Behinderte entsenden. Diese Vertreter müssen nicht zwingend Mieter in den LWU sein, müssen aber Mitarbeiter eines der 6 LWU sein. Sie haben in der Landesmietervertretung Berlin ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht in allen Fragen die für Senioren und Behinderte in der Mieterschaft der LWU von Belang sind.

(3) Die Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte kann die Wahl der sechs Mieterbeiratsvertreter in die Landesmietervertretung Berlin organisieren. In den LWU, deren Mieterbeiräte nicht der

„Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte“ angehören, müssen alle Mieterbeiräte dazu ihre Zustimmung geben. Stimmen sie nicht zu, organisieren sie die Wahl selbst und wählen aus ihrer Mitte den Vertreter.

(4) Die Landesmietervertretung Berlin bestimmt aus seiner Mitte einen Sprecher und seinen Stellvertreter, wobei sicherzustellen ist, dass je ein Vertreter der Mieterbeiräte und je ein Vertreter der Mieterräte das Sprecherduo bilden.

(5) Aufgabe der Landesmietervertretung Berlin ist es, die Interessen der Mieter bei den sechs LWU zu sammeln, zu bewerten und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorzutragen. Die Beauftragten für Behinderte und für Senioren haben jeweils das Recht, ein Minderheitsvotum abzugeben. Das Minderheitsvotum ist zwingend bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen schriftlich vorzubringen.

(6) Der Landesmietervertretung Berlin ist ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einzuräumen. Die Senatsverwaltung kann bei bestimmten wohnungspolitischen Themen mit der Landesmietervertretung Berlin Mitbestimmungsrechte vereinbaren.

(7) Die Landesmietervertretung tagt vier Mal im Jahr. Über die Ergebnisse fertigt sie ein Protokoll. Das Protokoll erhalten die Geschäftsführer und Vorstände aller 6 LWU, die Wohnraumversorgung Berlin AöR und die/der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen. Zu den angesprochenen Themen nehmen die jeweiligen Unternehmen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Stellung.

(8) Die Senatsverwaltung kann jederzeit die Landesmietervertretung Berlin bitten bei wichtigen wohnungspolitischen Vorhaben mitzuwirken. Die Landesmietervertretung kann für die Mitarbeit Mieterräte, Mieterbeiräte oder die Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte hinzuziehen.

(9) Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt für die Landesmietervertretung Berlin eine Mustersatzung. Die Aufsichtsräte aller LWU setzen die Satzung durch Beschluss in Kraft.

(10) Die Tätigkeit der Landesmietervertretung Berlin wird in angemessener Weise von der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt. Dazu zählen die Bereitstellung von Räumlichkeiten, eine Aufwandsentschädigung und ein Angebot an Schulungen. Sie kann dafür die Wohnraumversorgung Berlin AöR beauftragen. Die Arbeit der Mitglieder in der Landesmietervertretung Berlin ist ehrenamtlich.

(11) Die Amtszeit der einzelnen Mitglieder in der Landesmietervertretung Berlin endet dann, wenn die entsendenden Mieterbeiräte oder die entsendenden Mieterräte einen neuen Vertreter gewählt haben. Die 6 LWU können jederzeit die Beauftragten für Senioren und für die Behinderten neu benennen. Der/die neuen Vertreter sind bei der Wohnraumversorgung Berlin schriftlich anzuzeigen.

Ende der Eintragungen.

Begründung:

Vordringliche Aufgabe der Novellierung des WoVG ist die rechtliche Verankerung der Tätigkeit der Mieterbeiräte bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Gesetz.

Im vorliegenden Vorschlag wird die gesamte Interessenvertretung der Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen neu geordnet und auf drei Säulen dargestellt:

- 1. Die erste Säule sind die Mieterbeiräte. Ihre Aufgabe ist, die Interessen der Mieter in einem abgegrenzten Bereich (Kiez) bei Fragen die den quartiersbezogenen Wahlbezirk betreffen beim Vermieter zu vertreten.*
- 2. Die zweite Säule sind die Mieterräte. Sie werden von allen Mietern des jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmens gewählt. Sie vertreten die Mieterinteressen beim Unternehmen. Dazu ist ihnen ein Sitz im Aufsichtsrat des jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmens eingeräumt. Mit dem damit verbundenen Rechten und Pflichten und dem Stimmrecht hat der Mieterrat die Möglichkeit Mieterinteressen zu benennen und über Angelegenheiten des Wohnungsunternehmens mitzubestimmen.*
- 3. Die dritte Säule ist die Landesmietervertretung Berlin. Sie wird aus gewählten Mitgliedern aller Mieterbeiräte und aller Mieterräte gebildet. Zur Wahrnehmung der Interessen von Senioren und Behinderten können die 6 landeseigenen Wohnungsunternehmen je einen Beauftragten in die Landesmietervertretung entsenden. Diese zwei Vertreter haben besonderer Rechte. Die Aufgabe der Landesmietervertretung Berlin ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu allen mietenpolitischen Vorhaben der Senatsverwaltung informiert zu werden, angehört zu werden und Stellungnahmen abzugeben. Für bestimmte Bereiche können der Landesmietervertretung Berlin Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden.*

Im vorliegenden Vorschlag zur Novellierung des WoVG war die Einbindung der bereits bestehenden Initiative Berliner Mieterbeiräte (Initiative) problematisch. Dieses Gremium ist nicht demokratisch legitimiert – also von allen Mieterbeiräten gewählt -, nicht alle landeseigenen Wohnungsunternehmen sind in der Initiative vertreten und von einigen Mieterbeiräten wird die Initiative als legitimierte Vertreterin aller Mieterbeiräte auch abgelehnt. Deshalb ist im Novellierungsvorschlag lediglich eine „kann“ Bestimmung mit einer Mindestanforderung enthalten. Dieses Problem kann kaum durch eine Wahl gelöst werden da immer neue Mieterbeiräte hinzukommen und auch andere ihre Arbeit einstellen.

Hilfreich wäre auch, wenn die Tätigkeit der Initiative ggf. durch eine Satzung oder Ähnlichem geregelt ist und die Rolle aller Mieterbeiräte bei der Initiative definiert ist.

Regelungen zur demokratischen Legitimation der Initiative Berliner Mieterbeiräte können auch im Rahmen dieser Novellierung im WoVG vorgesehen werden.

Berlin den 27. Februar 2020
überarbeitet am 09. April 2020

Siegfried Schwarz
Mieterrat bei der STADT UND LAND

c. Gesetzesentwurf Mietermitbestimmung von Herr Schröder, Mieterrat, eingereicht am 8.6.2020

Zur Novellierung in das WoVG Bln einfügen als z.B.:

§ 8 Mitwirkung und Mitbestimmung der Mieter

- (1) Die von den Mietern eines Landeseigenen Wohnungsbau Unternehmens gewählte Mieterat (kurz: MR) und Mieterbeiräte (kurz: MBR) nehmen für diese die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte wahr.
- (2) Der MR vertritt die Gesamtheit der Mieterschaft des Unternehmens und die MBR sind für die Mieterschaft ihres Wohngebietes zuständig.
- (3) Landeseigene Wohnungsbau Unternehmen (kurz: LWU), vertreten durch mindestens einen hierfür Beauftragten, und der MR sollen mindestens einmal im Monat zu einer Besprechung zusammenkommen. Sie haben über Probleme mit dem ernststen Willen zur Einigung zu verhandeln und Vorschläge für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten zu machen.
- (4) Satz 3 § 8 gilt in gleicher Weise für die MBR.

§ 9 Mitbestimmungsrechte

- (1) Die von der Mieterschaft gewählten Organe (MR und MBR) haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit, bei Entscheidungen des LWU über Maßnahmen mitzubestimmen, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen bestehen.
- (2) Die folgenden Angelegenheiten unterliegen der Mitbestimmung des MR und MBR:
 1. Der Erlass von Richtlinien des LWU zur Wohnungsvergabe, deren Einhaltung wird von den Mietervertretungen überwacht.
 2. Das Festlegen von Regeln der Hausordnung.
 3. Modernisierungsvorhaben im Wohnquartier unter Beachtung von Gesetzesvorgaben hinsichtlich Notwendigkeit, Umfang, Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Kostenbelastung für die Mieter.
 4. Die Behandlung von Härtefällen.
 5. Umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnungsbestand und Außenanlagen mit Berücksichtigung der zumutbaren Belästigungen für die Mieterschaft.
 6. Die Einführung von Gebäude- und Wohnungsdigitalisierung (Smart Home) und der dafür erforderlichen Datenschutzvereinbarungen.
 7. Wohnungsneubauprojekte und Gewerbeentwicklung im Rahmen der Bedarfsplanung.
 8. Konzepte und Vorhaben zur Verdichtung der Bebauung im bestehenden Wohnquartier.
 9. Bedarf, Anforderungen und Ausstattung von Gemeinschaftseinrichtungen sowie Festlegen der Nutzungsrichtlinien für z.B. Grünanlagen, Spielplätze, Gartenparzellen, Fahrräder

derabstellplätze bzw. -Räume, Abfallsammelplätze, Hobbyräume, Gartenteiche, Grillplätze, Versammlungsmöglichkeiten, Räume für Festlichkeiten, Angebot von Gästewohnungen, Kiezstuben, Parkplätze, TV-Kabelanlagen und Andere.

10. Die Auswahl von Dienstleistern wie z.B. Hausmeister- /Hauswart-Service, Reparatur- und Instandhaltungsservice, Garten- und Außenanlagenpflege-Service, Ablesediensten, Kabel-TV Anbietern und weiteren.
11. Die Installation von Sicherheitsüberwachungssystemen.
12. Die Errichtung von erneuerbaren Energieanlagen und Preisfindung für Mieterstrom.
13. Die Errichtung von Mobilfunkantennenanlagen zur Vermeidung von Hochfrequenzstrahlenbelastung der Mieter.
14. Die Versorgung von Mietern mit Behinderungen mit Behinderungsgerechten Wohnungen und geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen.
15. Auswahl und Bedarf von Weiterbildungskursen für die Mietervertretungen einschließlich Terminplanung.
16. Die Umwandlung von Mietshäusern und Mietwohnungen in Wohneigentum.
17. Zur Vermeidung von Zwangsräumungen ist der MBR anzuhören.

(3) Kommt eine Einigung zwischen MBR und LWU über eine Angelegenheit nach Absatz 2 nicht zustande, wird diese dem MR zur Entscheidung vorgelegt.

Vorschlag von Alfons Schröder, AG Novellierung WoVG Bln der IgBMB

d. Vorstellung zur Gestaltung der MieterInnenvertretung und -mitwirkung in den 6 Kommunalen Landeswohnungsbaugesellschaften (LWU) Berlins von Herrn Neumann, Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte, eingegangen am 8.6.2020

Zum Stand:

Die bestehende Situation der Mietervertretung in den 6 LWU ist unbefriedigend. Die Neubildung von Mieterräten hat diese Situation nicht grundsätzlich geändert.

Das Ergebnis der mehrjährigen Existenz von Mieterräten (MR) hat gezeigt, dass es ein Fehler war, bei ihrer Gründung die traditionell und erfolgreich seit 1986 bestehenden und wirkenden Mieterbeiräte (MBR) nicht zu berücksichtigen und einheitliche Rechtsgrundlagen für die ehrenamtliche Mietervertretung in Berlin zu schaffen. Damit blieb die Tätigkeit der Mieterbeiräte in den LWU weiterhin ohne die immer wieder angemahnte notwendige rechtliche Grundlage. Zugleich fehlte eine klare Orientierung für das Zusammenwirken der bestehenden Mietervertretungen. Dazu kamen sichtliche Mängel in der Festschreibung der Aufgaben und Tätigkeit der MR.

Im Ergebnis kann heute nicht von einem einheitlichen und koordinierten Miteinander von MBR und MR die Rede sein. Immer wieder vorhandene Ansätze für ein Zusammenwirken konnten nicht zu einem geregelten, dauerhaften und zielorientierten Zusammenwirken umgesetzt werden.

Fazit: die gegenwärtig bestehende Form der zersplitterten Mietervertretung hat sich nicht bewährt.

Aufgabe:

Berlin braucht eine einheitliche und zielorientiert wirkende MieterInnenvertretung der 6 LWU. Diese MieterInnenvertretung kann dann auch die notwendige und immer wieder eingeforderte effektive und wirkungsvolle Partnerin für die gesamte Berliner MieterInnengemeinschaft sein.

Notwendige Organisationsformen:

Die MieterInnenvertretung der 6 LWU organisiert sich auf 3 Ebenen:

1. Die **Mieterbeiräte in den Quartieren** (MBR) des jeweiligen LWU, die den direkten Kontakt mit den MieterInnen haben und deren Interessen wahrnehmen vor Ort und gegenüber den anderen MieterInnen sowie auch gegenüber dem LWU.

Die Größe der MBR beträgt zwischen 300 und 2500 Wohneinheiten (WE).

Die MBR tragen ihre gesammelten Probleme, Vorschläge sowie MBR-übergreifenden Forderungen an das LWU heran. Parallel dazu bringen sie Ihre Vorschläge zu bestehenden grundsätzlichen Fragen, Erfahrungen und Problemen in die LWU-MieterInnenvertretung ein.

Die MBR werden in geheimer Wahl durch die Mieter des betreffenden Quartiers gewählt. Die Wahl wird vom LWU organisiert, bestehende MBR unterstützen die diesbezügliche Arbeit des LWU in ihrem Quartier.

2. Die **LWU-MieterInnenvertretungen** (LMUMV) sind Beauftragte und Interessenvertreter der MieterInnen zu grundsätzlichen Fragen der Tätigkeit ihres LWU, nehmen als Partner des LWU Aufgaben der Kontrolle des LWU und der Meinungseinbringung zur Tätigkeit des LWU wahr. Sie haben ein Recht auf Kenntnisnahme von Unterlagen des LWU und ein Vorschlagsrecht zu der Tätigkeit des LWU.

Die Zahl der Mitglieder der LWU-Mietervertretungen beträgt, je nach Größe des LWU, 10 bis 16 Mitglieder. Dazu kommen jeweils ein Senioren- und ein Behindertenvertreter. 50% der Mitglieder der LWU-Mietervertretung werden in geheimen Wahlen der gesamten Mieterschaft des LWU gewählt.

Die weiteren 50% werden in geheimer Wahl durch eine Wahlversammlung der MBR (bestehend aus je 1 Vertreter aus jedem MBR) gewählt. Damit wird gesichert, dass in der LWU-MieterInnenvertretung bei der Vertretung der Interessen der MieterInnen erfahrene Mitglieder mitwirken und darüber hinaus alle MieterInnen in die Entscheidung eingebunden werden.

Die LWU-MieterInnenvertretungen schlagen jeweils 2 ihrer Mitglieder als Mitglieder (mit Rede- und Wahlrecht) für den jeweiligen Aufsichtsrat vor.

3. Die **Zentrale LandesmieterInnenvertretung (ZLMV)** vertritt die grundsätzlichen Interessen der MieterInnen der 6 LWU in Berlin. Sie wirkt dabei u.a. aktiv, eng und arbeitsteilig mit der Wohnraumversorgung Berlin AöR zusammen und unterhält aktive und ständige Kontakte mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Abgeordnetenhauses.
Die Zahl der Mitglieder der ZLMV beträgt 18 (je 3 aus jedem LWU).
Die Mitglieder der ZLMV werden in geheimer Wahl in Wahlversammlungen der LWU-MieterInnenvertretungen gewählt.

Die vorgeschlagene Struktur und Vernetzung der 3 Ebenen der MieterInnenvertretung in den 6 LWU ermöglicht und legitimiert ein enges Zusammenwirken und eine einheitliche Ausrichtung der LWU-MieterInnenvertretungen in Berlin und trägt dazu bei, die bisherige Zersplitterung dieser MieterInnenvertretungen sowie ein schädliches Konkurrenzdenken zu überwinden.

Die angedachte Struktur vereinfacht darüber hinaus auch das künftige Zusammenwirken der LWU-MieterInnenvertretungen mit den anderen in Berlin tätigen MieterInnenvertretungen.

Die Initiativgruppe könnte mit der Bildung der genannten Struktur ihre Erfahrungen an die ZLMV übergeben und ihre Tätigkeit beenden.

Zu den Detailfragen der Tätigkeit gibt es bereits weitergehende Gedanken seitens der Initiativgruppe, des MR Stadt und Land sowie von einzelnen Vertretern von MBR. Damit kann die Tätigkeit der AG Gesetzesmodifizierung gut fundiert angegangen werden.

FdR Walter Neumann

e. Anmerkungen aus der Praxissicht der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Vorschlag von Alfons Schröder (Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte) für einen Gesetzentwurf zur Novellierung des WoVG von Herrn Landmann für die LWU, eingereicht am 18.6.2020

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der vorliegende Entwurfstext hohe Anforderungen an betriebswirtschaftliche, immobilienwirtschaftliche und auch rechtliche Kenntnisse der Mietervertreter stellt, die u.U. nicht durch Weiter- und Fortbildungen erlangt werden können. Der Entwurfstext korrespondiert nicht mit den gemeinsam erarbeiteten und verabschiedeten Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen, den Satzungen der Mieterräte und den übrigen gerade erst verabschiedeten Rahmenbedingungen.

Darüber hinaus muss es eine klare Unterscheidung der Aufgaben des Mieterrates und der Mieterbeiräte geben. Beides sind eigenständige ehrenamtliche Gremien mit einem unterschiedlichen Aufgaben-Fokus, welcher durch die gemeinsame Zuständigkeit für in § 9 (2) Ziffer

1-17 aufgeführten Angelegenheiten vermischt wird. Die Mieterbeiräte sind nicht dem Mieterat unterstellt und andersherum; die in § 9 (3) beschriebene Eskalation an den MR, falls keine Einigung zwischen MBR und LWU zustande kommt, steht dazu in Widerspruch. Die Beschreibung der Zuständigkeitsbereiche in § 8 (2) widerspricht der gewünschten Mitbestimmung bei der Gremien für quartiers- als auch unternehmensbezogene Angelegenheiten.

Zu den beiden Paragraphen 8 und 9 sowie den dazugehörigen Absätzen gibt es aus Sicht der städtischen LWU aufgrund gemachter Erfahrungen aus dem Alltag und der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben, die das unternehmerische Handeln prägen, folgende Dinge anzumerken:

§8 Mitwirkung und Mitbestimmung der Mieter

Das Wort "Mitbestimmung" ist klar und eindeutig zu definieren. Es ist nicht gleichbedeutend mit der Mitbestimmung aus dem BetrVerfG. Eine Beschreibung, wie Mitbestimmung durch die Mietergremien gewährleistet werden soll, fehlt gänzlich. Es muss mindestens zwischen Kenntnisnahmen und Zustimmungserfordernissen differenziert werden. Die LWU lehnen echte Zustimmungserfordernisse von MR und MBR ab. Das ist zum einen nicht praktikabel und scheitert an gesetzlichen Vorgaben der LWU, zum anderen sind sowohl MR als auch MBR aufgrund der sehr geringen Beteiligungsquoten an den Wahlen oftmals nicht hinreichend legitimiert. Zudem ist bereits durch das entsandte AR-Mitglied durch den Mieterrat Mitbestimmung der Mieterschaft möglich. Inwiefern diese repräsentativ ist, ist auf Grund der aktuellen formal-organisatorischen Rahmenbedingungen durch die LWU nicht zu beurteilen.

§8 (2)

Bisher ist in den Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen von „Quartieren“ die Rede. Das Einfügen des Wortes "jeweiligen" konkretisiert die Zuständigkeit des MBR für "sein" Quartier.

§8 (3)

Die Vorgabe, dass sich die MR mindestens einmal im Monat mit dem LWU treffen sollen, ist mit der Realität und den damit einhergehenden personellen Ressourcen auch auf Seiten potenzieller Mietervertreter nicht zu vereinbaren. Bereits heute gibt es einen regelmäßigen Austausch zwischen MR und jeweiligem LWU zu relevanten Themenkomplexen. Ein Austausch erfolgte und erfolgt immer bedarfsgerecht und bei gegebener Notwendigkeit. Alle LWU haben konkrete Ansprechpersonen für dieses Gremium benannt und die Kommunikation ist so sichergestellt. Über die jeweiligen Formate der „Zusammenkünfte“ wird gemeinsam und in Absprache entschieden.

§8 (4)

Auch die MBR tauschen sich regelmäßig mit dem jeweiligen LWU über quartiersbezogene Angelegenheiten aus, bedarfsgerecht und bei gegebener Notwendigkeit. Alle LWU haben konkrete Ansprechpersonen für dieses Gremium benannt und die Kommunikation ist so sichergestellt. Über die jeweiligen Formate der „Zusammenkünfte“ wird gemeinsam und in Absprache

entschieden. Der zeitliche Aufwand, der hier durch den Entwurfstext impliziert und festgeschrieben wird, ist aufgrund der gemachten Erfahrungswerte nicht für alle ehrenamtlich Engagierten in den Mietergremien stemmbar. Die Vielfalt der Mitglieder reicht von Studierenden über Berufstätige, Alleinerziehende bis hin zu in Rente/Pension befindlichen Menschen. Mit hohen zeitlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Arbeit in MR und MBR werden etliche Personenkreise ausgegrenzt und werden sich von vornherein nicht zu Wahlen aufstellen lassen.

§9 Mitbestimmungsrechte

§9 (2)

1. Erlass von Richtlinien zur Wohnungsvergabe

Ziffer 1 ist abzulehnen. Die KoopV, WoVG und AGG enthalten bereits Vorgaben zu Quoten und bei der Wohnungsvermietung zu beachtenden Rahmenbedingungen. Darüber hinaus wird kein Bedarf für Richtlinien zur Wohnungsvergabe gesehen. Die Anforderungen an den Datenschutz der Mietinteressenten stehen zudem einer „Überwachung der Einhaltung“ von Richtlinien durch Dritte entgegen.

2. Hausordnung

Ziffer 2 ist ebenso abzulehnen, weil es in der Praxis nicht umsetzbar ist. Ziel der Hausordnung ist die Wahrung von gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflichten des Vermieters und die Einhaltung (mietrechtlicher) Pflichten in der Gemeinschaft der Mieter. Ziel ist im Sinne des Verwaltungsaufwandes auch, zu einheitlichen Vorgaben für alle Mieter des Bestandes zu kommen und eine einheitliche Verfahrensweise für das LWU zu sichern.

3. Modernisierungsvorhaben

Eine Mitbestimmung ist abzulehnen. Die Leitlinien und auch die Vereinbarungen der MBR mit den LWU schaffen die Grundlage für die Beteiligung von MBR an Modernisierungsvorhaben durch rechtzeitige Information und die Möglichkeit, Vorschläge (auf die das LWU reagieren muss) zu unterbreiten. Überdies nimmt der MR durch die Beteiligung an der Investitionsplanung und über den AR Einfluss auf Umfang und Planung von Modernisierungen.

4. Härtefälle

Ziffer 4 ist ebenso aus Datenschutzgründen zu streichen. Es ist nur das Verhältnis zwischen LWU und einer Mietpartei tangiert. Diese individuellen Mietvertragsangelegenheiten sind in den Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (Ziffer 2.3) zu Recht ausgenommen worden.

5. Instandhaltungsmaßnahmen

Eine Informationspflicht der LWU gegenüber Mietervertretern ergibt sich bereits aus den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften. Darüber hinaus besteht kein Regelungsbedarf. (siehe auch 3. Modernisierung)

6. Smart Home

Betroffene im Sinne der DS-GVO können ihre Rechte nicht an die Gremien MR oder MBR abtreten. Dass die WBG die DS-GVO einhalten müssen, folgt bereits aus dem Gesetz selbst und dem dort eingebundenen umfangreichen Ordnungswidrigkeiten-Katalog.

Ziffer 6 umfasst in der derzeitigen Formulierung auch die Neuausstattung mit Funkauslesegeräten. Eine solche ist ab Oktober 2020 gesetzliche Pflicht der Vermieter und kann insoweit nicht mehr verhindert werden.

7. Wohnungsneubau und Gewerbeentwicklung im Rahmen der Bedarfsplanung

Um eine Mieterbeteiligung bei Neubauvorhaben sicherzustellen, gelten die Leitlinien zur Partizipation (Partizipationsstufen: Information, Konsultation, Mitgestaltung, Mitentscheidung) für alle LWU. Es gibt also schon verpflichtende Instrumente für Mieter und LWU, an der Gestaltung von Neubauvorhaben zu partizipieren.

8. Verdichtung im Wohnquartier

Auch hierfür gelten die Leitlinien zur Partizipation.

9. Gemeinschaftseinrichtungen

In Ziffer 9 gehen viele der aufgezählten Aspekte an der Lebenswirklichkeit der Bestände vorbei. Soweit es solche wie die aufgezählten Einrichtungen als Gemeinschaftseinrichtung gibt, ist die Nutzung über die Hausordnung geregelt, andernfalls im jeweiligen individuellen Mietvertrag und damit der MR- und MBR- Arbeit nicht zugänglich abgebildet.

Ziffer 9 impliziert, dass die LWU verpflichtet werden können, eine der benannten Einrichtungen erstmalig herzustellen oder den Rückbau zu verantworten. Das ist als Eingriff in die wirtschaftliche Hoheit der LWU abzulehnen.

10. Auswahl von Dienstleistern

Ziffer 10 ist auch abzulehnen, weil das öffentliche Vergaberecht gilt, das die LWU anzuwenden haben.

11. Installation von Sicherheitsüberwachungssystemen

Hierfür gibt es bereits die gesetzliche Grundlage im Rahmen der DS-GVO.

12. Errichtung erneuerbarer Energieanlagen

Der Senat von Berlin hat im März 2020 den „Masterplan Solarcity“ beschlossen. Hierdurch gibt es weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen für die LWU bei der Umsetzung.

13. Errichtung Mobilfunkantennenanlagen

Die LWU errichten keine Antennenanlagen, sondern verpachten unter Umständen Dachflächen dafür. Dass diese Anlagen keine Gesundheitsgefährdung für die Mieter bedeuten, ist inzwischen wissenschaftlich belegt (siehe Ergebnisse des Deutschen Mobilfunkforschungsprogramms des Bundesamtes für Strahlenschutz). Mitsprachebedarf der Mieter sehen wir deshalb nicht.

14. Barrierefreie/Barrierearme Wohnungen

Die Formulierung in Ziffer 14 ist aus Sicht der LWU nicht verständlich. Bauordnungsrechtlich gibt es Vorgaben für Neubauwohnungen. Für Bestandswohnungen gibt es Vorschriften im BGB-Mietrecht für die Umrüstung mit ebenerdiger Dusche etc., wenn der Mieter es verlangt.

Eingriffe in das BGB und den einzelnen Mietvertrag sind nicht zulässig, um Mitbestimmungsrechte für Mietergremien zu ermöglichen. Soweit mit Ziffer 14. Die Wohnungsvergabe gemeint sein sollte, gelten die Anmerkungen zu Ziffer 1. entsprechend.

15. Weiterbildungsmaßnahmen für Mietergremien

Die LWU bieten schon heute und auch in der Vergangenheit Informations- und Fortbildungsangebote für ihre Mietergremien nach Abstimmung des Bedarfs an. Die Erfahrung zeigt, dass die Resonanz bzw. Teilnahmequote der Mietervertreter teilweise gering sind. Dies gesetzlich festzuschreiben, ist nicht zielführend, da auch bei der Auswahl von Weiterbildungsmaßnahmen, die durch die LWU finanziert werden sollen, vergaberechtliche Aspekte zum Tragen kommen.

17. Zwangsräumungen

Ziffer 17 ist klar abzulehnen. Der Datenschutz steht dem eindeutig entgegen! Darüber hinaus setzen die LWU eine aufsuchende Mietschuldnerberatung gemäß WoVG aktueller Fassung ein. Die Realität zeigt, dass sich etwa die Hälfte der Mietschuldner nicht ihrem Problem stellen und die durch die LWU angebotenen Hilfestellungen nicht nutzen (oder schon längst woanders wohnen).

Bei der Verletzung mietvertraglicher und gesetzlicher Pflichten durch Mieter sind die LWU nur im Zusammenwirken mit Kostenübernehmenden öffentlichen Stellen in der Lage, Zwangsräumungen wegen Zahlungsverzuges zu vermeiden. Mietermitbestimmung ist hier nicht einschlägig. Bei sonstigen Pflichtverletzungen von Mietern wie bspw. dem „Feuerteufel“ in einem Mehrfamilienhaus können die LWU aus Fürsorgepflicht den anderen Mietparteien gegenüber die Frage der Kündigung und Räumung nicht von der Mietermitbestimmung abhängig machen. Zuständig sind allein die Gerichte.

Mietervertreter als Dritte haben keine Einflussmöglichkeit und keine Vertretungsbefugnis in Einzelfällen.

f. Protokoll der 1. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 21.7.2020

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fehrbelliner Platz 1, Raum 3122
10707 Berlin

Datum: 21.07.2020, 17 – 19.30 Uhr

Anwesend:

- Hr. Schröder MBR Gewobag
- Hr. Elsing MBR HOWOGE
- Hr. Kuhnert Wohnraumversorgung Berlin AöR
- Hr. Ketzer MR degewo
- Hr. Schwarz MR STADT UND LAND
- Fr. Külper MR GESOBAU
- Hr. Hadamczik STADT UND LAND, Vertreter der Wohnungsunternehmen
- Hr. Sterz MBR Gewobag
- Fr. Neumüllers Urbanizers
- Fr. Felker Urbanizers

Abwesend:

- Fr. Margowski Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tagesordnung

1. Begrüßung und Vorstellungsrunde
2. Erläuterung Arbeitsauftrag der AG und Problemstellung
3. Synopse Teil 1:
 - 3.1 Nennung, Aufgabe der Interessenvertretung und Mitwirkung
 - 3.2 Aufgaben Mieterbeirat
4. Besprechung Terminalschiene

Tischvorlage: Neufassung des § 6 als Synopse vom 20.07.2020

Anhang:

- Wiener Statut
- Anmerkungen zur Synopse von Herrn Elsing

1. Begrüßung

Frau Neumüllers begrüßt die AG-Teilnehmer:innen. Sie stellt sich kurz vor und erläutert den Sitzungsablauf.

Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde.

Frau Neumüllers fasst kurz zusammen, dass wegen des Pandemieausbruchs die Arbeit dieser Gruppe um mehrere Monate verzögert starte. In dieser Zeit seien mehrere Vorschläge zur Gesetzesnovellierung bei Urbanizers eingegangen. Daraus wurde eine Synopse erstellt, welche als Arbeitsgrundlage für die kommenden Sitzungen dient.

2. Erläuterung Arbeitsauftrag der AG und Problemstellung

Hr. Kuhnert erläutert den Anlass zur Bildung dieser AG und den damit verbundenen Arbeitsauftrag. In den letzten Jahren wurden mehrere Arbeitsgruppen durchgeführt, die Regelungen zu den Gremien Mieterrat (MR) und Mieterbeirat (MBR) erarbeitet haben. Die AG-Fassungen zur Musterwahlordnung und Mustersatzung wurden im breiten Konsens beschlossen und anerkannt. Im Rahmen der letzten Konferenz der MR und MBR wurde darauf hingewiesen, dass aber die MBR als wichtige Gremien der Mietermitbestimmung im Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (im folgenden Gesetz genannt) fehlen. Im Gesetzesentwurf waren diese nach dem Gießener Modell vorgesehen, aber politisch nicht durchzusetzen, u.a. deshalb, weil MBR in Berlin nicht flächendeckend bestehen, auch wenn sich das aktuell langsam wandelt. Ziel ist es nun, einen neuen Vorschlag zu den die Mietergremien betreffenden Gesetzespassagen zu erarbeiten. Im Unterschied zu den vorhergehenden Ergebnissen ist es allerdings unwahrscheinlich, dass dieser Vorschlag eins zu eins umgesetzt wird, da die Gesetzgebung ein sehr formalisierter, mehrere Schritte durchlaufender Vorgang ist. Um den bestmöglichen Vorschlag in das Verfahren hineinzugeben, sollen deshalb die Mietervertretungen, die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) in den Prozess eingebunden werden und einen gemeinsamen Vorschlag erarbeiten. Die SenFin ist „Berlin“, d.h. der Besitzer aller Senatsverwaltungen, weshalb sie beim Gesetzgebungsprozess involviert ist. Ob das Gesetz novelliert wird (also auch andere Paragraphen überarbeitet werden), steht noch nicht fest. Im Falle einer Gesetzesänderung geht der Vorschlag anschließend in das Parlament ein. Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) ist federführend im Prozess zur Erarbeitung eines Vorschlags.

Herr Kuhnert sieht es als notwendig an, in etwa eineinhalb Monaten erste AG-Ergebnisse zu haben.

Hr. Schröder fragt, wann der Ausschuss dazu tagen soll.

Hr. Kuhnert antwortet, dass das noch nicht feststehe. Das hänge vom AG-Ergebnis ab. Erst danach wird ein Termin dafür festgelegt, schätzungsweise für Oktober oder November dieses Jahres.

3.1. Nennung, Aufgabe der Interessenvertretung und Mitwirkung

Fr. Neumüllers konstatiert, dass sich alle einig sind, dass die Aufnahme der MBR im Gesetz überfällig ist. Sie fragt in die Runde, welches Vorgehen bevorzugt wird: alle Vorschläge einzeln diskutieren oder erst die großen Fragestellungen zu klären (siehe Synopse Seite 1).

Hr. Elsing plädiert für die Verständigung über die Punkte auf Seite 1. Er habe diese für sich bereits beantwortet und würde sie diskutieren wollen (siehe Anhang).

Hr. Schröder merkt an, dass das Gießener Modell auf der ersten Konferenz das große Thema war. Im Gesetz sei schließlich nur in dem einen Absatz die Mitbestimmung der MR eingeflossen. In Gießen haben die MR 2 Sitze im Aufsichtsrat, in Berlin nur 1. Er fragt, warum die Berliner Regelung dem nachstehen sollte. Außerdem fände er es gut, wenn auch andere MR Vorschläge einbringen könnten für die Novellierung.

Fr. Neumüllers schlägt vor, bei den grundsätzlichen Fragen zu beginnen - unter Berücksichtigung was möglich, durchsetzbar und sinnvoll erscheint. Auf welcher Stufe der Partizipation soll welches Gremium angesiedelt werden? Wie sollen die Gremien zur Verantwortung gezogen werden können? Gleichzeitig sollen die Ehrenamtlichen auch nicht übermächtig belastet oder stark geregelt werden.

Hr. Kuhnert merkt an, dass man drüber nachdenken müsse, welche Regeln erlassen werden sollen. Die Begründung des Gesetzes könne genutzt werden, um weiterführende Erläuterungen dazu festzuhalten. Zu Hr. Schröders Anmerkung gibt Hr. Kuhnert an, dass formal sich in Berlin die Mitbestimmung der MR auf einen Sitz von neun beschränke, was an dem Berliner Drittel-Paritätsgesetz läge. Daraus ableitend war nur ein Platz frei, da der Eigentümer die Mehrheit behalten müsse (5 Stimmen bei einfacher Mehrheit). Kernaufgabe der gesetzlichen Mietervertretung sei die Stellungnahme zur Investitionsstrategie. Er schlägt vor, sich darüber zu verständigen, was Mitbestimmung im Gesetz heißen soll. Was passiert, wenn das Mietergremium etwas im Aufsichtsrat ablehnt? Im Aufsichtsrat sitze die Verwaltung und keine politischen Vertreter:innen. D.h. ein Nein sei der passende Weg, dem Eigentümer die Meinung mitzuteilen. In Gießen z.B. wurde ein aufschiebendes Veto verankert. Und sollen die Mietergremien in der Geschäftsführung oder im Aufsichtsrat Einfluss nehmen?

Hr. Ketzer spricht sich für eine schlanke Formulierung des Gesetzes aus. Es sollte aber irgendwo dokumentiert werden, wie die Formulierungen zu verstehen sind. Insbesondere für die MBR sollten Regelungen getroffen werden, welche Arbeit von ihnen erwartet wird z.B. bei einer Mehrheitsbildung.

Hr. Schröder fasst das Gießener Modell zusammen: der MR habe Mitbestimmungsrecht bei Entscheidungen der Geschäftsführung – nicht wie in Berlin bei Entscheidungen des Aufsichtsrats.

Hr. Schwarz merkt an, dass in Gießen 34 MR existieren, von denen jeweils einer in die Geschäftsführung delegiert werde. Bei Anpassung des Gesetzes an diese Regelung würde das den Berliner Gesellschafterverträgen widersprechen. Die Änderung der Verträge halte er aber für unwahrscheinlich. Er plädiere deshalb für einen gemeinsamen Weg mit den LWU. Auch mit nur einer Stimme könnten im Aufsichtsrat Dinge angesprochen und eine Diskussion erzeugt werden.

Fr. Neumüller gibt zu bedenken, dass ein direkter Vergleich mit dem Modell Gießen aufgrund der Stadtgrößen hinke und rät davon ab, die tatsächliche Mitbestimmung damit zu vergleichen, was auf Papier festgehalten sei. Egal wie viele Sitze ein Mietergremium habe – die

Grundvoraussetzung sei die Kompromissbereitschaft. Deshalb sollten eher Aushandlungsprozesse und -bereitschaft der LWU ins Gesetz eingebracht werden, die auf Konsens und Mitarbeit basieren.

Hr. Kuhnert schlägt vor, dass die technischen Fragen in einer erweiterten Mustersatzung formuliert werden sollten z.B. Größe der Wahlkreise. Zu Gießen merkt er an, dass es einen politischen Willen gegeben hat, woraufhin die Gesellschaftsverträge geändert wurden, um die Mietermitbestimmung dort zu verankern.

Hr. Schröder verweist auf Wien (siehe Anlage) als Beispiel, dass bei der nächsten Konferenz auch vorgestellt wird und schlägt vor sich dort Anregungen für die AG zu holen.

Fr. Külper möchte, dass das Wort Mitbestimmung als feststehender Begriff ins Gesetz eingebracht wird. Das würde bedeuten, dass die Geschäftsführungen besser mit den Mietergremien zusammenarbeiten müssten. Dadurch entstehe eine Pflicht. Mitbestimmung solle dann nicht mehr konsequenzfrei sein bei Nichtbeachtung. So würde die Mitbestimmung in Form von Diskussion und Argumentation vor Beschlussfassung im Aussichtsrat realisiert. Wie das später mit der Aktiengesellschaft harmonisiert werden könnte, werde sich schon finden. Die Leitlinien sollten ebenfalls Berücksichtigung finden. Alle LWU mussten diese in ihre eigenen Vereinbarungen einarbeiten. Das Thema Rechenschaftslegung fände sie auch gut einzubringen.

Hr. Hadamczik stellt heraus, dass die LWU in den letzten Jahren sehr viel für Berlin und für die Mietermitbestimmung geleistet haben und wünscht sich mehr Wertschätzung dafür. Die Leistungsfähigkeit der Unternehmen müsse auch zukünftig gewährleistet werden. Das Ergebnis der AG solle auch damit vereinbar sein, denn nach den Planungen erfolge die operative Umsetzung, die mit der Steuerungsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der LWU vereinbar sein sollte.

Fr. Külper antwortet darauf, dass der MR immer auch die Leistungsfähigkeit des LWU im Blick habe. Er wolle mit dem Unternehmen gestalten. Bei den meisten Fragen gehe es um Details. Alle wüssten es sehr zu schätzen, dass sie bei den LWU mieten und wohnen können. Deshalb sei Mieterbeteiligung aber auch ein Bedürfnis.

Fr. Neumüllers trägt die Definition von Mitbestimmung vor: das Mitwirken / Beteiligt sein / Teilhaben an einem Entscheidungsprozess. An diesem Verständnis seien die aktuelle Fassung und die ersten Sätze der Vorschläge bereits sehr nah dran. Details dazu sollten später erläutert werden.

Hr. Kuhnert merkt an, dass Mitbestimmung nicht gleichzeitig ein Vetorecht beinhalte. In Gießen wurde bewusst ein Vetorecht einräumt aus Erfahrungen aus der Praxis heraus. Seiner Meinung nach dürften nicht auf Dauer die Unternehmensentscheidungen blockiert werden. Weitere Fragen seien: Ist der MR im Prozess zur Entscheidungsfindung einzubinden oder nur bei der Entscheidungssitzung im Aufsichtsrat? Wie soll mit der Problematik der Vertraulichkeit umgegangen werden? Was wäre das attraktive an der Stellung der MR?

Fr. Külper führt aus, dass die MR erst 2017 in der Praxis aktiv wurden. Zu dieser Zeit waren bereits alle Unternehmensentscheidungen festgelegt worden. Bis 2020 seien die MR immer noch

mit fertigen Planungen konfrontiert. Erst jetzt komme das neue Gremium allmählich in die Situation bei Planungen aktiv mitbestimmen zu können wegen des zeitlichen Vorlaufs von Projekten.

Hr. Ketzer ist es wichtig, dass frühzeitige Einbindung bei der Entwicklung von Projekten stattfindet.

Fr. Neumüllers stimmt zu: viele Projekte beanspruchten heute schon eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Mieterbeteiligung sollte dem ebenfalls gerecht werden.

Hr. Kuhnert merkt an, dass Regelungen in parallelen Dokumenten vorgenommen werden könnten. Die Begründung etwa helfe bei der Auslegung des Gesetzes. Die Wahlordnungen und Satzungen regelten Details. Außerdem könnten weitere Leitlinien entwickelt werden zu bestimmten Themen z.B. Neubau (Beispiel „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsneubau“ der LWU). Das Gesetz sollte eine schlanke Basis bilden.

Fr. Neumüllers bittet alle AG-Mitglieder in ihren Gremien nachzuhorchen, inwieweit das Wort Mitbestimmung politisch als attraktiv oder kontrovers gesehen wird. Die Aufgabe der AG sei im Gesetz die Struktur und die anzuwendenden Instrumente zu beschreiben. Die Liste der Instrumente könnte als nicht abschließend gestaltet werden, damit auch neue Instrumente entwickelt werden können.

3.2. Aufgaben Mieterbeirat

Punkt wird auf die nächsten Sitzungen verschoben

4. Besprechung Terminalschiene

Fr. Neumüllers schätzt, dass die AG 3 bis 4 weitere Sitzungen benötigt, um ihre Aufgabe zu erfüllen.

Hr. Kuhnert bittet alle AG-Mitglieder die Vorschläge in der Synopse durchzuarbeiten und vorzubereiten bzw. Stellung zu nehmen, damit während der Sitzungen thematisch gearbeitet und eine Beratungsgrundlage erstellt werden könne.

Fr. Neumüllers schlägt vor in der 2. Sitzung die MBR zu behandeln, in der 3. Sitzung die MR und in der 4. Sitzung ein eventuelles Supergremium. Die 5. Sitzung könne als Themenspeicher genutzt werden. In der nächsten Sitzung soll u.a. in 30min das Verhältnis von MR und MBR allgemein diskutiert werden. Innerhalb der Sitzungen könne eine Stoßrichtung der Formulierung entstehen, die Urbanizers anschließend ausformuliere.

Hr. Kuhnert appelliert noch einmal an die AG, dass die erarbeiteten Vorschläge mehr Durchschlagskraft entfalten, je konsensueller sie entstanden sind. Das Ergebnis der AG soll im Oktober auf der Konferenz präsentiert werden.

Nächste Termine:

- 2.Sitzung: 10.8.2020 um 18 Uhr, Ort: Urbanizers fragt die WBM Stadtwerkstatt Berliner Mitte an
- 3.Sitzung: 18.8.2020 um 18 Uhr, evtl. mit Tischvorlage-Protokoll
- 4.Sitzung: 31.8.2020 um 18 Uhr

- ggf. Notsitzung ab Mitte September

Frau Neumüllers verabschiedet die AG-Mitglieder und bedankt sich für eine gelungene 1. Sitzung.

f.d.R. Felker/Neumüllers (Urbanizers), Berlin, 28.07.2020

g. Befassung mit Landesmietervertretung von Herrn Elsing, eingereicht am 22.7.2020

Ausgangspunkt:

Die MR vertreten Mieterinteressen bezüglich der Unternehmensplanungen bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, sowie der Quartiersentwicklung und der Gemeinschaftseinrichtungen.

Die MBR vertreten Mieterinteressen bezüglich aller das jeweilige Quartier betreffenden Probleme und haben dafür ein Anhörungs-, Vorschlags- und Mitgestaltungsrecht.

*Es wäre deshalb erforderlich, den **Arbeitsgegenstand der Landesmietervertretung** – zweckmäßiger Weise als Punkt 2 nach der Punkt 1 der Wahl, **aus diesen zwei unterschiedlichen Arbeitsgegenständen heraus klar zu definieren, Interessen sammeln reicht da wohl nicht aus.***

Vorschlag:

(5) Aufgabe der Landesmietervertretung Berlin ist es, die Interessen **und sichtbar werdenden Probleme** der Mieter bei den sechs LWU zu sammeln und zu bewerten, **sie mit konstruktiven Lösungsvorschlägen zu versehen** und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorzutragen.

Dabei obliegt den Vertretern der Mieterräte in dem Gremium die Aufgabe auf mieterspezifische Interessen und Probleme der Unternehmensplanungen und der unternehmensbezogenen Quartiersentwicklung hinzuweisen, während sich die Vertreter der Mieterbeiräte in diesem Gremium auf Interessen und Probleme der Mieterinnen und Mieter bei der Verwirklichung ihrer Anhörungs-, Vorschlags- und Mitgestaltungsrechte in ihren Quartieren und Unternehmen konzentrieren.

Die Beauftragten für Behinderte und für Senioren haben jeweils das Recht, ein Minderheitsvotum abzugeben. Das Minderheitsvotum ist zwingend bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen schriftlich vorzubringen.

h. Protokoll der 2. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 10.08.2020

Ort: Stadtwerkstatt Berlin
Karl-Liebknecht-Straße 11, 1. OG
10178 Berlin

Datum: 10.08.2020

Anwesend:

- Hr. Schröder MBR Gewobag
- Hr. Elsing MBR HOWOGE
- Hr. Kuhnert Wohnraumversorgung Berlin AöR
- Hr. Ketzer MR degewo
- Hr. Schwarz MR STADT UND LAND
- Hr. Landmann STADT UND LAND, Vertreter der Wohnungsunternehmen
- Hr. Sterz MBR Gewobag
- Fr. Hebilovic Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Fr. Neumüllers Urbanizers
- Fr. Köhler Urbanizers

Abwesend:

- Fr. Külper MR GESOBAU

Tagesordnung

1. Begrüßung, Vorstellung der TO, Protokollkontrolle
2. Verhältnis MR und MBR
3. Formulierung zu den MBR
4. Zusammenfassung und Ausblick
5. Verschiedenes (Durchführungsweise der weiteren Sitzungen)

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung und Protokollkontrolle

Frau Neumüllers begrüßt die AG Teilnehmer:innen und erläutert die Tagesordnung.

Herr Sterz gibt sein Einverständnis zur Weitergabe seiner E-Mail-Adresse, so dass Einladungen und Dokumente künftig über einen offenen Verteiler versendet werden können.

Bezüglich des Protokolls der 1. Sitzung am 21.07.2020 hat Herr Kuhnert zwei Anmerkungen:

- Seite 3, fünfter Anstrich, Herr Schwarz: Ersatz des Wortes „Geschäftsführung“ auf Seite 3 des Protokolls im Abschnitt des Berichts von Herrn Schwarz über das Gießener Modell durch das Wort „Unternehmensmieterrat“. Zusätzlich ergänzt er, dass zwei MR in den Aufsichtsrat gewählt werden. Neue Formulierung: Von den 34 Bezirksmieterräten wird jeweils einer in den Unternehmensmieterrat delegiert, von denen werden wiederum zwei in den Aufsichtsrat gewählt. (Beide mit Stimmrecht).

- Seite 4, zweiter Anstrich, Frau Külper: Korrektur des Wortes „Aktiengesellschaft“. Es muss „Aktienrecht“ heißen.

2. entfällt

(auf Anmerkung von Herrn Elsing, dass auf der letzten Sitzung entschieden wurde, dass sich die aktuelle Sitzung ausschließlich mit den Formulierungen zu den MBR befasse)

3. Formulierung zu den MBR

Frau Neumüllers schlägt vor, in Ermangelung einer gesetzlichen Grundlage den Textentwurf der MBR zur Grundlage zu machen und die abweichenden Formulierungen von MR und WVW bezüglich ihrer Inhalte zu diskutieren.

Die Regelungen zur Größe/zum Abdeckungsgrad unterscheiden sich hinsichtlich des Korridors und der Bindungskraft.

Herr Ketzler weist darauf hin, dass es bei der degewo MBR gibt, die eine deutlich kleinere Anzahl als 300 WE vertreten Nicht nur Streubesitz, sondern auch Quartiere mit weniger als 300 WE sollten MBR wählen können. Keinesfalls dürfe die Auflösung von bestehenden Mieterbeiräten wegen zu wenigen Mieteinheiten das Ergebnis sein.

Auch Herr Sterz betont die Wichtigkeit eines flexiblen Modells und spricht sich gegen ein „starreres Gerüst“ bezüglich der Vorgaben der Anzahl der WE aus.

Herr Elsing betont, dass die im Gesetz zu benennende Spanne von WE eine Orientierungsgröße sein solle. Das entspräche der Realität von rund 80% der MBR. In der Begründung zu dem Gesetz könne man erläutern, dass in abgeschlossenen Quartieren mit unter 300 WE der Bildung eines MBR nicht im Wege stehe. Bei größeren MBR, die über 2.500 WE vertreten, sollten die LWU in Abstimmung mit dem betreffenden MBR Anstrengungen zur Teilung unternehmen.

Herr Kuhnert möchten zwischen zwei Parametern differenzieren: 1. Wie kann eine weitest gehende Flächendeckung zustande kommen? 300 WE sei gut als Orientierung. So wird von den LWU erwartet, in allen Quartieren mit mehr als 300 WE Wahlen durchzuführen. Um den Punkt von Herrn Ketzler zu integrieren, schlägt er vor, vor das Wort „Streubesitz“ um „Siedlungsteile“ zu ergänzen: „Für Siedlungsteile und Streubesitz sind kleinere Einheiten möglich“.

2: Bezüglich der oberen Grenze würde er sich auf 2.5000 einlassen, sofern dies von den anderen AG-Mitgliedern als vertretbare Größe gehalten werde. Auch er ist gegen eine Zerlegung bestehender Strukturen in Form von größeren oder kleineren MBR.

Herr Landmann berichtet aus der Praxis, dass es nach wie vor schwierig sei geeignete Kandidat:innen zu finden. Er verweist auf eine Mieterumfrage aus dem Jahre 2018, bei der 60% der Befragten angegeben haben von der Existenz von MBR und MR zu wissen, jedoch nur 11% der Befragten sich selber zu einer Wahl aufstellen würden. Die Stadt und Land unternehme Anstrengungen, um über die Arbeit zu informieren, es sei jedoch schwer die Leute zu motivieren.

Herr Schröder verweist auf das Wiener Statut: Dort besteht die Möglichkeit, dass auf Initiative der Mieterschaft MBR gebildet werden können. Bei 50 Unterschriften sind die Wohnungsunternehmen verpflichtet MBR zu wählen.

Herr Landmann entgegnet, dass Mitbestimmung nicht erzwungen werden könne.

Frau Neumüllers ergänzt, dass es für den Fall einer Initiativbildung von unten eine gesetzliche Möglichkeit geben sollte. Dies müsse allerdings nicht nochmal separat aufgenommen werden.

Es wird zunächst beschlossen, in Zeile 3 Spalte 3 der Synopse (Vorschlag Mieterbeiräte 04/2020) „Geschäftsführungen der“ in Zeile 1 zu streichen, da alle Unternehmensebenen die Selbstverpflichtung eingehen müssten.

Bezüglich der Größe der WE bietet Frau Neumüllers folgende Formulierung an: „Die LWU wirken darauf hin im Gesamtbestand MBR zu bilden. Grundsätzlich sind MBR für Wahlbezirke zwischen 300 bis max. 2500 Haushalte zu bilden.“

Herr Kuhnert plädiert für präzisere Formulierung „sind zu wählen“. Auch wenn im Ergebnis kein MBR zustande käme, seien die Unternehmen dem gesetzlichen Auftrag gefolgt, sofern sie eine Wahl durchgeführt haben. Frau Neumüllers weist darauf hin, dass ohne mindestens einen Kandidaten rechtlich betrachtet eine Wahl nicht durchführbar sei.

Herr Kuhnert ergänzt, dass man in Ergänzung formulieren könnte, dass eine Wahl nach 2 Jahren, erneut aufgegriffen werden muss, dies müsse allerdings nicht im Gesetz stehen.

Herr Landmann berichtet aus der Praxis, dass wenn eine Wahl nicht erfolgreich war, sich das Servicemanagement bemühe, das Quartier auf die Liste zu setzen und die Wahl nach zwei Jahren erneut aufgenommen werde.

Es folgt eine kurze Diskussion darüber, ob sich genügend Kandidat:innen finden lassen oder nicht.

Frau Neumüllers bittet um Konzentration auf die Formulierung und erläutert nochmals ihre Rechtsauffassung hinsichtlich der Formulierung „sind zu wählen“.

Herr Elsing plädiert für eine stärkere Formulierung als „streben an“. Diese Formulierung steht derzeit im Kooperationsvertrag. Er fragt sich, ob „wirken darauf hin“ stärker ist. Man könne keine Verpflichtung aussprechen. Es müsse also eine Formulierung gefunden werden, die zwischen „streben an“ und einer Verpflichtung stehe. Er weist auf das starke Wachstum der MBR in jüngster Zeit hin. Durch eine gesetzliche Verankerung der MBR könne es einen weiteren Zulauf geben. Er plädiert für die Formulierung „sind zu wählen“.

Frau Neumüllers macht einen alternativen Formulierungsvorschlag zu dem Satz „wirken darauf hin“: „Die LWU fördern auf allen Ebenen und unter Einsatz von Ressourcen der Öffentlichkeitsarbeit die Bildung von MBR“. Die Formulierung „auf allen Ebenen“ sei wichtig, da sie die so alle von Geschäftsführung bis Kundenzentrum einschließe. Das Wort „fördern“ sei aktiver.

Herr Kuhnert stellt die Frage, wie dies von der WVVB prüfbar sei. Ihn interessiere, ob eine Wahl durchgeführt wurde oder nicht, nur dies sei prüfbar.

Frau Neumüllers verweist darauf, dass um die Förderung der MBR von Seiten der LWU gehe, nicht um die Überprüfung.

Herr Schwarz schlägt vor, das Wort „sollen“ durch „fördern“ zu ersetzen.

Herr Schröder weist darauf hin, dass wenn etwas Verpflichtendes wie „sollen“ in der Formulierung stehe, das LWU gegen das Gesetz verstoße und Sanktionen zu erwarten seien, wenn es keine Anstrengungen zur Bildung von MBR unternimmt. Er plädiert für eine verpflichtende Formulierung. Nur so könne etwas erreicht werden.

Frau Neumüllers würde sowohl von der Formulierung „können“, als auch „sollen“ abraten, da es kein haftendes Organ und handelndes Subjekt gebe. Bei „fördern aktiv“ habe man eine aktive Verpflichtung seitens der LWU die Sache voran zu treiben. In einem nächsten Punkt müsse erläutert werden, dass dies grundsätzlich die Durchführung von Wahlen erfordere, dort würde sie durch eine Einschränkung den grundsätzlichen Zwang von Wahlen bei keinen Kandidat:innen aufheben. Dafür brauche es noch eine geeignete Formulierung.

Herr Kuhnert schlägt vor, eine Mindestanzahl von Bewerber:innen gesetzlich zu verankern, um eine Endlosschleife von Wahlen zu vermeiden.

Herr Elsing weist darauf hin, dass bei Einführung einer Mindestanzahl von Bewerber:innen die Hälfte aller MBR der GESOBAU liquidiert würden, da diese nur aus einer Person bestehen.

Herr Kuhnert weist darauf hin, dass man auch in diesem Fall eine passende Formulierung für bereits bestehende MBR, die aus einer Person bestehen, finden könne.

Frau Neumüllers schlägt vor die Formulierung „sind zu wählen“ durch folgende Fußnote zu ergänzen: „Sollten sich keine Kandidat:innen aufstellen, entfällt die Wahl und wird in der turnusgemäßen Wahlperiode wiederholt.“ Dabei müssen unterschiedliche Kulturen in den einzelnen LWU berücksichtigt werden.

Herr Kuhnert plädiert dafür, dass insgesamt eine Wahlordnung für alle LWU geschaffen werden solle. Das Problem sei jedoch, dass die unterschiedlichen LWU unterschiedliche Kulturen der Mitwirkung haben.

Frau Neumüllers plädiert für eine größtmögliche Flexibilität, um das Ehrenamt zu sichern und zu stärken.

Herr Landmann sieht die Formulierung „sind zu wählen“ kritisch. Er wird damit beauftragt den Juristen der Stadt und Land zu der Thematik zu befragen.

Die anderen AG-Mitglieder sind aufgefordert, aktiv nach Formulierungen zu suchen, die das Maximum an Verpflichtung mit dem Maximum an Flexibilität zu kombinieren. Grundsätzlich ist man von einem Konsens in der Sache nicht weit entfernt.

Künftig soll die Handlungsebene des MBR einheitlich als Quartier bezeichnet werden.

Die folgende Diskussion bezieht sich auf die Wahlen:

Frau Neumüllers schlägt vor, alles Diesbezügliche über einen Verweis auf eine Wahlordnung zu regeln.

Herr Kuhnert schlägt vor, am Ende folgenden Paragraphen einzubauen: „Die erforderlichen Wahlunterlagen werden von der zuständigen Senatsverwaltung erarbeitet.“

Herr Elsing verweist auf Formulierung der MBR, in der die Details der Wahldurchführung bereits geregelt sind. Aus seiner Sicht bräuchte es keine Wahlordnung, die durch den Senat beschlossen würde. Er plädiert für so wenig Vorgaben an die MBR von Seiten der Senatsverwaltung wie möglich.

Herr Kuhnert schlägt einen Kompromiss vor: Zustimmung zu den ersten beiden Sätzen der Formulierung der MBR. Die Durchführung der Wahlen solle jedoch nicht gesetzlich geregelt werden. Es könne auf die Leitlinien verwiesen werden.

Frau Neumüller stellt fest, dass es bezüglich der Laufzeit der MBR von 5 Jahren einen Konsens gebe. Diesbezüglich sei die Formulierung der MBR am präzisesten. **Einen weiteren Konsens gebe es dahingehend, dass geheim gewählt werden soll, dass unbegrenzte Wiederwahlen möglich sein sollen, dass die MBR in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Stadtbevölkerung widerspiegeln sollen.**

Herr Landmann hat sich mit der juristischen Abteilung der Stadt und Land ausgetauscht und weist auf die Normenhierarchie hin. Das WoVG gilt vor den Leitlinien, auf diese kann aber im WoVG verwiesen werden. Ein solches Verweissystem bewirke, dass nicht alle Inhalte der Leitlinien im Gesetz wiederholt werden müssten.

Herr Elsing bemerkt, dass sich darauf geeinigt wurde, die Leitlinien alle drei bis vier Jahre zu modifizieren. Er führt aus, dass es ein Mietergremium geben müsse, das sich für die Modifizierung der Leitlinien verantwortlich fühle und gemeinsam mit den LWU betreue.

Herr Kuhnert schlägt „weitere detaillierende Regeln bauen auf den Leitlinien der LWU auf“ als Formulierung vor.

Es bleibe die Frage, ob es 6 individuelle Wahlordnungen für alle LWU oder eine gemeinsame Wahlordnung für alle gebe.

Herr Sterz plädiert für eine Wahlordnung für alle LWU.

Herr Landmann entgegnet, dass dies nicht möglich sei, da es sich bei den LWU um unterschiedliche, eigenständige rechtliche Körperschaften handele. Eine einheitliche Wahlordnung sei schwierig. Auch bei der Wahlordnung für die MR gebe es einzelne Nuancen für das jeweilige LWU.

Herr Elsing ergänzt, dass es in den Leitlinien zehn Punkte zur Wahl gebe. Wenn diese umgesetzt werden, sei das Wesentliche erfasst.

Frau Neumüllers regt erneut an, auch diesbezüglich im WoVG auf die Leitlinien zu verweisen.

Im Folgenden wird der Abschnitt zur Interessenvertretung diskutiert.

Frau Neumüllers merkt an, dass diesbezüglich alle drei Formulierungen recht ähnlich seien und bei diesem Punkt ebenfalls auf die Leitlinien verwiesen werden könne.

Herr Kuhnert widerspricht, dass es bezüglich der Interessenvertretung nicht mit einem Verweis auf die Leitlinien getan sei. Es sei wichtig in das Gesetz zu schreiben, für wenn die MBR arbeiten.

Frau Neumüllers schlägt daraufhin folgende Formulierung vor: „Die MBR vertreten alle Interessen aller Mieter:innen ihres Quartiers gegenüber dem LWU. Näheres regeln die Leitlinien für MBR.“

Herr Schröder fordert, dass das Mitgestaltungs- und Mitbestimmungsrecht der MBR ebenfalls ausdrücklich erwähnt wird. Dies stehe auch nicht in den Leitlinien.

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass die Mitgestaltung und Mitbestimmung in den Leitlinien unter Punkt 2.3. geregelt sei.

Herr Kuhnert weist erneut darauf hin, dass der Begriff der Mitbestimmung sehr präzise verwendet werden müsse.

Frau Neumüllers verweist auf den §6 des heutigen WoVG, der dies bereits regelt.

Bezüglich der Formulierung „Gesamtheit der Mieter:innen“ fragt Frau Neumüllers, ob die Angelegenheiten der einzelnen Mieter:innen ausnehme.

Herr Kuhnert spricht an, dass es sich bei den meisten Fällen bezüglich der Arbeit der MBR um Angelegenheiten von einzelnen Mieter:innen handele.

Herr Landmann weist darauf hin, dass auch aus datenschutzrechtlichen Gründen einzelne Interessen nicht veröffentlicht werden können.

Herr Elsing fragt, ob es eine Novellierung der Aufgaben der MBR bezüglich mehr Mitbestimmung (auch Mitsprache und Vorschlagsrecht) gebe.

Frau Neumüllers schlägt vor das Thema Mitbestimmung zu vertagen. Sie plädiert dafür, wieder auf das Thema der Interessenvertretung zurück zu kommen. Sie fragt nach Meinungen bezüglich der Formulierung „Interessenvertretung gegenüber dem Unternehmen und anderen Akteuren“ untersetzt mit dem Angebot des Vorschlags der Mitgestaltung und Mitbestimmung in allen die Gesamtheit betreffenden Angelegenheiten mit einem anschließenden Verweis auf die Leitlinien.

Herr Schwarz merkt an, dass die Mitbestimmung klar formuliert werden müsse. Bei der jetzigen Formulierung bemängelt er, dass dem MBR sonst schnell Aufgaben der Verwaltung übertragen werden würden.

Zu der Formulierung „andere Akteure“ merkt Frau Neumüllers an, dass hier möglicherweise Präzisierung erforderlich sein. Ebenfalls empfiehlt sie eine Differenzierung zwischen den individuellen Themen des Einzelmieters und denen des Quartiers.

Herr Schwarz betont, dass MBR zwischen den Mieter:innen und den Servicestellen vermitteln.

Herr Kuhnert betont darauf hin, dass es einen Unterschied zwischen der Vermittlung zwischen Mieter:innen und Servicestellen und Vermittlung zwischen einzelnen Mietparteien gebe.

Frau Neumüllers regt an, dieses Thema auf der Ebene der gelebten Praxis zu belassen und es nicht in das Gesetz aufzunehmen, da die MBR ehrenamtlich handelten und auf solche Aufgaben nicht verpflichtet werden könnten.

Herr Kuhnert wünscht eine Streichung des Klammerbegriffs „Vermieter“ in der Formulierung der MBR.

Bezüglich der Formulierung „gegenüber anderen Akteuren“ schlägt Herr Elsing die Präzisierung „gegenüber anderen Akteuren im Quartier“ vor. Diese Formulierung wird übernommen. Der Klammerbegriff „Vermieter“ wird gestrichen. Die Mitbestimmung kommt in den Themenspeicher.

Frau Neumüllers bittet die AG-Mitglieder alle noch folgenden Formulierungen auf Kongruenz mit den Leitlinien zu untersuchen. Abweichungen von den Leitlinien werden bei der nächsten Sitzung besprochen.

Herr Kuhnert weist darauf hin, dass die WVB versucht hat eine Analogie zu den Regelungen der MR zu schaffen. Wenn nur auf Leitlinien verwiesen werden würde, würde das Gesetz sehr trocken und kurz.

Herr Elsing ergänzt, dass die Struktur Aufgaben der MBR, Aufgaben der Unternehmen und Zusammenwirken erhalten bleiben müsse. Das „Miteinander“ solle im Gesetz verdeutlicht werden.

Frau Neumüllers fasst zusammen, dass es dann vier Teilsätze gebe: Aufgaben der MBR, Aufgaben der LWU, Zusammenwirken, Generalverweis auf Detailregelungen der Leitlinien

4. Zusammenfassung und Ausblick

Bei den eingereichten Vorschlägen ergeben sich folgende Änderungen:

- Satz der MBR: Das Wort Geschäftsführung wird gestrichen.
- Satz der MBR: Der Klammerbegriff „Vermieter“ wird gestrichen.
- Satz der MBR: „gegenüber anderen Akteuren“ wird um Zusatz „im Quartier“ ergänzt.

Allgemein wird sich darauf geeinigt einheitlich den Begriff „Quartier“ für die Operationsebene des MBR zu wählen.

Bezüglich des Themas „Mitbestimmung“ gibt es weiteren Diskussionsbedarf.

5. Verschiedenes

Durchführungsweise der weiteren Sitzungen:

Herr Landmann berichtet, dass es ihm aufgrund der strikten Unternehmensrichtlinien der STADT UND LAND bis auf weiteres nicht möglich sei, persönlich an den weiteren Sitzungen teilzunehmen.

Es wird sich darauf geeinigt, die kommende Sitzung in einem hybriden Format durchzuführen. Dabei kann es zu technisch bedingten Problemen kommen, da die Vorbereitungsfrist sehr kurz ist. Wer möchte kann physisch an der Sitzung in der Stadtwerkstatt teilnehmen.

Frau Neumüllers bedankt sich für die engagierte Teilnahme und beendet die Veranstaltung.

f.d.R. Köhler/Neumüllers (Urbanizers), Berlin, 13.08.2020

i. Mieterbeiräte in der Novelle von Herrn Elsing und Herrn Schröder, eingereicht am 18.8.2020

(1) Mieterbeiräte sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen (im Folgenden Wohnungsunternehmen) in den Quartieren. Die Mieterbeiräte und die Wohnungsunternehmen verfolgen das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation und -qualität in den Wohnvierteln in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Gestaltung ihres Quartiers einzubeziehen. Mieterbeiräte und Unternehmen arbeiten zur Erreichung dieses Ziels zusammen.

(2) Die Wohnungsunternehmen sind aufgefordert, bis spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten dieser Gesetzesnovelle ihren Wohnungsbestand weitestgehend mit Mieterbeiräten abzudecken, indem sie dazu Wahlen zur Bildung neuer Mieterbeiräte einleiten. Mieterbeiräte sind in geheimer Wahl grundsätzlich für Quartiere ab 300 Mieteinheiten zu bilden; für Streubesitz und kleinere in sich geschlossene Quartiere sind Ausnahmeregelungen möglich. Ein Mieterbeirat soll grundsätzlich nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.

(3) Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen aller Mieterinnen und Mieter ihres jeweiligen Quartiers gegenüber dem Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren im Quartier. Gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen schaffen sie die Grundlage für die aktive Mitbestimmung und Mitgestaltung durch die Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier. Sie haben gegenüber dem Unternehmen Anhörungs-, Vorschlags- und Mitgestaltungsrechte in allen die Gesamtheit der Mieterinnen und Mieter des Quartiers betreffenden Angelegenheiten.

(4) Die Mieterbeiräte führen mindestens quartalsweise öffentliche Beratungen und Sprechstunden für die MieterInnen durch. Jede Mieterin und jeder Mieter hat das Recht, vom MBR gehört zu werden und dessen Hilfe in Anspruch zu nehmen. Die Mieterbeiräte wirken im Interesse der Mieterschaft aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterrat hin und setzen sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch ein.

(5) Die Wohnungsunternehmen informieren die MBR rechtzeitig und vorab über Vorhaben des Wohnungsneubaus, der Modernisierungen und notwendiger Instandsetzungen, über die Prinzipien der Mietpreisbildung, über Vorhaben zur Gestaltung des Wohnumfeldes und über vorgesehene Veränderungen, die Auswirkungen auf die Wohnkosten und -qualität haben.

(6) Die Wohnungsunternehmen gewähren den Mieterbeiräten eine vielseitige Unterstützung für deren Tätigkeit. Hierzu gehören die Bereitstellung von erforderlichen Ressourcen zur Durchführung von Beratungen, zur Gewährleistung der Öffentlichkeitsarbeit, zum Versicherungsschutz sowie ein finanzielles Budget.

(7) Die "Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins" in der jeweils gültigen Fassung bilden die Grundlage für alle weiteren Arbeitsinhalte der Mieterbeiräte, der Wohnungsunternehmen und deren Zusammenarbeit.

j. Protokoll der 3. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 18.8.2020

Ort: Stadtwerkstatt Berlin
Karl-Liebknecht-Straße 11, 1. OG
10178 Berlin

Datum: 18.08.2020

Anwesend:

- Hr. Schröder MBR Gewobag
- Hr. Elsing MBR HOWOGE
- Hr. Kuhnert Wohnraumversorgung Berlin AöR
- Hr. Ketzer MR degewo
- Hr. Schwarz MR STADT UND LAND
- Hr. Landmann STADT UND LAND, Vertreter der Wohnungsunternehmen
- Hr. Sterz MBR Gewobag
- Fr. Hebilovic Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Fr. Neumüllers Urbanizers
- Fr. Felker Urbanizers

Abwesend:

- Fr. Külper MR GESOBAU

Tagesordnung

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung
2. Fortsetzung der Formulierungsfindung für die gesetzliche Verankerung der Mieterbeiräte
3. Überarbeitung der derzeitigen Formulierungen des WoVG zu den Mieterräten
4. Organisatorisches

Tischvorlage: Protokoll der 2.Sitzung (10.08.2020), wurde vorab per Mail versendet

Anhang: Überarbeitete Formulierung für die gesetzliche Verankerung der Mieterbeiräte, Stand: 25.08.2020

1. Begrüßung

Frau Neumüllers begrüßt die Teilnehmenden der AG und stellt die Tagesordnung mit Schwerpunkt auf die Formulierung zur gesetzlichen Verankerung der MBR vor. Das Protokoll der letzten Sitzung wurde vorab per Email an alle versandt, einige Printversionen werden vor Ort ausgegeben. Anmerkungen können an Urbanizers per Mail oder in der nächsten Sitzung vorgetragen werden. Herr Landmann ist digital zugeschaltet, die Tonübertragung ist lückenhaft.

2. Fortsetzung der Formulierungsfindung für die -gesetzliche Verankerung der Mieterbeiräte

Herr Ketzer merkt an, dass bei der mit dem letzten Protokoll zugesandten Darstellung unklar bleibe, welche Elemente noch zu diskutieren seien und welche bereits als Konsens erachtet werden. Außerdem verweist er darauf, dass beschlossen wurde „Wohnviertel“ durchgängig mit „Quartier“ zu ersetzen.

Frau Neumüllers gibt an, dass es noch keinen Konsens gäbe und der vorliegende Vorschlag eine Diskussionsgrundlage sei.

Herr Elsing stellt mehrere Umformulierungen vor.

Herr Kuhnert äußert zu einem Vorschlag von Herrn Elsing, dass die Aufnahme des Versicherungsschutzes zu detailliert für ein Gesetz sei und besser in die Begründung passe. Die direkte Zitation des Titels der Leitlinien würde er nicht empfehlen. Eher befürworte er das Weglassen des Artikels „die“ vor „Leitlinien“, so wäre es allgemeiner und es müsse bei Änderung der Leitlinien nicht das Gesetz geändert werden.

Hr. Schröder trägt einen weiteren Formulierungsvorschlag vor. Es wird beschlossen, dass Herr Elsing und Herr Schröder ihre gesammelten Vorschläge an Urbanizers übermitteln, damit sie eingearbeitet werden können (siehe Anhang).

Frau Neumüllers schlägt vor im vierten Absatz bei der Formulierung ins aktiv zu gehen: „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen unterstützen aktiv...“

Frau Neumüllers merkt an, dass die Quartiersgröße für den MBR noch mal diskutiert werden sollte. Ihr Formulierungsvorschlag „sind Wahlen einzuleiten“ stößt auf positive Resonanz.

Herr Schröder schlägt vor: „LWU sind aufgefordert bis spätestens 18 Monate nach in Krafttreten dieses Gesetzes ... zur Flächendeckung durch zusätzliche Mieterbeiräte ...Wahlen einzuleiten“

Herr Kuhnert fragt, ob das nicht eher in die Begründung passe. Außerdem sei die nächste reguläre Wahl für MR im Frühjahr 2022, was ggf. zur Kollision mit einer MBR-Wahl führen könne.

Frau Neumüllers Vorschlag lautet sinngemäß: LWU sind dazu aufgefordert innerhalb einer bestimmten Frist nach der Gesetzesnovelle und danach alle fünf Jahre Wahlen einzuleiten mit dem Ziel eine Flächendeckung zu erreichen.

Herr Kuhnert erweitert den Vorschlag um „weitest gehende Flächendeckung“ und würde den Zeitraum auf zwei Jahre verlängern.

Herr Landmann gibt zu bedenken, dass der Wahlvorlauf drei bis fünf Monate beträgt, weshalb pro Jahr in drei bis vier Quartieren gewählt werden könne. Deshalb ist der knappe Zeithorizont praktisch nicht umsetzbar.

Es wird sich darüber geeinigt, dass Herr Landmann über das Protokoll einen Alternativvorschlag zum Zeitraum vornimmt.

[Nachtrag von Herrn Landmann: „Die LWU sind aufgefordert, grundsätzlich Mieterbeiratswahlen (in der Regel alle fünf Jahre) einzuleiten mit dem Ziel, eine weitgehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien in den Quartieren zu erreichen.“ Dieser Vorschlag werde sowohl von den Geschäftsführungen und Vorständen gänzlich mittragen wie auch durch die Rechts-Abteilungsleitung. Eine konkrete Fristsetzung im Gesetzestext, egal ob 18 Monate oder 2 Jahre, ist abzulehnen, zumal die gängige Praxis jetzt schon bestehe, in regelmäßigen Abständen neue MBR in Quartieren durch Wahlen zu etablieren.]

Herr Elsing hofft, dass die Novellierung durch eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit begleitet werde, um dieses Ehrenamt als attraktiv zu bewerben (z.B. durch Auslagenersatz etc.). Außerdem sollte den Unternehmen ein Ziel vorgegeben werden. Wenn schon weitest gehende Flächendeckung eingebracht würde, könne man auch eine Zahl z.B. 80% einbringen.

Frau Neumüllers formuliert noch einmal: „Wahlen sind für alle Quartiere ab 300 Wohneinheiten einzuleiten“

Herr Ketzer stellt fest, dass dann aber offen bliebe für welche Art von Quartieren das gelte.

Frau Neumüllers merkt an, dass genaueres in die Begründung eingehen könne.

Herr Kuhnert könne sich in der Begründung eine Richtzahl vorstellen. Er würde die Formulierung „für kleinere Einheiten sind Ausnahmen möglich“ aufnehmen.

Frau Neumüllers schlägt außerdem für die Begründung vor: „in der nächsten Wahl sind größere Einheiten dem Gesetz anzupassen“

Herr Schröder hat die Idee, eine stufenweise Erreichung der Ziele aufzunehmen anstatt eine feste Zahl anzugeben.

Frau Neumüllers rät davon ab, weil nach der Erfüllung des Stufenplans das Gesetz wieder novelliert werden müsste.

Herr Sterz fragt, ob eine Tabelle existiere, wo man die strukturelle Aufteilung aller MBR bzw. territoriale Verteilung oder Abdeckung ablesen könne? Aktuell nicht, antwortet Herr Kuhnert.

Herr Elsing gibt dazu zu bedenken, dass das Unternehmen dann erst mal einen Plan machen müsse wo MBR neu gebildet werden müssen.

Für Frau Neumüllers sei das eine Daueraufgabe der Unternehmen, weil sich der Bestand durch Neubau und Zukäufe verändere. Die MBR-Quartiere würden immer einer dynamischen Verteilung unterliegen.

Herr Kuhnert schlägt vor, dass alle Anmerkungen von Urbanizers eingearbeitet werden und eine dritte Lesung des MBR-Absatzes stattfindet.

Frau Neumüllers würde den Versicherungsschutz unter dem Wort Ressourcen verstehen.

Herr Elsing findet es nicht ausreichend, dass das Unternehmen mündlich einen Versicherungsschutz zusichert, wie es u.a. aktuell gehandhabt wird. Es müsse mindestens ein Schriftstück geben, dass die Ehrenamtlichen unfall- und haftpflichtversichert sind.

Herr Kuhnert schlägt vor, in Begründung „ein Versicherungsschutz gegen/für ... ist sicher zu stellen“ aufgenommen wird.

Frau Neumüllers schlägt vor, eine Aufzählung von Dingen, die unter „Ressourcen“ zu verstehen sind wie Auslagenersatz/Budget, in der Begründung anzuführen.

Herr Schwarz gibt zu bedenken, dass Auslagenersatz als Wort schwierig sei, da dieser alles sein könne ohne Einschränkungen. MBR sollten stattdessen ein Budget bewirtschaften und nicht nur Auslagen erzeugen.

Herr Kuhnert formuliert „an der Anzahl der Mitglieder des MBR orientiertes Budget“.

Frau Neumüllers fragt nach, ob das Budget als Ersatz für den MBR selbst oder für die Aktionen im Quartier z.B. für Flyer oder Öffentlichkeitsarbeit gemeint sei. Mehrheitlich ist die Antwort: beides – sowohl für individuelle Auslagen als auch für quartiersbezogene Arbeit, ggf. mit mehr Geld für Besonderes.

Herr Kuhnert möchte Folgendes in die Aufzählung aufnehmen: Budget bereitstellen, Räumlichkeiten bereitstellen für Treffen, Versicherungsschutz. Weiterhin solle es eine nicht abschließende Aufzählung sein.

Für Herr Schröder fehlen darin Aussagen zur technischen Ausstattung. Wenn regelmäßige Kosten entstünden, dann müsse man das vielleicht auch mit einbringen oder sei dies mit dem Budget abgedeckt? Aus Herr Kuhnerts Sicht wäre das im Budget enthalten.

Frau Neumüllers möchte wissen, was mit „rechtliche Mietregelung“ im Vorschlag von Herrn Elsing gemeint ist. Damit ist eine Erklärung an die Mieterinnen und Mieter gemeint, wie das Unternehmen bspw. den Mietspiegel umsetzt.

Aus Herr Kuhnerts Sicht wäre das eigentlich auch was für den MR.

Frau Neumüllers schlägt vor „Vorgehen bei Anpassungen zu Miete und Betriebskosten“. Es wird beschlossen, dass dieser Punkt auch für die MR gelten soll.

Herr Schwarz möchte, dass das Wort Mitbestimmung weiter qualifiziert wird.

Herr Kuhnert wirft ein, dass Mitbestimmungsrecht in allen Angelegenheiten Vetorecht bedeute.

Frau Neumüllers argumentiert, dass Mitbestimmungsrecht nicht so recht qualifiziert werden könne. Es gäbe Unternehmensmitbestimmung, die derzeit durch den MR ausgeübt werde, und die betriebliche Mitbestimmung (Betriebsrat etc.). Die sind sehr stark geregelt. Daneben hat sich ein allgemeines Mitspracherecht durchgesetzt, welches unbestimmt ist und in diesem Rahmen auch nicht geklärt werden kann.

3. Überarbeitung der derzeitigen Formulierungen des WoVG zu den Mieterräten

wird aus Zeitgründen auf die nächste Sitzung verschoben

4. Organisatorisches

Urbanizers arbeitet die Änderungsvorschläge in die Formulierung ein. In der nächsten Sitzung sollen aber die Regelungen zu den MR thematisiert werden.

Im September soll eine weitere Sitzung stattfinden. Gemeinsam wird Montag, 21.09. 18 bis 20 Uhr festgelegt, unter Vorbehalt in der Stadtwerkstatt.

Frau Neumüllers befragt die AG, ob sie am 03.09. über den Stand der AG im Koordinierungstreffen der MR berichten soll. Erläutert würde dann der Stand nach der nächsten Sitzung am 31.08., in der der Absatz zu den MR bearbeitet werden wird. Herr Kuhnert stimme der Idee zu.

Es hat niemand etwas dagegen. Herr Elsing würde dabei nur das berichten wollen, was bezüglich der MR in der AG besprochen wurde und nicht die Inhalte bezüglich der MBR.

Frau Neumüllers weist noch einmal darauf hin, dass diese AG am Ende eine Arbeitsfassung erarbeitet haben wird. In welcher Form diese übernommen werde oder auch eben nicht, werde an anderer Stelle entschieden. Eine weitere Partizipationsgelegenheit gäbe es im Rahmen der Konferenz am 8.10.

Herr Kuhnert möchte auf der Konferenz gern die Idee der Landesmietervertretung in den Mittelpunkt stellen. In einer anschließenden Redaktionssitzung könnten so Einwände eingearbeitet werden.

Frau Neumüllers schlägt vor, sich in der AG im September darüber auszutauschen in welchem Format der AG-Beitrag auf der Konferenz gestaltet werden soll.

Herr Schröder möchte wissen, ob auch der Fachbeirat beteiligt werden sollte. Herr Kuhnert hält die Beteiligung des Fachbeirats für eine Alternative zum jetzt gewählten partizipativen Vorgehen aber nicht für eine zielführende Ergänzung.

Frau Neumüllers bedankt sich für die rege Mitwirkung und schließt die Sitzung.

f.d.R. Felker/Neumüllers (Urbanizers), Berlin, 25.08.2020

k. Mieterbeiratswahlen von Herrn Landmann für die LWU, E-Mail vom 27.8.2020

Guten Morgen Frau Felker,

jetzt ging die Abstimmung mit den Geschäftsführungen und Vorständen der Unternehmen doch schneller als gedacht. Hier kommt ein Formulierungsvorschlag, den sowohl die Geschäftsführungen und Vorstände voll und ganz mittragen wie auch unsere Rechts-Abteilungsleitung.

„Die LWU sind aufgefordert, grundsätzlich Mieterbeiratswahlen (in der Regel alle fünf Jahre) einzuleiten mit dem Ziel, eine weitgehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien in den Quartieren zu erreichen.“

Eine konkrete Fristsetzung, egal ob 18 Monate oder 2 Jahre, im Gesetzestext ist abzulehnen. Zumal die gängige Praxis jetzt schon besteht, in regelmäßigen Abständen neue MBR in Quartieren durch Wahlen zu etablieren.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Chris Landmann

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Unternehmenskommunikation

Werbelinstr. 12

12053 Berlin

I. Protokoll der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 31.8.2020

Ort: Stadtwerkstatt Berlin
Karl-Liebknecht-Straße 11, 1. OG
10178 Berlin

Datum: 31.08.2020

Anwesend:

- Hr. Schröder MBR Gewobag
- Hr. Elsing MBR HOWOGE
- Hr. Kuhnert Wohnraumversorgung Berlin AöR
- Hr. Ketzer MR degewo
- Hr. Schwarz MR STADT UND LAND
- Fr. Külper MR GESOBAU
- Hr. Landmann STADT UND LAND, Vertreter der Wohnungsunternehmen
- Hr. Sterz MBR Gewobag
- Fr. Neumüllers Urbanizers
- Fr. Köhler Urbanizers

Abwesend:

- Fr. Hebilovic Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Tagesordnung

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung, Protokollkontrolle
2. Überarbeitung der derzeitigen Formulierungen des WoVG zu den Mieterräten, allgemeine Regelungen zu MR und MBR
3. Input zum Koordinierungstreffen der Mieterräte am 03.09.2020
4. Zusammenfassung und Ausblick

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung und Protokollkontrolle

Frau Neumüllers begrüßt die Teilnehmenden der AG und stellt die Tagesordnung vor. Ein Schwerpunkt liegt auf den Formulierungen des WoVG zu den MR.

Das Protokoll der letzten Sitzung wurde vorab per Email an alle versandt. Herr Kuhnert weist auf die fehlerhafte Schreibweise des Namens von Frau Hebilovic hin.

Frau Neumüllers berichtet vom Nachtrag bezüglich des von der AG erarbeiteten Vorschlags zu den Wahlen, der von Herrn Landmann eingegangen ist: Die Unternehmen sind mit dem Vorschlag einer 2-Jahresfrist nicht einverstanden und möchten eine 5-Jahresfrist in das Gesetz aufzunehmen. Dieser Punkt wird auf dieser Sitzung nicht weiter diskutiert. **Der Dissens bezüglich dieser Thematik wird notiert.**

Herr Kuhnert weist darauf hin, dass in dem vorbereiteten Dokument zu den MR das Wort „Absatz“ fehlerhaft sei. Es handele sich um einen Paragraphen. In dem Satz „Hinsichtlich der Artikel...“, müsse Artikel durch Absatz ersetzt werden.

2. Überarbeitung der derzeitigen Formulierungen des WoVG zu den Mieterräten, allgemeine Regelungen zu MR und MBR

Im Folgenden werden Paragraph 6 und 7 betrachtet. Zunächst werden die Absätze 1-7 des Paragraphen 6 betrachtet.

Paragraph 6, Absatz 1: Herr Ketzler trägt einen Änderungswunsch bezüglich der Formulierung „wird eingerichtet“ vor.

Es besteht ein Konsens bezüglich der Formulierung: „ist jeweils ... eingerichtet“ statt „wird...“.

Herr Schwarz hat bei dieser Formulierung folgenden Satz ergänzt: „Sie vertreten die gesamte Mieterschaft...“

Es wird diskutiert, ob dieser Zusatz notwendig ist, da in dem Satz davor bereits „zur Beteiligung der Mieterschaft...“ stehe. Herr Kuhnert sieht diesen Zusatz positiv, Herr Elsing bewertet ihn als redundant. Frau Külper schlägt folgende Formulierung vor: „zur Beteiligung der gesamten Mieterschaft“.

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass „Beteiligung“ zielgerichteter als „Vertretung“ sei. Nach ihrer Auffassung habe „Mieterschaft“ bereits eine umfassende Bedeutung und brauche den Zusatz „gesamte“ nicht.

Herr Schwarz schlägt folgende Formulierung vor: „Bei jedem LWU ist jeweils ein MR eingerichtet. Sie vertreten die gesamte Mieterschaft des jeweiligen LWU im Unternehmen.“

Herr Kuhnert schlägt daraufhin folgende Änderung vor: „...ist jeweils ein MR zur Interessenvertretung und Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen einzurichten“. Er begründet dies damit, dass eine Interessenvertretung über Beteiligung an Unternehmensentscheidung hinausgehe. Herr Schwarz stimmt dieser Formulierung zu.

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass durch die Doppelung von „Interessenvertretung und Beteiligung“ eine globale Aussage zu dem, was im Folgenden konkretisiert wird, gegeben sei. Sie empfiehlt die Formulierung von Herrn Kuhnert als global und allumfassend anzunehmen.

Es besteht ein Konsens bezüglich der Formulierung von Herrn Kuhnert.

Paragraph 6, Absatz 2:

Frau Neumüllers stellt den Vorschlag von Herrn Schwarz vor.

Herr Ketzler wünscht die Ergänzung des Wortes „rechtzeitig“. „Von den LWU erhalten sie rechtzeitig die erforderlichen Informationen...“

Es wird überlegt, wie die Reihenfolge Information - Befassung - Stellungnahme integriert werden kann. Herr Kuhnert verweist dazu auf den Formulierungsvorschlag der WVB, wo dies in etwa bereits in dieser Reihenfolge stehe. Darüber hinaus verweist er auf die Vorhabenliste, die

in der Mustersatzung eingeführt wurde. Dort bestand bereits ein Konsens, dies könne übernommen werden.

Herr Elsing betont, dass die Formulierung „vorgestellt“ beibehalten werden solle, da dies bedeute, dass das Papier nicht nur übergeben wird, sondern eine persönliche Vorstellung erfolge.

Es wird überlegt beides zu benennen: „übergeben und vorgestellt“. Frau Neumüllers schlägt darüber hinaus vor, auch in dem Vorschlag der WVB das Wort „insbesondere“ einzufügen: „der MR befasst sich insbesondere mit Neubau-...“. Dies impliziere, dass sich der MR auch mit anderen Dingen befassen kann.

Formulierung „vor der Beschlussfassung im Aufsichtsrat“: Es wird darüber diskutiert, ob dem MR nur das vorgestellt werde, was im Aufsichtsrat beschlossen wurde. Die anwesenden MR berichten, dass dies in der Praxis nicht der Fall sei.

Herr Kuhnert betont, dass diesbezüglich die Definition „frühzeitig“ eine Rolle spiele. In den Begründungstext müsse aufgenommen werden, dass unter „frühzeitig“ „rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung“ zu verstehen sei.

Frau Neumüllers warnt davor, dass mit der aktuellen Formulierung der WVB das Gesetz so interpretiert werden könne, dass dem MR nur das vorgelegt werde, was im Aufsichtsrat beschlossen werden soll.

Herr Schröder weist darauf hin, dass sich die Geschäftsführung im LWU auch mit anderen Dingen, als die, die im Aufsichtsrat beschlossen werden, beschäftigen. Dies würde bei dieser Formulierung nicht berücksichtigt werden.

Herr Ketzer stimmt Herrn Kuhnert zu, dass „frühzeitig“ mit in die Formulierung gehöre. Er fragt sich allerdings, ob dies ein definierter Rechtsbegriff sei und welchen Zeitraum dies beinhalte.

Herr Elsing ergänzt die Formulierung wie folgt: „werden dem MR kurzfristig vor der Beschlussfassung in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat vorgestellt...“. So werden beide Gremien benannt. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass bei der Formulierung der WVB, der Zusatz „...sowie mit der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen.“, der bei der Formulierung von Herrn Schwarz enthalten ist, wegfalle. Außerdem könne bei jetziger Formulierung die Ziffern 2 und 3 zu einer gemeinsamen zusammengefasst werden. Als weiteren Vorschlag würde er das Vorschlagsrecht der MBR in die Formulierungen mit aufnehmen.

Herr Kuhnert stimmt zu, die Formulierung bezüglich der Quartiersentwicklung und den Gemeinschaftseinrichtungen wiederaufzunehmen. Darüber hinaus würde er auch den dritten Absatz durch seine Formulierung ersetzen. Bezüglich der Stellungnahme der MR gegenüber bestimmter Vorhaben betont er seine Formulierung, dass der MR sich dazu mit dem MBR oder den Mietern und Mieterinnen austauschen darf. Seiner Meinung nach, sollte diese Tatsache, dass über Maßnahmen gesprochen werden darf, gesetzlich festgehalten werden.

Frau Neumüllers schlägt vor, die Vorhabenliste in der Begründung zu platzieren. Für Ziffer 2 schlägt sie folgende Formulierung vor: „Die MR befassen sich, nehmen Stellung zu und ma-

chen Vorschläge insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei Neubau-, Modernisierungen und Instandsetzungsprogrammen bei der Quartiersentwicklung, sowie den Gemeinschaftseinrichtungen.“ In einem zweiten Satz würde sie die Aufgaben der Unternehmen formulieren: „Die Unternehmen stellen die dazu erforderlichen Informationen frühzeitig bereit. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanungen, die im Aufsichtsrat beschlossen werden.“ Dazu gehöre die Erläuterung, dass frühzeitig unter Einbezug der ehrenamtlichen Arbeitsstrukturen der Mietergremien nach allgemeinem Sachverstand einen Zeitraum von vier bis sechs Wochen, in Einzelfällen länger, meint.

Bezüglich des Zusammenarbeitsgebots plädiert sie für eine schärfere Formulierung: „sollen“, statt „können“. Herr Schwarz stimmt dem zu. Er berichtet aus der Praxis, wo es aus Gründen der Geheimhaltung manchmal untersagt wurde, den MBR miteinzubeziehen. Seiner Meinung nach ist die Zusammenarbeit jedoch unerlässlich, da die MBR im Quartier vor Ort arbeiten und so über weit mehr Informationen verfügen. Herr Kuhnert widerspricht einer schärferen Formulierung. Aufgrund der hohen Zahl der MBR könne man gar nicht alle Siedlungen kennen. Den Formulierungen „können“ und „sollen“ würde er zustimmen. Bei „müssen“ sieht er Probleme, aufgrund der fehlenden Flächendeckung. Bei „sollen“ könne man in die Begründung schreiben „sofern ein MBR besteht“.

Herr Schwarz weist diesbezüglich auf die erarbeitete Formulierung zu den MBR hin, in denen stehe, dass die MBR über in ihrem Quartier stattfindende Investitionen informiert werden.

Herr Elsing plädiert für die Formulierung „kann“. Der MR könnte an das LWU herantreten und mitteilen, dass er sich mit dem MBR und den Mieterinnen und Mietern bezüglich bestimmter Inhalte abstimmen möchte. Er glaubt nicht, dass die Unternehmen dies verbieten würden.

Frau Neumüllers fragt nach Einverständnis, das Vorschlagsrecht in Ziffer 2 des originalen Gesetzestextes aufzunehmen, das Wort „insbesondere“ an einer guten Stelle zu platzieren und hinter „Gemeinschaftseinrichtungen“ einen Punkt zu setzen. Für die Informationsbeschaffung würde sie eine neue Ziffer anfangen. Sie erhält Zustimmung.

Die Zusammenarbeit zwischen MR und MBR soll Inhalt eines neuen Absatzes werden.

Paragraph 6, Absatz 3:

Aufgrund vorhergegangener Diskussion macht Frau Neumüllers folgenden Vorschlag für Absatz 3: „Die MR erhalten die dazu erforderlichen Informationen. Dies gilt insbesondere für die jährliche Investitionsplanung, die dem MR frühzeitig, vor der Befassung des Aufsichtsrats, vorgestellt und übergeben wird.“

Es folgt eine kurze Diskussion darüber, wie die MR die Informationen vom LWU vorgestellt und übergeben werden. Die anwesenden MR berichten aus der Praxis. Es wird sich darauf geeinigt einen zeitlichen Vorlauf von sechs bis acht Wochen festzuhalten.

Darüber hinaus wird über die Vorgehensweise der Informationsvorstellung diskutiert. Die MR berichten, dass sie die Informationen, wie Investitionstabellen, oft vorab per Mail bekommen haben.

Frau Neumüllers schlägt vor in der Formulierung „übergeben“, um „erläutern“ zu ergänzen. So bleibe das Papier in den Händen der MR, würde aber zusätzlich erläutert werden.

Herr Kuhnert betont, dass eine Erläuterung seitens der Unternehmen während der Übergabe reiche, ansonsten entstehen zu viele offene Fragen vorab.

Herr Schröder berichtet, dass die Unterlagen, die dem MR von Seiten der Gewobag zu Verfügung gestellt werden, häufig mit einem Wasserzeichen versehen waren, um die Weitergabe dieser Dokumente zu verhindern. Herr Kuhnert plädiert dafür, dass es nicht zur Praxis werden darf, dass die gesamte Maßnahme nicht mit dem MBR besprochen werden dürfe. Auch wenn Dokumente nicht weitergegeben werden dürfen, solle sich der MR mit dem MBR beraten dürfen. Frau Neumüllers schlägt eine Ergänzung durch folgende Formulierung vor: „...sofern dem keine rechtlichen Beschränkungen entgegenstehen.“ Herr Kuhnert plädiert dafür, dies nicht extra aufzuführen.

Herr Kuhnert verweist auf die erste Schulung, die von der WVB durchgeführt wurde. Es ging darum wie der Gesetzestext aufgebaut ist. Laut des anwesenden Juristen war man auf die Befassung mit dem Investitionsplan beschränkt. Deswegen sei dies ein extra Satz geworden. Alles oben Genannte bezöge sich auf Investitionsplanungen, der MR solle jedoch auch Vorschläge zu ganz anderen Themen machen dürfen. Frau Neumüllers plädiert daraufhin dafür, dass dies Inhalt eines eigenen Absatzes werde.

Paragraph 6, Absatz 4:

Frau Neumüllers stellt die verschiedenen Vorschläge vor. Von den MBR ist zu dieser Ziffer kein Vorschlag eingegangen. Dies ist in der Vorlage fehlerhaft.

Bezüglich der Wahl der Mitglieder der MR weist Herr Ketzler darauf hin, dass wenn die Wahl der Mitglieder ausschließlich über die MBR erfolge, es Wohneinheiten gebe, die ausgeschlossen werden, weil sie keinen MBR haben.

Frau Külper ergänzt, dass dieses Delegationsprinzip bei der GESOBAU nicht umsetzbar ist. Dort gebe es MBR, die nur ein enges quartiersbezogenes Interesse bezüglich der Mitarbeit im MR haben. Darüber hinaus bestehen die MBR teilweise aus hochbetagten Personen, die nicht für den MR kandidieren würden. Sie plädiert für folgende Formulierung: "Jeder MBR hat das Recht auch als MR zu kandidieren.“ Sie ist jedoch dafür, dass es keine Festlegung hinsichtlich eines Delegationsprinzips gibt, auch nicht für einzelne Sitze im Mieterrat.

Frau Neumüllers bittet darum, zwischen aktivem und passivem Wahlrecht gedanklich zu unterscheiden.

Herr Elsing vertritt die Meinung, dass die Variante der indirekten Wahl über den MBR zu früh für dieses Gesetz sei, da es immer noch Unternehmen gebe, bei denen die Abdeckung durch MBR bei unter 50% liege. Er würde diese Formulierung der indirekten Wahl zurückstellen, aber nicht aus dem Auge verlieren. Für ihn sei dieses Delegationsprinzip jedoch keine „Hinterzimmerwahl“, da man so Personen in den MR wählen könne, die bereits ein Ehrenamt haben und sich mit der Thematik auskennen.

Herr Kuhnert stellt zum wiederholten Mal fest, dass die fehlende Flächendeckung unakzeptabel ist. Er möchte allerdings das Gesetz nicht an dieser unakzeptablen Realität ausrichten. Er weist darauf hin, dass das Gesetz nach jetzigem Stand erst im Frühjahr 2022 in Kraft tritt. Man könne die Änderung des Wahlverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt anstreben, er rät hiervon jedoch ab. Auch seiner Meinung nach können diejenigen am besten ihre Meinung zu den Kandidaten abgeben, die bereits in der Beteiligungspraxis leben. Von daher plädiert er dafür, dass aktive Wahlrecht auf die MBR zu übertragen. Dies stärke auch die Rolle der MBR.

Herr Landmann schaltet sich digital dazu.

Herr Sterz schließt sich der Ausführung von Herrn Kuhnert an und betont, dass bis 2022 stärker an einer größeren Flächendeckung gearbeitet werden müsse.

Herr Elsing plädiert dafür, dieses Verfahren nochmal im Wahljahr zu prüfen und zunächst ruhen zu lassen, um die Mieterschaft nicht zu verunsichern. Er sei kein Gegner der indirekten Wahl, dies müsse jedoch von allen mitgetragen werden und solle im Jahr 2022 nicht zu Enttäuschungen führen.

Herr Ketzer fragt nach dem groben Zeitplan für die Gesetzesänderung.

Herr Kuhnert erläutert, dass es beim groben Zeitplan bleibe und es vor Mitte Oktober keinen abschließenden Gesetzesentwurf gebe. Das Gesetz solle jedoch noch diese Legislaturperiode bearbeitet werden.

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass die Umstellung des Wahlverfahrens nach ein bis anderthalb Legislaturperioden des neu eingeführten Instruments MR zusätzlich zu der Integration der MBR in das Gesetz eine weitere starke Veränderung wäre. Ihres Erachtens nach leiste die Beschränkung des aktiven Wahlrechts auf aktive Mieterbeiräte kaum etwas für das strategische Ziel einer Aktivierung größerer Teile der Mieterschaft. Bezüglich des passiven Wahlrechts müssten die Gremienvertreter:innen entscheiden, ob man ein besserer MR sei, wenn man bereits in einem MBR mitgewirkt habe.

Frau Külper betont erneut, dass sie gegen eine Verknüpfung der Gremien sei, da die Kompetenzen, die ein MBR braucht andere seien als die, die ein MR brauche. Man erlange diese Kompetenzen nicht automatisch. Man könne das Gesetz jedoch mit dem Hinweis versehen, dass jeder MBR kandidieren kann.

Laut Herr Kuhnert ist die Frage nach dem aktiven Wahlrecht momentan die zentrale. Die fehlende Flächendeckung sei ein Gegenargument. Die Änderung des Wahlvorgangs zu einem späteren Zeitpunkt, könne jedoch nicht in das Gesetz geschrieben werden. Zum jetzigen Stand ist ihm die Bearbeitung des Wahlverfahrens weiterhin wichtig.

Herr Landmann stimmt den Ausführungen von Frau Külper zu. Aus Sicht der Unternehmen sollten die Mieterräte weiterhin aus der gesamten Mieterschaft gewählt werden. Er verweist auf die ersten Wahlen, bei denen es vielfältige Kandidaten in allen sechs Unternehmen gab. Die Praxis zeige auch, dass es ebenfalls MBR gibt, die bereits in den MR gewählt wurden. Er erinnert an das eindeutige Votum aus der AG Satzung, wo sich gegen ein Delegationsprinzip entschieden wurde.

Frau Neumüllers möchte ein Meinungsbild zum aktiven und passivem Wahlrecht erstellen: **Bezüglich der Frage, ob sich die Möglichkeit zur Kandidatur für den MR auf aktive MBR beschränken solle, gibt es 3 Stimmen für die Beschränkung und 5 Stimmen, die sich gegen die Beschränkung aussprechen. Bezüglich der Frage, ob die Wahl zu den MR ausschließlich von gewählten MBR vorgenommen werden dürfe, gibt es 2 Stimmen, die sich dafür aussprechen und 6 Gegenstimmen.**

Sie schließt daraus, dass Absatz 4 im Grunde so bestehen bleiben soll. Sie erinnert daran, dass der Gesetzesgeber immer noch die Möglichkeit hat, sich gegen dieses Votum und Meinungsbild hinwegzusetzen.

Herr Kuhnert weist auf den Formulierungsvorschlag von Herrn Schwarz hin, indem der Gegenstand der Satzung ergänzt wurde. Es müsse sich hierbei um die Mustersatzung handeln. Die Geschäftsordnung müsse sich jeder MR selber geben.

Frau Neumüllers betont, dass dies jedoch nicht in den Absatz über die Wahlen gehöre. Die Satzung gehöre zur Regelung der Arbeitsweise.

Paragraph 6, Absatz 5:

Frau Neumüllers stellt die Veränderungsvorschläge vor.

Frau Neumüllers fragt, ob die anwesenden Personen mit der Formulierung „Aufwandsentschädigungen können gewährt werden“ einverstanden sind.

Herr Elsing erläutert, dass es Praxis sei, dass die LWU Aufwandsentschädigungen und Fortbildungsmöglichkeiten gewähren, von daher solle dies auch im Gesetz festgeschrieben werden. Sein Formulierungsvorschlag lautet: „Die Tätigkeit des MR ist ehrenamtlich. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeiten der MR angemessen unterstützen. Sie gewähren eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen.“

Frau Neumüllers regt an den Versicherungsschutz ebenfalls mit aufzunehmen. Diesbezüglich besteht ein Konsens.

Herr Kuhnert schlägt vor, die Unterstützungsaufgaben in einem eigenen Absatz zu behandeln. Er sei mit dem dargestellten Inhalt jedoch ebenfalls einverstanden. Er schlägt darüber hinaus die Präzisierung „durch Sachleistungen und finanzielle Mittel“ vor.

Herr Schwarz schlägt vor das Wort Budget zu verwenden.

Frau Neumüllers ergänzt, dass der Versicherungsschutz und das Budget zwei unterschiedliche Dinge sind. Das eine betreffe den einzelnen Ehrenamtlichen, das andere betreffe das Gremium an sich. In dieser Ziffer müsse die Frage geklärt werden, welche Benefits das einzelne Mitglied erhält. Eine angemessene Unterstützung und das Budget für das Gremium insgesamt gehören ihre Meinung nach in einen eigenen Absatz.

Herr Kuhnert möchte diese Trennung zwischen Auslagenersatz und Aufwandsentschädigung ebenfalls deutlich unterstreichen.

Frau Neumüllers fasst zusammen, dass es in Absatz 5 um das Ehrenamt und seine Aufwandsentschädigung, Fortbildung und Versicherung gehe. Das Budget für Aktivitäten, Sitzungsräume etc. komme in den Themenspeicher und werde an anderer Stelle untergebracht.

Paragraph 6, Absatz 6:

Bezüglich des Transparenzgebots besteht der Konsens, dass diese Ziffer nicht geändert werden muss.

Frau Neumüllers empfiehlt die Frage der Aufwendungen und des Geschäftsberichtes entgegen des Vorschlags von Herrn Schwarz nicht zu streichen.

Paragraph 6, Absatz 7:

wird durch geeigneten neuen Paragraphen ersetzt

Herr Kuhnert weist darauf hin, dass der folgende Absatz zum Zusammenarbeitsgebot, Aufgaben LWU unter Beachtung der beschlossenen Änderungen nun bereits in §6 enthalten sei.

Darüber hinaus weist Herr Kuhnert darauf hin, dass eine Zuständigkeit gefunden werden müsse, wer weitere Ausführungen mache. Es müsse hierfür eine pauschale Formulierung geben.

Frau Neumüllers ergänzt, dass die Diskussionen angemessen reflektiert werden würden, wenn die Leitlinien an dieser Stelle erneut aufgeführt werden würden.

Frau Neumüllers wirft die Frage auf, ob die Formulierung „eine Satzung für die Mietergremien“ den Sachverhalt korrekt reflektiere, da die MBR mehrfach ausgeführt hätten, dass sie ihre Tätigkeit nicht einer Satzung unterordnen möchten.

Herr Elsing verweist auf die Leitlinien, wo es „Abschluss einer Vereinbarung zwischen den Unternehmen und MBR“ heißt. Satzung sei etwas Verordnetes und Vereinbarung ist etwas, was zwischen zwei Partnern vereinbart wurde.

Herr Kuhnert differenziert, dass nun auch gesetzliche Aufgaben für MBR normiert werden, deren Präzisierung erfolge auf jeweiliger Unternehmensebene. Für die MR gäbe es weiterhin ein einheitliches Verfahren, die Musterwahlordnung und Mustersatzung.

Frau Neumüllers schlägt vor, das jeweilige Dokument an der Stelle einzuführen, an der es gebraucht werde. Es bleibe nur die Frage, wo die Satzung untergebracht werde,

Herr Kuhnert schlägt vor, die bei der Aufgabenbeschreibung der MR zu platzieren. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass das Verfahren der Satzungsgebung mit in die Begründung gehöre, damit das Verfahren auch künftig einheitlich verläuft.

3. Input zum Koordinierungstreffen der Mieterräte am 03.09.2020

Frau Neumüllers wird einen kurzen Gastauftritt im Rahmen des Koordinierungstreffens der MR haben und erste Ergebnisse der Arbeitsgruppe vorstellen

4. Zusammenfassung und Ausblick

Frau Neumüllers weist auf den nächsten Termin am 21. September hin. Sie bedankt sich für die konstruktive Mitarbeit und beendet die Sitzung.

f.d.R. Köhler/Neumüllers (Urbanizers), Berlin, 03.09.2020

m. Mitbestimmung

von Herrn Elsing und Herrn Schröder, eingereicht am 21.9.2020

Zur Novellierung in das WoVG Bln einfügen als z.B.:

§ 8 Mitwirkung und Mitbestimmung der Mietervertretungen

(1) Der von den Mietern eines Landeseigenen Wohnungsunternehmens (kurz: LWU) gewählte Mieterrat (kurz: MR) und die von den Mietern der Wohngebiete gewählten Mieterbeiräte (kurz: MBR) nehmen für diese Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte wahr.

(2) Der MR vertritt für die Gesamtheit der Mieterschaft des Unternehmens und die MBR vertreten die Mieterschaft ihres Quartiers auf der Grundlage der Inhalte des Wohnraumversorgungsgesetzes und seiner Novellierung.

(3) Landeseigene Wohnungsunternehmen, vertreten durch mindestens einen hierfür Beauftragten, und der MR, vertreten durch ein beauftragtes Mitglied, sollen mindestens einmal im Monat zu einer Besprechung zusammenkommen. Sie behandeln aufgetretene Probleme zur Umsetzung der Mitbestimmung mit dem ernststen Willen zur Einigung und erarbeiten Vorschläge für die Beilegung etwaiger Meinungsverschiedenheiten.

(4) Satz 3 § 8 gilt in gleicher Weise für die MBR und die Ebene ihrer Ansprechpartner in den LWU.

§ 9 Mitbestimmungsrechte

(1) Die von der Mieterschaft gewählten Mieterräte und Mieterbeiräte haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Entscheidungen des LWU über Planungen und Maßnahmen mitzubestimmen, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen bestehen.

(2) Die folgenden Angelegenheiten unterliegen der Mitbestimmung des MR, wenn es um unternehmensweite Vorhaben und Maßnahmen geht und MBR, wenn es um quartiersbezogene Vorhaben und Maßnahmen geht:

1. Der Erlass von Richtlinien des LWU zur Wohnungsvergabe und die Kontrolle deren Einhaltung
2. Das Festlegen von Regeln der Hausordnung.
3. Die Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsvorhaben im Wohnquartier unter Beachtung von Gesetzesvorgaben hinsichtlich Notwendigkeit, Umfang, Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Kostenbelastung für die Mieter.

4. Die Vorbereitung und Durchführung von umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnungsbestand und der Außenanlagen mit Berücksichtigung der zumutbaren Belästigungen für die Mieterschaft.
5. Behandlung von Härtefällen im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben und der Umsetzung von Mieterhöhungsmaßnahmen.
6. Die Einführung von Gebäude- und Wohnungsdigitalisierung (Smart Home) und der dafür erforderlichen Datenschutzvereinbarungen.
7. Die Gestaltung von Wohnungsneubauprojekten und der Gewerbeentwicklung im Rahmen der Bedarfsplanung.
8. Die Umsetzung von Konzepten und Vorhaben zur Verdichtung der Bebauung im bestehenden Wohnquartier.
9. Ermittlung und Beurteilung des Bedarfs und der Anforderungen und Ausstattungen von Gemeinschaftseinrichtungen sowie Festlegen der Nutzungsrichtlinien für z.B. Grünanlagen, Spielplätze, Gartenparzellen, Fahrräderabstellplätzen- und -räumen, Abfallsammelplätzen, Hobbyräumen, Gartenteichen, Grillplätzen, Versammlungsmöglichkeiten, Räumen für Festlichkeiten, Angebot von Gästewohnungen, Kiezstuben, Pkw und Zweiradparkplätzen, TV-Kabelanlagen und andere.
10. Auswahl von Dienstleistern wie z.B. Hausmeister- /Hauswart-Service, Reparatur- und Instandhaltungsservice, Garten- und Außenanlagenpflege-Service, Ablesediensten, Kabel-TV Anbietern und weiteren.
11. Projekten zur Installation von Sicherheitsüberwachungssystemen.
12. Errichtung von erneuerbaren Energieanlagen und Preisfindung für Mieterstrom.
13. Errichtung von Mobilfunkantennenanlagen zur Vermeidung von Hochfrequenzstrahlenbelastung und etwaiger anderer Beeinträchtigungen für die Mieter.
14. Versorgung von Mietern mit Behinderungen mit behindertengerechten Wohnungen und geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen.
15. Planungen zur Umwandlung von Mietshäusern und Mietwohnungen in Wohneigentum.
16. Grundsätze des Vorgehens gegen Mietschuldner bis hin zu Voraussetzungen für Zwangsräumungen.

(3) Kommt eine Einigung zwischen MR oder MBR und LWU über eine Angelegenheit nach Absatz 2 nicht zustande, wird diese der dafür einzurichtenden Ombudsstelle zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Überarbeiteter Vorschlag von Alfons Schröder und Eberhard Elsing, AG Novellierung WoVG Bln der IniGr

Berlin, 21.09.2020

n. Protokoll der 5. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 22.9.2020

Ort: Stadtwerkstatt Berlin
Karl-Liebknecht-Straße 11, 1. OG
10178 Berlin

Datum: 22.09.2020

Anwesend:

- Hr. Schröder MBR Gewobag
- Hr. Elsing MBR HOWOGE
- Hr. Kuhnert Wohnraumversorgung Berlin AöR
- Hr. Ketzner MR degewo
- Hr. Schwarz MR STADT UND LAND
- Fr. Külper MR GESOBAU
- Hr. Landmann STADT UND LAND, Vertreter der Wohnungsunternehmen
- Hr. Sterz MBR Gewobag
- Fr. Hebilovic Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Fr. Neumüllers Urbanizers
- Fr. Schmidt Urbanizers

Tagesordnung

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung, Protokollkontrolle
2. Landesmietervertretung: Aufgaben, Besetzung, Zuordnung, erforderliche gesetzliche Regelungen
3. Offene Fragen zu allen Punkten Stand 17.09.; weiteres Vorgehen
4. Vorbereitung der Arbeitsgruppe bei der Konferenz der Wohnraumversorgung
5. Zusammenfassung und Ausblick

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung und Protokollkontrolle

Frau Neumüllers begrüßt die Teilnehmenden der AG und stellt die Tagesordnung vor.

Im Vorfeld hat Hr. Schröder bereits einen Antrag zur Tagesordnung eingereicht. Frau Neumüllers schlägt daher vor, den Tagesordnungspunkt 3 auf das Thema „Mitbestimmung“ zu verengen.

Herr Ketzner reicht einen weiteren Antrag zur Tagesordnung ein. Im Tagesordnungspunkt 3 soll die Formulierung zu den „Aufwendungen für die Mieterräte im Geschäftsbericht“ im bestehenden Gesetz besprochen werden.

Zum Protokoll der 4. Sitzung ergänzt Herr Elsing, dass es auf Seite 4 „Vorschlagsrecht der „Mieterräte“ statt „Mieterbeiräte“ heißen muss.

2. Landesmietervertretung: Aufgaben, Besetzung, Zuordnung, erforderliche gesetzliche Regelungen

Frau Neumüllers fasst zusammen: Herr Schwarz hat einen Gesetzesentwurf vorgelegt, in dem die Landesmietervertretung eine prominente Rolle hat. Seitens mehrerer Mieterräte wurde im Koordinierungsgremium einer solchen zusätzlichen Einrichtung energisch widersprochen.

a. Aufgaben des Gremiums

Herr Schwarz merkt an, dass im Land Berlin bei 6 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine Mietervertretung existieren müsse, welche die Mieter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vertritt. Weiterhin müsse diese Vertretung Vorschläge aus Sicht der Mieter unterbreiten können (zu Verordnungen, Kooperationsvereinbarungen, etc.). Eine solche Vertretung wäre ein Ansprechpartner in beide Richtungen, also für den Senat und die Mieter.

Herr Ketzer zieht den Vergleich zu Elternvertretungen. Auch hier werden die Interessen auf verschiedenen Ebenen (Bezirkselfternausschuss, Landeselfternausschuss) vertreten und Erfahrungen ausgetauscht.

Frau Hebilović berichtet, dass bei SenSW die Ergänzung des Gesetzes um eine Bestimmung zur Landesmietervertretung skeptisch gesehen würde, da der zusätzliche Aufbau von Organisations- und Kommunikationsstrukturen LWUs und Verwaltungen belasten würde.

Herr Schröder wirft die Frage nach der Wirksamkeit einer solchen Landesmietervertretung auf. Wozu wird diese benötigt? Die Wirksamkeit einer Vertretung, die Resolutionen etc. verfasst, sieht er kritisch.

Frau Külper merkt an, dass die Mieterpolitik immer wichtiger werde. Bisher gebe es aber keinen „Kanal“ zur Übermittlung der Belange der Mieter an den Senat. Die Kommunikation wird immer über die Gesellschaften „gefiltert“. Frau Külper stellt an Frau Hebilović die Frage, wie die Kommunikation aus ihrer Sicht bisher abläuft. Wie tritt der Senat mit den Mietern in Kontakt? Frau Hebilović antwortet, dass die Fachverwaltung mit anderen Aufgaben beschäftigt ist. Die Zuständigkeit für Mieterberatung oder die Beantwortung von Fragen sei nicht gegeben. Der Senat greife auf Stellungnahmen der landeseigenen Unternehmen zurück.

Herr Elsing betont, dass die Initiativgruppe der Mieterbeiräte der Bildung einer Landesvertretung positiv gegenüberstehe. Der Arbeitsgegenstand der Landesvertretung muss aber „mehr Fleisch“ bekommen, d. h. „Vertretung der Mieterinteressen“ reiche nicht aus. Sonst drohe die Gefahr, dass das im Senat „vom Tisch gewischt wird“.

b. Besetzung des Gremiums

Herr Schwarz plädiert für die paritätische Besetzung des Gremiums durch Vertreter der Mieterräte und Mieterbeiräte. Eine Behindertenvertretung solle im Gremium sichergestellt sein.

Herr Elsing sieht angesichts der reinen Menge an Mieterräten einerseits und Mieterbeiräten andererseits schon quantitativ, aber auch gemessen an den Aufgaben, die Parität nicht als das einzig vorstellbare Modell.

Frau Külper widerspricht dem. Die Mieterräte haben mehr als einen Auftrag. Sie plädiert für eine faire paritätische Besetzung.

c. Zuordnung der Landesmietervertretung

Frau Neumüllers fasst zusammen, dass Frau Hebilović das Gremium nicht im „luftleeren Raum“ sehe, aber auch nicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zugeordnet. Eine systematische Anbindung bei der Wohnraumversorgung, die als Geschäftsstelle agieren könne, sei denkbar.

Herr Elsing stellt die Frage, ob die Chance auf eine Zustimmung von Mieterräten von HOWOGE und GEWOBAG besteht, wenn der Vorschlag qualifiziert wird. Frau Neumüllers nimmt an, dass das von konkreten Aufgaben und der schlussendlichen Benennung abhängt. Eine abwesende Mieterrätin/Mieterbeirätin habe sich z.B. positiv zu einer Erweiterung der bereits bestehenden Koordinierungsrunde geäußert.

Es wäre wünschenswert, aber nicht zwingend, ein einstimmiges Ergebnis der AG mit Unterstützung auch der hier nicht präsenten Mieterräte herzustellen.

Falls eine Anbindung an die WVB erfolgt, müsse diese auf eine Geschäftsstellen- und dienende Funktion beschränkt sein, eine Regie durch die WVB sei nicht erwünscht.

Mehrere Mitglieder wünschen sich einen direkten Draht in die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, ohne Zwischenstelle der WVB.

Herr Elsing betont, dass man die Senatsverwaltung nicht in den direkten Dialog mit den Mieter:innen der Unternehmen „zwingen“ könne.

Frau Külper hinterfragt die Position von SenSW, da doch die Initiative für mehr Mietermitbestimmung von der bisherigen Senatorin ergriffen wurde.

Da Herr Kuhnert sich nun verspätet digital dazu geschaltet hat, fasst Frau Neumüllers noch einmal die Inhalte der bisherigen Sitzung zusammen: Es gebe viele Argumente für eine Landesmietervertretung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sähe allerdings für eine eigenständige Interaktion von Senat und Landesmietervertretung keine Veranlassung. Eher sei eine Anbindung bei der Wohnraumversorgung sinnvoll. Die Aufgaben, die Herr Schwarz vorgeschlagen hat, müssten inhaltlich angereichert werden. Aus Sicht der Unternehmen stehe einer solchen Institution nichts im Wege.

Herr Kuhnert plädiert dafür, eine verbindliche Regelung zu entwickeln. Er nimmt Bezug auf die Betreuung der Betreuung der Koordinierungstreffen der Mieterräte in den vergangenen 4 Jahren. Dieses Gremium soll nicht gemindert oder reduziert werden. Es sei aber nur Ausdruck der Selbstorganisation der Mieterräte. Herr Kuhnert sorgt sich wegen einer möglichen Abhängigkeit von der WVB-Entwicklung hinsichtlich der Aufgaben o. Ä. Daher bedürfe es einer dauerhaften Absicherung in Form einer formellen und gesetzlichen Fixierung durch das Gremium. Die WVB soll als Geschäftsstelle fungieren. Herr Kuhnert weist darauf hin, dass die bisherige Koordinierungsrunde formell nicht angebinden sei. Die Position von Frau Hebilović verstehe er, da die WVB der direkte Ansprechpartner sollte. Das Gremium könne jedoch trotzdem Positionen und politische Forderungen direkt an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und

Wohnen richten, unabhängig von einer gesetzlichen Verankerung oder Formalitäten. Ein Antragsrecht o. Ä. wäre nicht notwendig.

Frau Neumüllers fasst zusammen. Alle sprechen sich für die Landesvertretung aus, mit Ausnahme von Frau Hebilović. Abweichende Positionen der nicht anwesenden Mieterräte werden zur Kenntnis genommen, seien aber keine Entscheidungsgrundlage. Es gibt eine Mehrheit, die sich eine gleichberechtigte Zusammensetzung von Mieterräten und Mieterbeiräten wünscht. Nun müsse man überlegen, wie dann eine gemeinsame Geschäftsordnung die unterschiedlichen Interessen der Gruppierungen berücksichtigen kann. Frau Neumüllers betont das gemeinsame Ziel, die Vertretung der Interessen der Mieter. Ein differenziertes Aufgabenverständnis und Inhalte seien dabei wichtiger als die Quantität.

Es besteht ein Dissens über die paritätische Zusammensetzung der Vertretung.

Herr Sterz unterstützt Herr Elsings Position und betont die Abstimmung in der Initiativgruppe. Diese beruht auf der Tatsache, dass die Mitglieder 490 Mitglieder hätten und die Mieterräte quantitativ deutlich weniger Mitglieder haben.

Herr Schröder betont, dass die Zusammensetzung und andere organisatorische Fragen zweitrangig sind. Vielmehr sei die Beschreibung der Aufgaben des Gremiums vorrangig. Herr Kuhnert verweist auf den gemeinsamen Interessen von Mietervertretungen der 6 LWU, die den Ausgangspunkt markieren. Diese Mietervertretungen sollen die Interessen der Mieter gegenüber der Öffentlichkeit und der Politik repräsentieren. Die bisherige Beschreibung der Mieterräte (nicht die Investitionsentscheidungen, sondern allgemeinere Teil) sollen weiterentwickelt werden. Regelungen weiterentwickelt werden und auch Mustersatzungen sollten Kernaufgaben werden. Frau Neumüllers pflichtet dem bei. Die Verstetigung der AG wäre ein neues Koordinierungsgremium. Die Aufgaben bestehen in der Interessenvertretung und bei der Formulierung gemeinsamer Positionen der Mieter. Frau Neumüllers weist darauf hin, dass dieser jetzige partizipative Prozess nicht formal festgeschrieben sei. Frau Külper weist auf die Koordinierungsrunde hin.

Herr Landmann weist darauf hin, dass Parität aus Unternehmenssicht zu begrüßen ist. Es seien „nur“ 6 Mieterräte, weil er nur 6 Unternehmen ist. Aber die Interessen der Mietervertretungen seien die gleichen.

Auf Vorschlag von Herrn Elsing bildet sich eine Unterarbeitsgruppe bestehend aus Herrn Elsing, Herrn Schwarz, Herrn Schröder und Frau Külper. Diese Unterarbeitsgruppe erarbeitet bis zur nächsten Sitzung einen Vorschlag für einen breiteren Arbeitsgegenstand, d. h. eine inhaltliche Anreicherung der Aufgaben des Gremiums. Frau Neumüllers empfiehlt 3 Anstriche bzgl. der Rolle und Aufgaben. Bei der nächsten Sitzung wird über den Vorschlag der Unterarbeitsgruppe beraten.

Herr Kuhnert begrüßt es, dass Formulierungsvorschläge entwickelt werden. Sie sollen dann aber auch zur Diskussion gestellt werden. Er gibt zu bedenken, dass möglichst konkrete und knappe Formulierungen gewählt werden. Er bittet auch darum, die mehrheitliche Position von heute auch der nächsten Konferenz vortragen und weitere Positionen zur Diskussion stellen.

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass Details der Geschäftsordnung erst erarbeitet werden sollten, wenn ein Signal der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kommt, dass das vorstellbar ist.

Frau Neumüllers resümiert, dass es für heute kein Ergebnis gebe, jedoch eine Vorgehensweise.

3. Offene Fragen zu allen Punkten Stand 17.09.; weiteres Vorgehen

Das Thema „Mitbestimmung“ wird auf Antrag von Herrn Schröder diskutiert. Herr Schröder bittet darum, das Thema aus dem Themenspeicher zu reaktivieren. Anlass ist ein Input aus Wien, den es auf der nächsten Konferenz in analoger oder digitaler Form geben wird. Die Kommentierung des aktuellen Arbeitsstandes zu den Mieterbeiräten seitens der LWU ist aus Sicht von Herrn Schröder eine kategorische Ablehnung von „echter Mitbestimmung“, was man so nicht akzeptieren könne. Die Tätigkeiten sollten auf neue Stufe gestellt, dazu gehöre Mitbestimmung. Herr Schröder verweist auf den aktuellen Mietenvolksentscheid und auf das Beispiel Gießen. Er stellt die Frage, warum sich die LWUs sträubten? Herr Landmann nimmt dazu Stellung. Alle 6 LWUs hätten geantwortet. Es gehe grundsätzlich um die Frage wie der Begriff der Mitbestimmung ausgestaltet wird. Mitbestimmung würde, insbesondere in den letzten Jahren, von den Unternehmen gelebt (in den letzten Jahren). Gießen sei nicht Berlin, das würde insbesondere bei der Betrachtung von Einwohnerzahlen und Wohnungsbestand deutlich. Daher sei keine 1:1-Übertragung möglich.

Hr. Elsing weist darauf hin, dass eine Überarbeitung der Punkte von ihm und Herrn Schröder ausgearbeitet wurde. In dieser wurde überprüft inwieweit sich die Punkte für die Mitbestimmung eignen. Diese wird den Mitgliedern der AG im Anschluss an die heutige Sitzung zur Verfügung gestellt. Desweiteren wurde Herr Landmanns Kommentierung kommentiert. Herr Landmann geht davon aus, dass das Gremium in individuelle Mieterrechte eingreifen wolle. Es gehe jedoch nicht um Mitbestimmung zu einzelnen Mietverhältnissen, sondern um generelle Angelegenheiten. Diese Kommentierung kann Herrn Landmann und allen anderen AG Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

Frau Neumüllers appelliert an alle Beteiligten, die Mieterbestimmung bei der gesetzlichen Neuregelung festzuschreiben. Sowohl auf der Webseite der Landeseigenen www.inberlinwohnen.de als auch auf der Webseite von SenSW würde der Begriff bereits jetzt genannt.

Herr Kuhnert sieht den von Herrn Schröder und Herrn Elsing vorgeschlagenen Aufgabenkatalog als Konkretisierung des Begriffes „Mitbestimmung“. Zu den Punkten, die Herr Schröder und Herr Landmann diskutieren, merkt er an, dass diese nicht Teil des derzeit gemeinsamen Formulierungsstandes sind, vor allem der Paragraph 9. Es sollte eine Formulierung gefunden werden, was unter Mitbestimmung zu verstehen ist. Diese sollte den 6 LWU vorgelegt werden. Herr Landmann betont daraufhin, dass er kann nicht für alle 6 LWUs sprechen könne.

Es wird darüber diskutiert, ob das Papier von Herrn Schröder und Herrn Elsing in die Arbeitsgruppe auf der Konferenz eingebracht werden soll. Herr Kuhnert betont, dass dies nur als Beschluss der AG geschehen könne. Er könne nur Diskussionsstand einbringen.

Frau Neumüllers schlägt vor, die Diskussion zum Papier auf die Sitzung nach der Konferenz zu verschieben.

Das Thema „Aufwendungen für die Mieterräte im Geschäftsbericht“ wird auf Antrag von Herrn Ketzler diskutiert. Diese Formulierung steht im Bestandsgesetz. Man sollte das Gesetz entweder umsetzen oder streichen.

Zur Frage, warum es „Aufwendungen für Mieterräte“ und nicht „Aufwendungen für die Mieterinteressenvertretung“ im Allgemeinen heißt antwortet Herr Kuhnert, dass die Formulierung „Aufwendungen für Mieterorgane“ treffender wäre.

Zur Frage, warum die Aufwendungen im „Geschäftsbericht“ aufgeführt werden sollten, antwortet Herr Kuhnert, dass der „Geschäftsbericht“ etwas Anderes als der „Lagebericht“ sei.

Herr Kuhnert fände es in Ordnung, die Positionen in Gänze streichen. Diese in ein anderes Instrument zu verlagern sei gesetzlich schwierig und ein neues Reporting über verschiedenste Aufwendungen schwierig.

Frau Neumüllers plädiert dafür, die Aufstellung aus Transparenzgründen beizubehalten. Eine Erweiterung auf alle Mietergremien sei selbstverständlich.

Herr Landmann in seiner Position kann wenig zur Aufstellung der Zahlen beitragen. Er wird die Informationen jedoch im Unternehmen herausfinden.

Es wird sich darauf geeinigt, dieses Thema bei der nächsten Sitzung noch einmal zu besprechen.

4. Vorbereitung der Arbeitsgruppe bei der Konferenz der Wohnraumversorgung

Es wird von Herrn Kuhnert auf die begrenzten Anwesenheitsmöglichkeiten hingewiesen. Eine digitale Teilnahme sei aber möglich. Es werde eine „Hybridveranstaltung“. Bislang sei die Teilnehmerzahl noch unklar. Herr Kuhnert wird aber weiterhin darüber informieren.

Es erfolgt eine Frage zu den engen Zeitfenster der Veranstaltung: Wäre es möglich, die Präsentation aus Wien vorab verfügbar zu machen? Herrn Kuhnert wird bei der Referentin nachfragen.

Stand der Gesetzesnovellierung AG:

Die Mieterräte in der AG werden nur durch Hr. Ketzler vertreten sein. Herr Elsing wird nicht da sein, die Positionen werden jedoch von Herrn Knorr vertreten. Herr Sterz wird persönlich anwesend sein. Herr Schröder wird auf der Konferenz sein, jedoch an der AG „Blick über den Tellerrand“ teilnehmen. Herr Kuhnert wird anwesend sein. Die Teilnahme von Herrn Landmann ist noch unsicher. Frau Hebilović kommt zur Konferenz und ist wahrscheinlich in der AG Gesetzesnovellierung dabei.

Frau Neumüllers wird den aktuellen Stand der AG präsentieren.

Anregungen werden dann nach der Konferenz beim nächsten Termin in dieser AG diskutiert

5. Zusammenfassung und Ausblick

Es erfolgt eine Abstimmung der zusätzlichen Termine:

Am 13./ 14. Oktober sind Herr Landmann, Frau Hebilović und Herr Schröder wegen der Herbstferien verhindert. Aber die Mietermitbestimmung und die Vorschläge der Unterarbeitsgruppe können nicht ohne SenSW entschieden werden.

Die Woche ab dem 26.10. wäre möglich. Herr Kuhnert weist aber darauf hin, dass eine Auswertung der Vorschläge der Konferenz zeitnah erfolgen müsse.

Es wird sich darauf geeinigt, den nächsten Termin vor der Konferenz am 06.10. stattfinden zu lassen (**wurde im Anschluss auf den 5.10.19 Uhr vorverlegt**). Es muss eine Anfrage an die Stadtwerkstatt zwecks Raumverfügbarkeit gestellt werden. Herr Elsing ist an diesem Tag verhindert, möchte aber die Kontroverse Wahlen binnen zwei Jahren/Wahlen binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten der Novelle auf die Tagesordnung setzen.

Am 27.10. findet dann finale Sitzung mit Schlussredaktion und Übergabe des abschließenden Dokumentes an die Wohnraumversorgung statt.

Alle Mitglieder können gern per E-Mail Hinweise und Anregungen schreiben.

Frau Neumüllers bedankt sich für die konstruktive Mitarbeit und beendet die Sitzung.

f.d.R. Schmidt/Neumüllers (Urbanizers), Berlin, 30.09.2020

o. Landesmietervertretung von Herrn Elsing, Herrn Schröder und Herrn Schwarz, E-Mail vom 2.10.2020

Sehr geehrte Frau Neumüllers, (Blindkopie an Frau Külpers, Herrn Schwarz und Herrn Schröder)

wie besprochen, habe ich mich zusammen mit Frau Külper, Herrn Schröder und Herrn Schwarz bemüht, einen Vorschlag zum Arbeitsgegenstand der Landesmietervertretung zu erarbeiten. Leider kam der Vorschlag von Herrn Schwarz erst heute gegen Mittag, so dass ich ihn wegen meiner am Sonnabend früh beginnenden Reise nicht einarbeiten konnte, ihn aber beifüge.

Der von mir an die drei Mitglieder unserer AG übermittelte Textvorschlag wird von Herrn Schröder und Frau Külper unterstützt, er lautet:

Aufgabe der Landesmietervertretung Berlin ist es, die Interessen und sichtbar werdenden Probleme der Mieter bei den sechs LWU zu sammeln und zu bewerten, sie mit konstruktiven Lösungsvorschlägen zu versehen und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorzutragen.

Dabei obliegt den Vertretern der Mieterräte in dem Gremium in erster Linie die Aufgabe, mieterspezifische Interessen und Probleme der Unternehmensplanungen und der unternehmensbezogenen Quartiersentwicklung und der Gemeinschaftseinrichtungen herauszuarbeiten und zu vertreten.

Die Vertreter der Mieterbeiräte in diesem Gremium obliegt in erster Linie die Aufgabe, die Interessen und Probleme bei der Verwirklichung ihrer Anhörungs-, Vorschlags- und Mitgestaltungsrechte in ihren Quartieren herauszuarbeiten und zu vertreten.

Im Schwerpunkt sollen mit ihrem Engagement möglichst viel Mieterinnen und Mieter erreicht und in die aktive Gestaltung eines zufriedenen Wohnens im Quartier einbezogen werden. Die Betriebskostenentwicklung kritisch zu begleiten und deren Ergebnisse allgemein verständlich zu machen, auf mieterfreundliche Service- und Hausmeisterleistungen hinzuwirken, Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Wohnkosten zu hinterfragen und Erhöhungen möglichst zu vermeiden sind Anforderungen an eine wirksame Interessenvertretung für die Mieterschaft im Quartier.

Gemeinsam haben Vertreter von Mieterräten und Mieterbeiräten die Aufgabe, Ideen und Vorschläge für eine weitere Flächendeckung der Mietervertretung in den Quartieren zu entwickeln und über die Senatsverwaltung und die LWU deren Umsetzung zu begleiten. Den bestehenden Mieterräten und Mieterbeiräten soll die Gesamtmieterververtretung zusammen mit der Senatsverwaltung und den LWU Unterstützung für deren stabile ehrenamtliche Tätigkeit zu gewähren, dabei den Erfahrungsaustausch zu einer aktiven Mitgestaltung und Mitbestimmung in den Unternehmen fördern und die besten Erfahrungen verallgemeinern zu helfen.

Herr Schwarz schreibt:

Hallo Herr Elsing,

ich habe meine Gedanken zu den Aufgaben der Landesmieterververtretung in der Anlage einmal aufgeschrieben. Wenn aus unseren beiden Vorschlägen ein gemeinsames Werk wird, wären das genügend Aufgaben die LWU übergreifend und gleichzeitig interessant für die Senatsverwaltung ein solches Gremium bearbeiten könnte.

Da ich erheblich zeitlich eingespannt bin wäre es nett, wenn Sie unsere Vorschläge zusammenstellen und der Frau Neumüllers übersenden könnten. Danke!

Für Nachfragen bin ich nur noch morgen zu erreichen.

Und Herr Schwarz schickt einen eigenen Textvorschlag ohne sich zu meinem Vorschlag direkt zu äußern:

Vorschlag von Aufgaben die eine Landesmieterververtretung Berlin wahrnehmen sollte:

Die Landesmieterververtretung erhält ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht bei der Senatsverwaltung Bauen und Wohnen. Sie ist über die Vorbereitung von zentralen Entscheidungen welche die Mieter in den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen betreffen zu informieren. Ihr ist dazu ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht ggf. auch ein Mitbestimmungsrecht einzuräumen.

Weiterhin befasst sich das Gremium mit:

- Sammeln von Hinweisen aus den Gremien der Mietervertretungen in den einzelnen LWU
- Bewerten der Hinweise und entwickeln einer LWU übergreifenden Problemstellung
- Vortragen von festgestellten Problemen in den LWU bei der Senatsverwaltung

- Entwickeln von seniorengerechte Belegungshinweisen in den landeseigenen LWU und das Einbringen in die Senatsverwaltung. Hinwirken auf zentrale Vorgaben an die LWU in Bezug auf seniorengerechtes Wohnen.
- Analysieren der Quartiersentwicklungen bei den LWU und Vorschläge erarbeiten die der Senatsverwaltung vorgetragen werden. LWU übergreifende Analyse der Betriebskostenentwicklung
- Entwickeln von Vorschlägen wie eine übermäßige Erhöhung der Betriebskosten gedämpft werden kann. Zum Beispiel durch Begrenzung der Gewinnerzielung bei LWU-eigenen Tochterunternehmen die für die Betriebskosten relevante Leistungen erbringen.
- Entwickeln und bei der Senatsverwaltung vortragen von Mitwirkungsrechten der Mietervertretungen (MR, MBR) in den LWU.

Die Landesmietervertretung ist der erste Ansprechpartner für die Senatsverwaltung, wenn es um Fragen geht die alle Mieter in den LWU betreffen. Auch für die Wohnraumversorgung Berlin kann die Landesmietervertretung zu Mieterproblemen ein Ansprechpartner sein.

In den Ring geworfen habe ich noch einen Vorschlag zur Bezeichnung der Mietervertretung und zu deren Zusammensetzung. Diese Vorschläge möchte ich Ihnen nicht vorenthalten, auch wenn von Frau Külper, Herrn Schwarz und Herrn Schröder dazu bisher keine Meinungsäußerung erfolgte:

Bezeichnung: Initiative der ehrenamtlichen Mietervertretungen in den LWU

Zusammensetzung: max. 3 bis 4 Vertreter aus MR und MBR pro LWU (kann nur einer sein, aber auch vier), die durch Beschluss der Mietervertreter eines jeden interessierten Unternehmens (es müssen also nicht alle sechs mitmachen) in diese Initiative delegiert werden. Damit auch kein umfangreiches Wahlprozedere, sondern dezentral bei Zusammenkünften in den Unternehmen machbar.

Sehr geehrte Frau Neumüllers, für die Beratung am 5. Oktober, an der ich leider nicht teilnehmen kann, ist das sicher schon eine bessere Grundlage als das bisher Vorliegende. Ich muss es in Ihre Hand legen, könnte auch sagen, lege es gern in Ihre dazu qualifizierte Hand, daraus unter Einbeziehung der anwesenden AG-Mitglieder möglichst einen Kompromiss zu schmieden.

Mit freundlichen Grüßen
Eberhard Elsing

**p. Anmerkungen aus der Praxissicht der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Vorschlag von Alfons Schröder (Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte) für einen Gesetzentwurf zur Novellierung des WoVG
Kommentierung durch Herrn Elsing und Herrn Schröder, Antwort durch Herrn Landmann, eingereicht am 2.10.2020**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der vorliegende Entwurfstext hohe Anforderungen an betriebswirtschaftliche, immobilienwirtschaftliche und auch rechtliche Kenntnisse der Mietervertreter stellt, die u.U. nicht durch Weiter- und Fortbildungen erlangt werden können. [Warum nicht? \(Herr Elsing/Herr Schröder\)](#)

In den gewählten Mietergremien soll die ganze Breite unserer Mieterschaft abgebildet werden, mehr Vielfalt soll Einzug halten. Auch dies ist ein Wunsch, der durch die Zivilgesellschaft an die Wohnungsunternehmen und die Politik gerichtet wird. Das bedeutet, Menschen mit ganz unterschiedlichem sozialem und Bildungshintergrund, zeitlichen Ressourcen und professionellen Vorkenntnissen sind idealerweise die gewählten Vertreter in ihren Quartieren bzw. der gesamten Mieterschaft. Sie sind keine 2. Aufsichtsräte, die für diese Aufgabe eine fachliche Befähigung vorweisen müssen, die meist durch langjährige einschlägige berufliche Beschäftigung erfolgt.

Hohe Anforderungen an fachliche Kenntnisse, ggfs. verbunden mit einem anspruchsvollen Weiterbildungsprogramm, vermindern sowohl das zeitlich verfügbare Budget sowie den selbstgesteckten Gestaltungsrahmen der Mietervertreter, die doch eigenverantwortlich darüber entscheiden sollen, wie sie sich in ihren Quartieren oder für die LWU einbringen. (LWU/Herr Landmann)

Der Entwurfstext korrespondiert nicht mit den gemeinsam erarbeiteten und verabschiedeten Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen, den Satzungen der Mieterräte und den übrigen gerade erst verabschiedeten Rahmenbedingungen.

[Auf den Konferenzen der WVB wurde das Gießener Modell und aktuell das Wiener Modell der Mitbestimmung vorgestellt. Folgerichtig muss es auch in Berlin in die gesetzgeberische Landschaft passen.](#)

Folgerichtig ist das überhaupt nicht. Es gab in den vergangenen Jahren mehrere lange, konsensorientierte Verhandlungen über die Rahmenbedingungen der Mieterrats- und Mieterbeiratsarbeit (Leitlinien MBR, Satzung und Wahlordnung MR). Grundprämisse sollte jetzt sein, dass diese Ergebnisse nicht negiert werden, sondern falls nötig ggfs. an einzelnen Punkten genauer erläutert werden.

Darüber hinaus muss es eine klare Unterscheidung der Aufgaben des Mieterrates und der Mieterbeiräte geben. Beides sind eigenständige ehrenamtliche Gremien mit einem unterschiedlichen Aufgaben-Fokus, welcher durch die gemeinsame Zuständigkeit für in § 9 (2) Ziffer 1-17 aufgeführten Angelegenheiten vermischt wird. Die Mieterbeiräte sind nicht dem Mieterat unterstellt und andersherum; die in § 9 (3) beschriebene Eskalation an den MR, falls keine

Einigung zwischen MBR und LWU zustande kommt, steht dazu in Widerspruch. Die Beschreibung der Zuständigkeitsbereiche in § 8 (2) widerspricht der gewünschten Mitbestimmung bei den Gremien für quartiers- als auch unternehmensbezogene Angelegenheiten.

Diese Punkte sind mit den vorliegenden Überarbeitungen „geheilt“.

Zu den beiden Paragraphen 8 und 9 sowie den dazugehörigen Absätzen gibt es aus Sicht der städtischen LWU aufgrund gemachter Erfahrungen aus dem Alltag und der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben, die das unternehmerische Handeln prägen, folgende Dinge anzumerken:

§8 Mitwirkung und Mitbestimmung der Mieter

Das Wort "Mitbestimmung" ist klar und eindeutig zu definieren. Es ist nicht gleichbedeutend mit der Mitbestimmung aus dem BetrVerfG. Eine Beschreibung, wie Mitbestimmung durch die Mietergremien gewährleistet werden soll, fehlt gänzlich.

Dazu hat Frau Neumüllers einen Konsensvorschlag unterbreitet und in der Präambel der LWU wird auch von Mitbestimmung gesprochen. Welche Definition verbirgt sich dahinter?

Es muss mindestens zwischen Kenntnisnahmen und Zustimmungserfordernissen differenziert werden. Kenntnisnahme ist keine Mitbestimmung, das ist noch weniger als Vorschlags- und Mitgestaltungsrecht.

Die LWU lehnen echte Zustimmungserfordernisse von MR und MBR ab. Das ist zum einen nicht praktikabel und scheitert an gesetzlichen Vorgaben der LWU,

Die Mitbestimmung, die wir meinen, scheitert nicht an gesetzlichen Vorgaben der LWU.

Welche Art Mitbestimmung ist denn dann also gemeint? Das sollte eben darum genau definiert werden.

. . . zum anderen sind sowohl MR als auch MBR aufgrund der sehr geringen Beteiligungsquoten an den Wahlen oftmals nicht hinreichend legitimiert.

Bedurfte es wirklich dieses alten Hutes für die Begründung einer Ablehnung?

Die LWU haben sich mit den Leitlinien auf Wunsch der Mieterbeiräte auf eine Absenkung des Quorums auf 5% der Mieter*innen verständigt. Wenn sich 5 von 100 Mietern an einer MBR-Wahl beteiligen, kann man in der Tat nicht wirklich von hinreichender Legitimation sprechen. Sie reicht vielleicht, um einen gewählten Ansprechpartner zu etablieren, der sich in seinem Quartier engagiert, nicht jedoch für weittragende Investitionsentscheidungen in den LWU.

Zudem ist bereits durch das entsandte AR-Mitglied durch den Mieterrat Mitbestimmung der Mieterschaft möglich. Inwiefern diese repräsentativ ist, ist auf Grund der aktuellen formalorganisatorischen Rahmenbedingungen durch die LWU nicht zu beurteilen.

Dieses zarte Pflänzchen der Mitbestimmung bezieht sich nur auf den im Gesetz für die MR geregelten Komplex und auf den Aufsichtsrat, das ist wohl zu wenig. Uns geht es um die Mitbestimmung gegenüber dem LWU und seiner GF und gegenüber den Kundenzentren bzw. ähnlichen Einrichtungen der LWU in den Quartieren.

Es ist die Begrifflichkeit „Mitbestimmung“ genau zu definieren. Eine Einflussnahme gleichwelcher Art auf einzelne dezentrale Kundenzentren widerspricht den einheitlichen professionellen Prozessen und Rahmenbedingungen, die in den LWU für alle Organisationseinheiten verfolgt werden.

§8 (2)

Bisher ist in den Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen von „Quartieren“ die Rede. Das Einfügen des Wortes "jeweiligen" konkretisiert die Zuständigkeit des MBR für "sein" Quartier.

§8 (3)

Die Vorgabe, dass sich die MR mindestens einmal im Monat mit dem LWU treffen sollen, ist mit der Realität und den damit einhergehenden personellen Ressourcen auch auf Seiten potenzieller Mietervertreter nicht zu vereinbaren. Bereits heute gibt es einen regelmäßigen Austausch zwischen MR und jeweiligem LWU zu relevanten Themenkomplexen. Ein Austausch erfolgte und erfolgt immer bedarfsgerecht und bei gegebener Notwendigkeit. Alle LWU haben konkrete Ansprechpersonen für dieses Gremium benannt und die Kommunikation ist so sichergestellt. Über die jeweiligen Formate der „Zusammenkünfte“ wird gemeinsam und in Absprache entschieden.

Für die MR ist die Regelmäßigkeit pro Monat eine legitime Forderung, nachdem sich die MR gefunden und die Arbeitsgegenstände bestimmt sind. Das „mindestens“ könnte man streichen.

In der Satzung der Mieterräte ist dies zuletzt praktikabel formuliert worden, weder „monatlich“ noch „mindestens“ sollte jetzt neu festgelegt werden:

*§1, Abs. 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 der GESOBAU AG 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 der LWU zu Sitzungen oder Sprechstunden beiladen.** (...)*

Jede weitere Spezifizierung vermindert den Gestaltungsraum der eigenverantwortlichen Mietervertreter.

§8 (4)

Auch die MBR tauschen sich regelmäßig mit dem jeweiligen LWU über quartiersbezogene Angelegenheiten aus, bedarfsgerecht und bei gegebener Notwendigkeit. Alle LWU haben konkrete Ansprechpersonen für dieses Gremium benannt und die Kommunikation ist so sichergestellt. Über die jeweiligen Formate der „Zusammenkünfte“ wird gemeinsam und in Absprache entschieden. Der zeitliche Aufwand, der hier durch den Entwurfstext impliziert und festgeschrieben wird, ist aufgrund der gemachten Erfahrungswerte nicht für alle ehrenamtlich Engagierten in den Mietergremien stemmbar. Die Vielfalt der Mitglieder reicht von Studierenden

über Berufstätige, Alleinerziehende bis hin zu in Rente/Pension befindlichen Menschen. Mit hohen zeitlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Arbeit in MR und MBR werden etliche Personenkreise ausgegrenzt und werden sich von vornherein nicht zu Wahlen aufstellen lassen.

Monatliche Treffen sollen die Regel sein. In beiderseitigen Einvernehmen kann natürlich davon abgewichen werden. Und es muss sich auch nicht der gesamte MBR mit den Verantwortlichen der LWU treffen. Eine Überforderung der gewählten MBR und eine Ausgrenzung einzelner Mitglieder sehen wir hier nicht, schon gar keinen Grund, sich nicht als Kandidat aufstellen zu lassen.

Siehe hierzu ganz oben: Wenn wir mehr Vielfalt wollen, muss der zeitliche Aufwand handelbar sein. Zu viele Vorschriften dieser Art wirken auf etliche Mieter, die sich gerne engagieren möchten, abschreckend (wenn sie z.B. berufstätig sind oder Familie haben) und halten sie unserer Erfahrung nach von einer Kandidatur ab.

§9 Mitbestimmungsrechte

Fazit der Auslassung der LWU in Person von Herrn Landmann: **Mitbestimmung nicht zulassen und alles ablehnen bzw. streichen.**

Die LWU arbeiten eng mit einer Vielzahl von Mietervertretern zusammen, mit MBR bereits seit Jahrzehnten. Wir bringen in diese AG zur Novellierung des WoVG die Erfahrungen und Hinweise dieser Mietervertreter*innen auch mit ein. Dieser Kommentar negiert sämtliche Ergebnisse auch von Arbeitsgruppen der LWU mit der Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte.

§9 (2)

1. Erlass von Richtlinien zur Wohnungsvergabe

Ziffer 1 ist abzulehnen. Die KoopV, WoVG und AGG enthalten bereits Vorgaben zu Quoten und bei der Wohnungsvermietung zu beachtenden Rahmenbedingungen. Darüber hinaus wird kein Bedarf für Richtlinien zur Wohnungsvergabe gesehen. Die Anforderungen an den Datenschutz der Mietinteressenten stehen zudem einer „Überwachung der Einhaltung“ von Richtlinien durch Dritte entgegen.

Die LWU erhalten Richtlinien, haben aber auch einen Spielraum und die Aufgabe, diese Richtlinien unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten des Unternehmens

umzusetzen. In diesem Sinne ist Mitbestimmung durch die gewählten Mietergremien eine legitime Forderung. Es geht dabei nicht um einen permanenten Prozess und auch nicht um die Kontrolle einzelner mieterbezogener Entscheidungen, also auch kein Thema für den Datenschutz.

2. Hausordnung

Ziffer 2 ist ebenso abzulehnen, weil es in der Praxis nicht umsetzbar ist. Ziel der Hausordnung ist die Wahrung von gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflichten des Vermieters und die Einhaltung (mietrechtlicher) Pflichten in der Gemeinschaft der Mieter. Ziel ist im Sinne

des Verwaltungsaufwandes auch, zu einheitlichen Vorgaben für alle Mieter des Bestandes zu kommen und eine einheitliche Verfahrensweise für das LWU zu sichern.

Selbstverständlich ist das praktikabel, wird in der HOWOGE gerade durchgeführt. Durch eine für Mieter verständliche Sprache, der Arbeit mit Piktogrammen und fremdsprachlichen Erläuterungen gelingt es unter Einbeziehung der Mietergremien noch besser, die Verkehrssicherungspflichten umzusetzen.

3. Modernisierungsvorhaben Eine Mitbestimmung ist abzulehnen. Die Leitlinien und auch die Vereinbarungen der MBR mit den LWU schaffen die Grundlage für die Beteiligung von MBR an Modernisierungsvorhaben durch rechtzeitige Information und die Möglichkeit, Vorschläge (auf die das LWU reagieren muss) zu unterbreiten. Überdies nimmt der MR durch die Beteiligung an der Investitionsplanung und über den AR Einfluss auf Umfang und Planung von Modernisierungen.

Dann ist doch alles in Ordnung und die Mitbestimmung ist nicht abzulehnen.

4. Härtefälle

Ziffer 4 ist ebenso aus Datenschutzgründen zu streichen. Es ist nur das Verhältnis zwischen LWU und einer Mietpartei tangiert. Diese individuellen Mietvertragsangelegenheiten sind in den Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (Ziffer 2.3) zu Recht ausgenommen worden.

Es geht nicht um einzelne Mieter, sondern wie grundsätzlich auf Mieterwünsche reagiert wird, wenn eine Behinderung oder anderweitige Beeinträchtigung von Mietern vorliegt, wie zum Beispiel reagiert wird, wenn Mieterhöhungen anstehen, aber das für einzelne Mieter eine Härte bedeuten würde und sie das auch zur Kenntnis geben, also Datenschutz ist nicht tangiert, nur vorgeschoben.

5. Instandhaltungsmaßnahmen

Eine Informationspflicht der LWU gegenüber Mietervertretern ergibt sich bereits aus den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften. Darüber hinaus besteht kein Regelungsbedarf. (siehe auch 3. Modernisierung)

Durch die Mitbestimmung der Mietergremien können bessere Bedingungen für die Mieter erreicht werden, ohne dass das LWU in seinen Aufgaben und Zielen ausgebremst wird. Die Informationspflicht springt zu kurz.

6. Smart Home

Betroffene im Sinne der DS-GVO können ihre Rechte nicht an die Gremien MR oder MBR abtreten. Dass die WBG die DS-GVO einhalten müssen, folgt bereits aus dem Gesetz selbst und dem dort eingebundenen umfangreichen Ordnungswidrigkeiten-Katalog.

Ziffer 6 umfasst in der derzeitigen Formulierung auch die Neuausstattung mit Funkauslesegeräten. Eine solche ist ab Oktober 2020 gesetzliche Pflicht der Vermieter und kann insoweit nicht mehr verhindert werden.

Auch hier geht es nur um die Mitbestimmung zum grundsätzlichen Herangehen des LWU und nicht um Einzelfälle. Und verhindern werden die Mietergremien nur etwas wollen, was gegen das Gesetz ist oder wo es mieterfreundlichere Alternativen auf der Grundlage bestehender Gesetze gibt.

7. Wohnungsneubau und Gewerbeentwicklung im Rahmen der Bedarfsplanung

Um eine Mieterbeteiligung bei Neubauvorhaben sicherzustellen, gelten die Leitlinien zur Partizipation (Partizipationsstufen: Information, Konsultation, Mitgestaltung, Mitentscheidung) für alle LWU. Es gibt also schon verpflichtende Instrumente für Mieter und LWU, an der Gestaltung von Neubauvorhaben zu partizipieren.

Ja, das ist richtig. Es ist hier nur verankert, um auch denjenigen Mietergremien eine Mitbestimmungsmöglichkeit zu geben, die von den Maßnahmen „nur“ tangiert werden, aber nicht direkt betroffen sind. Das hier stehen zu lassen, kann der LWU nicht weh tun.

8. Verdichtung im Wohnquartier

Auch hierfür gelten die Leitlinien zur Partizipation.

[Siehe Begründung Ziffer 7](#)

9. Gemeinschaftseinrichtungen

In Ziffer 9 gehen viele der aufgezählten Aspekte an der Lebenswirklichkeit der Bestände vorbei. Soweit es solche wie die aufgezählten Einrichtungen als Gemeinschaftseinrichtung gibt, ist die Nutzung über die Hausordnung geregelt, andernfalls im jeweiligen individuellen Mietvertrag und damit der MR- und MBR- Arbeit nicht zugänglich abgebildet.

Ziffer 9 impliziert, dass die LWU verpflichtet werden können, eine der benannten Einrichtungen erstmalig herzustellen oder den Rückbau zu verantworten. Das ist als Eingriff in die wirtschaftliche Hoheit der LWU abzulehnen.

Die Begründung ist völlig daneben um nicht zu sagen, an den Haaren herbeigezogen. Es geht um die Ermittlung und Beurteilung des Bedarfs und der Anforderungen und Ausstattungen von Gemeinschaftseinrichtungen, nicht um etwaige Verpflichtungen zur Errichtung oder Rückbau von Gemeinschaftseinrichtungen.

10. Auswahl von Dienstleistern

Ziffer 10 ist auch abzulehnen, weil das öffentliche Vergaberecht gilt, das die LWU anzuwenden haben.

Wenn das zu 100% so ist und keinerlei Spielräume für die LWU bestehen, dann muss das akzeptiert werden, aber nur dann.

11. Installation von Sicherheitsüberwachungssystemen

Hierfür gibt es bereits die gesetzliche Grundlage im Rahmen der DS-GVO.

Ja, aber auch Spielräume bei der Auswahl der Objekte, bei der Art und Weise der Installation, bei den konkreten Orten der Überwachung und bei den regelmäßig zu erbringenden Begründungen für die Beibehaltung der Überwachung und dabei möchten die Mietergremien ihre Erfahrungen und Informationen in die Entscheidungsfindung einbringen können.

12. Errichtung erneuerbarer Energieanlagen

Der Senat von Berlin hat im März 2020 den „Masterplan Solarcity“ beschlossen. Hierdurch gibt es weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen für die LWU bei der Umsetzung.

Im Rahmen der gegebenen Spielräume sollen die Mietergremien Mitbestimmung ausüben können.

13. Errichtung Mobilfunkantennenanlagen

Die LWU errichten keine Antennenanlagen, sondern verpachten unter Umständen

Dachflächen dafür. Dass diese Anlagen keine Gesundheitsgefährdung für die Mieter bedeuten, ist inzwischen wissenschaftlich belegt (siehe Ergebnisse des Deutschen Mobilfunkforschungsprogramms des Bundesamtes für Strahlenschutz). Mitsprachebedarf der Mieter sehen wir deshalb nicht.

Mit einer Mitbestimmung soll gesichert werden, dass für die Mieter keine Beeinträchtigung durch die Errichtung und den Betrieb solche Anlagen einhergehen. Neben den Gesundheitsgefährdungen können es auch andere Beeinträchtigungen sein.

14. Barrierefreie/Barrierearme Wohnungen

Die Formulierung in Ziffer 14 ist aus Sicht der LWU nicht verständlich. Bauordnungsrechtlich gibt es Vorgaben für Neubauwohnungen. Für Bestandswohnungen gibt es Vorschriften im BGB-Mietrecht für die Umrüstung mit ebenerdiger Dusche etc., wenn der Mieter es verlangt.

Eingriffe in das BGB und den einzelnen Mietvertrag sind nicht zulässig, um Mitbestimmungsrechte für Mietergremien zu ermöglichen. Soweit mit Ziffer 14. Die Wohnungsvergabe gemeint sein sollte, gelten die Anmerkungen zu Ziffer 1. entsprechend.

Das kann sicher anders und eindeutiger formuliert werden. Es geht wiederum nur um die Gewährleistung der Mitbestimmung beim grundsätzlichen Herangehen des LWU und nicht um den Einzelfall.

15. Weiterbildungsmaßnahmen für Mietergremien

Die LWU bieten schon heute und auch in der Vergangenheit Informations- und Fortbildungsangebote für ihre Mietergremien nach Abstimmung des Bedarfs an. Die Erfahrung zeigt, dass die Resonanz bzw. Teilnahmequote der Mietervertreter teilweise gering sind. Dies gesetzlich festzuschreiben, ist nicht zielführend, da auch bei der Auswahl von Weiterbildungsmaßnahmen, die durch die LWU finanziert werden sollen, vergaberechtliche Aspekte zum Tragen kommen.

Diese Ziffer ist gestrichen, weil in den Vereinbarungen / Satzungen der LWU mit den MBR geregelt.

Die bisherige Ziffer 15 wird ersetzt durch:

15. Planungen zur Umwandlung von Mietshäusern und Mietwohnungen in Wohneigentum.

Selbst wenn es gegenwärtig nicht praktiziert werden darf, sind Mieterrechte durch eine Mitbestimmung schützenswert.

17. Zwangsräumungen und [ergänzt um die Einbeziehung des Verfahrens bei Mietschuldnern](#)

Ziffer 17 ist klar abzulehnen. Der Datenschutz steht dem eindeutig entgegen! Darüber hinaus setzen die LWU eine aufsuchende Mietschuldnerberatung gemäß WoVG aktueller Fassung ein. Die Realität zeigt, dass sich etwa die Hälfte der Mietschuldner nicht ihrem Problem stellen und die durch die LWU angebotenen Hilfestellungen nicht nutzen (oder schon längst woanders wohnen).

Bei der Verletzung mietvertraglicher und gesetzlicher Pflichten durch Mieter sind die LWU nur im Zusammenwirken mit Kosten-übernehmenden öffentlichen Stellen in der Lage, Zwangsräumungen wegen Zahlungsverzuges zu vermeiden. Mietermitbestimmung ist hier nicht einschlägig. Bei sonstigen Pflichtverletzungen von Mietern wie bspw. dem „Feuerteufel“ in einem Mehrfamilienhaus können die LWU aus Fürsorgepflicht den anderen Mietparteien gegenüber die Frage der Kündigung und Räumung nicht von der Mietermitbestimmung abhängig machen. Zuständig sind allein die Gerichte.

Mietervertreter als Dritte haben keine Einflussmöglichkeit und keine Vertretungsbefugnis in Einzelfällen. [Auch hier geht es um die Mitbestimmung im Grundsatz und nicht im Einzelfall, also nicht relevant für den Datenschutz.](#)

Kommentiert A. Schröder / E. Elsing

Berlin, 21.09.2020

q. Mieterbeiräte

von Herrn Landmann für die LWU, eingereicht am 5.10.2020

WoVG-Novellierung: Absatz zu den MIETERBEIRÄTEN

Stand: 27.08.2020, Konsens unter den Anwesenden wurde hinsichtlich der Artikel 1, 3, 5 und 7 erreicht.

(1) Mieterbeiräte sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen ~~auf Quartiersebene~~ **in den Quartieren**. Die Mieterbeiräte und die ~~landeseigenen~~ Wohnungsunternehmen verfolgen das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation und -qualität in den Quartieren in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Gestaltung ihres Quartiers einzubeziehen. Mieterbeiräte und Unternehmen arbeiten zur Erreichung dieses Ziels zusammen.

(2) ~~Mieterbeiräte sind grundsätzlich für Quartiere ab 300 Mieteinheiten zu wählen,~~ **Die Wohnungsunternehmen sind aufgefordert, bis spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten dieser Gesetzesnovelle ihren Wohnungsbestand weitestgehend mit Mieterbeiräten abzudecken, indem sie dazu Wahlen zur Bildung neuer Mieterbeiräte einleiten. Mieterbeiräte sind in geheimer Wahl grundsätzlich für Quartiere ab 300 Mieteinheiten zu bilden;** für Siedlungsteile und Streubesitz sind Ausnahmeregelungen möglich. Ein Mieterbeirat soll grundsätzlich nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.

Alternativvorschlag LWU:

Die LWU sind aufgefordert, grundsätzlich Mieterbeiratswahlen (in der Regel alle fünf Jahre) einzuleiten mit dem Ziel, eine weitgehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien in den Quartieren zu erreichen.

(3) Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen aller Mieterinnen und Mieter ihres jeweiligen Quartiers gegenüber dem ~~jeweiligen landeseigenen~~ Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren im Quartier. Gemeinsam mit dem Unternehmen schaffen sie die Grundlage für die aktive Mitbestimmung und Mitgestaltung durch die Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier. Sie haben gegenüber dem Unternehmen Anhörungs-, Vorschlags- **und** Mitgestaltungs- ~~und Mitbestimmungsrechte~~ in allen die Gesamtheit der Mieterinnen und Mieter des Quartiers betreffenden Angelegenheiten.

(4) Die Mieterbeiräte führen mindestens **quartalsweise öffentliche Beratungen und Sprechstunden für die Mieter und Mieterinnen durch. Jede Mieterin und jeder Mieter hat das Recht, vom Mieterbeirat gehört zu werden und dessen Hilfe in Anspruch zu nehmen. Die Mieterbeiräte wirken im Interesse der Mieterschaft aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterrat hin und setzen sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Informationsaustausch ein.**

Kommentar von Hr. Landmann zu Ziffer 4 (quartalsweise öffentliche Beratungen): Die Öffentlichkeit kann nur in Gestalt von Bewohnern des Quartiers bestehen. Keine Öffentlichkeit im Sinne von Presse und jedermann. Zudem ist dies ausführlich in den Leitlinien ausformuliert und bedarf keiner weiteren gesetzlichen Grundlage. Darüber hinaus zeigt die Praxis, dass nur

eine Minderheit der MBR öffentliche Beratungen und Sprechstunden durchführt. Wie würde damit umgegangen werden, wenn die MBR diesen Punkt nicht umsetzen? Hier muss eine Regelung erfolgen oder die Formulierung muss angepasst werden, z.B. „streben eine Beratung an.“

(5) Die Wohnungsunternehmen informieren die Mieterbeiräte rechtzeitig und vorab über Vorhaben des Wohnungsneubaus, der Modernisierungen und notwendiger Instandsetzungen in dem betreffenden Quartier, über die Prinzipien der Mietpreisbildung, über Vorhaben zur Gestaltung des Wohnumfeldes und über vorgesehene Veränderungen, die Auswirkungen auf die Wohnkosten und -qualität haben.

Kommentar von Hr. Landmann zu Ziffer 5: Hier muss die Einschränkung rein, dass diese Informationen nur das Quartier betreffen, für das der MBR zuständig ist. Bei der Formulierung ohne diese Einschränkung würde das die Zuständigkeit des Mieterrats betreffen. Die Prinzipien der Mietpreisbildung müssen hier ganz entfallen, diese sind weder quartiersabhängig noch können wir diese mit den MBR diskutieren. Hier gibt es die Kooperationsvereinbarung zwischen LWU und Senat sowie darüber hinaus den Mietendeckel. Dieses Thema wäre bestenfalls ein Thema des Mieterrats. Grundsätzlich sind diese Informationspflichten auch bereits in den Leitlinien geregelt.

~~(6) Die Wohnungsunternehmen unterstützen aktiv die Arbeit der Mieterbeiräte. Die Wohnungsunternehmen gewähren den Mieterbeiräten eine vielseitige Unterstützung für deren Tätigkeit. Hierzu gehört die Förderung der Bildung neuer Mieterbeiräte mit dem Ziel der Flächendeckung ebenso wie die Unterstützung bestehender Mieterbeiräte durch die rechtzeitige und umfassende Übergabe der notwendigen Informationen sowie die Bereitstellung von erforderlichen Ressourcen. Hierzu gehören die Bereitstellung von erforderlichen Ressourcen zur Durchführung von Beratungen, beispielsweise zur Gewährleistung der Öffentlichkeitsarbeit, zum Versicherungsschutz sowie ein finanzielles Budget.~~

Kommentar von Hr. Landmann zu Ziffer 6 (Gewährleistung der Öffentlichkeitsarbeit): Soll hier auf die Ressourcen der LWU zurückgegriffen werden oder geht es um finanzielle Unterstützung von Aktivitäten, wie Mieterfeste u.ä.?

Kommentar von Hr. Landmann zu Ziffer 6 (finanzielles Budget): Formulierungsvorschlag: „sowie finanzielle Mittel.“

~~(7) Die Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung sollen angewendet werden. Die „Leitlinien für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ in der jeweils gültigen Fassung bilden die Grundlage für alle weiteren Arbeitsinhalte die Zusammenarbeit der Mieterbeiräte und der Wohnungsunternehmen und deren Zusammenarbeit.~~

Kommentar von Hr. Landmann Ziffer 7: „Bilden die Grundlage“ heißt jedoch nicht, dass sie so übernommen werden müssen. Einige MBR haben einige Punkte aus dieser Vereinbarung abgelehnt, z.B. die unter (4) zitierten öffentlichen Beratungen. Es handelt sich um Leitlinien, die auf das jeweilige LWU und die Vorstellungen der MBR angepasst werden können.

Mögliche Elemente für die Begründung (ggf. noch zu erweitern):

- Sollten sich keine Kandidatinnen oder Kandidaten zur Wahl aufstellen, entfällt die Wahl und wird in der turnusgemäßen Wahlperiode wiederholt.*
- Details zu Satz 2*
- „größere Wahlbereiche sind in der nächsten Wahl dem Gesetz anzupassen“*
- „ein Versicherungsschutz gegen/für ... ist sicher zu stellen“*
- „an der Anzahl der MBR orientiertes Budget“*
- Budget bereitstellen, Räumlichkeiten bereitstellen für Treffen, Versicherungsschutz (nicht abschließende Aufzählung)*

r. **Protokoll der 6. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 5.10.2020**

Ort: Stadtwerkstatt Berlin
Karl-Liebknecht-Straße 11, 1. OG
10178 Berlin

Datum: 05.10.2020, 19 Uhr

Anwesend:

- Hr. Schröder MBR Gewobag
- Hr. Kuhnert Wohnraumversorgung Berlin AöR
- Hr. Ketzner MR degewo
- Fr. Külper MR GESOBAU
- Hr. Landmann STADT UND LAND, Vertreter der Wohnungsunternehmen
- Hr. Sterz MBR Gewobag
- Fr. Hebilovic Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Fr. Neumüllers Urbanizers
- Fr. Felker Urbanizers

Abwesend:

- Hr. Elsing MBR HOWOGE
- Hr. Schwarz MR STADT UND LAND

Tagesordnung

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung, Protokollkontrolle
2. Verortung eines Abschnitts zur Mietermitbestimmung im Gesetz
3. Diskussion und Abstimmung zu Dissens-Punkten bezüglich der Regelungen zu den Mieterbeiräten (u.a. 2/5 Jahre)
4. Umgang mit den von Herrn Schröder und Herrn Elsing eingebrachten § 8 und § 9
5. Weitere Überlegungen zur Landesmietervertretung
6. Darstellung des Arbeitsstandes auf der Konferenz

Anhang: Präsentation vom 07.10.2020

1. Begrüßung, Vorstellung der Tagesordnung und Protokollkontrolle

Frau Neumüllers begrüßt die Teilnehmenden der AG und stellt die Tagesordnung vor. Die AG ist mit sieben anwesenden Mitgliedern beschlussfähig. Schwerpunkt der Sitzung ist die Vorstellung und Diskussion zum Arbeitsstand der AG. Dazu stellt Frau Neumüllers die Präsentation für die diesjährige Konferenz der MBR und MR vor. Änderungen, die in dieser Sitzung bestimmt werden, werden eingearbeitet. Die überarbeitete Präsentation ist Teil des Protokolls.

Im Nachgang zur Sitzung wird von Herrn Schröder eine Protokollanmerkung zum Protokoll der 5. Sitzung eingereicht, diese wird ins Protokoll der 6. Sitzung aufgenommen.

2. Vorstellung und Diskussion der TO-Punkte 2 bis 6 anhand der Präsentation

Folie 1-6

Information über Anlass und Arbeitsweise der Arbeitsgruppe zur Einführung ist in Ordnung.

Folie 7

Frau Külper fehlt hier noch die Pflicht zur Mitbestimmung z.B., dass das LWU Vorschläge seitens des MBR annehmen muss.

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass Unternehmen nicht pauschal gesetzlich zu verpflichten seien, Vorschläge aus Mietervertretungen anzunehmen. Diese müssten ja zunächst selbst auf Gesetzeskonformität geprüft werden. Auch das Wiener Statut habe keine Gesetzeskraft.

Herr Landmann wirft dazu generell ein, dass die Zusammenarbeit der LWU mit den Mieterbeiräten schon seit langem, mitunter seit Jahrzehnten, sehr gut funktioniere. Man sollte sich nicht im Detail verlieren, sondern auf das große Ganze konzentrieren. Aus formaljuristischer Sicht könne seiner Meinung nach die Mietermitbestimmung nicht stärker ins Gesetz eingehen, da sonst die Grundsätze ordentlicher Unternehmensführung ausgehebelt würden.

Folie 8

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass bei Unstimmigkeiten über Vorschläge der Mietergremien eine gesetzlich verankerte Clearingstelle eine denkbare Lösung sei wie in Ziffer (7) formuliert: „Kommt eine Einigung nicht zustande, steht den Beteiligten eine Clearingstelle zur Verfügung, die bei der Wohnraumversorgung Berlin(WVB) angesiedelt ist und aus je zwei Vertreter:innen der Unternehmen, der Mieter:innen sowie einem/einer Vertreter:in der WVB besteht.“

Herr Landmann widerspricht diesem Absatz vehement. Eine Clearingstelle widerspreche dem satzungsgemäßen Kompetenzgefüge von Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Vorstand des LWU. Ein Gesetz nach Konsensprinzip mit den Mietergremien wäre ein massiver Eingriff in die Weisungsbefugnis des Unternehmens.

Herr Kuhnert stellt klar, dass es bei der Clearingstelle nicht um Konsensfindung geht, sondern um einen geregelten Umgang mit unterschiedlichen Positionen. Auch in einem Clearingprozess könne am Ende der Aufsichtsrat immer noch selbstständig entscheiden.

Frau Neumüllers schlägt vor, dass Ziffer 7 zurückgestellt und aus der Präsentation genommen wird. Damit bleibe die Frage nach der Clearingstelle weiterhin offen. Auf Basis eines neuen Vorschlags, eingebracht durch Urbanizers, könne man diese Frage auf der nächsten Sitzung noch einmal aufnehmen. Der Vorschlag wird mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen.

Über die Ziffern 1-6 besteht ein Konsens.

Herr Kuhnert merkt an, dass bei der Diskussion über ein wie auch immer geartetes Clearing darüber nachgedacht werden müsse, was die Folge des Clearingverfahrens sein soll, eben nicht Konsensfindung oder der Ersatz einer Aufsichtsratsentscheidung.

Herr Schröder fehlt nach wie vor das Recht zur Mitbestimmung über den Jahresinvestitionsplan in diesem Paragraphen.

Folie 9

Vorschlag Zf. (2): *„Die Wohnungsunternehmen sind aufgefordert, bis spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser gesetzlichen Regelung ihren Wohnungsbestand weitestgehend mit Mieterbeiräten abzudecken, indem sie Wahlen zur Bildung neuer Mieterbeiräte einleiten und aktiv unterstützen. Mieterbeiräte sind in geheimer Wahl grundsätzlich für Quartiere ab 300 Mieteinheiten zu bilden; für Siedlungsteile und Streubesitz sind Ausnahmeregelungen möglich. Ein Mieterbeirat soll grundsätzlich nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.“*

Gegenvorschlag der LWU: *„Die LWU sind aufgefordert, grundsätzlich Mieterbeiratswahlen (in der Regel alle fünf Jahre) einzuleiten mit dem Ziel, eine weitgehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien in den Quartieren zu erreichen.“*

Es kommt der Vorschlag auf, den Dissens über den Zeitraum offen und klar zu kommunizieren.

Herr Ketzer möchte wissen, wie das Parlament mit einem solchen Dissens umgehen würde.

Herr Kuhnert erläutert, dass die SenSW eine Gesetzesvorlage für das Parlament auf Basis der AG-Ergebnisse erarbeite. Am Ende sei das Parlament völlig frei, auch etwas Anderes zu beschließen.

Frau Külper ist der Meinung, die Vorschläge lägen nicht weit voneinander entfernt. Sie spricht sich für eine Konsensfindung aus, auch damit MR, MBR und LWU gemeinsam die Nachwuchsgewinnung gestalten können.

Herr Kuhnert schlägt vor *„in den nicht vertretenen Gebieten in den nächsten zwei Jahren“* aufzunehmen.

Frau Neumüllers weist darauf hin, dass das gemeinsam formulierte Ziel einer flächendeckenden Interessenvertretung nur bei Findung eines Konsenses bezüglich der Zeit erreicht werden könne. Sie fragt, ob die Frist von zwei Jahren nicht auch in Anbetracht der Terminierung der nächsten Mieterratswahlen sehr eng gesteckt sei.

Frau Neumüllers schlägt vor die Zf. umzuformulieren in *„bis spätestens fünf Jahre“* und *„in allen Quartieren Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten einzuleiten und aktiv zu unterstützen mit dem Ziel...“*.

Während diese Fristverlängerung den MBR und MR als Minimalkompromiss erscheint, weist Herr Landmann darauf hin, dass er diesen Vorschlag erst mit den LWU abstimmen muss. Dieser Hinweis wird in der Präsentation aufgenommen und Frau Neumüllers Vorschlag als Arbeitsversion vorgestellt.

Folie 10 Zf. (4)

Herr Landmann möchte „führen mindestens quartalsweise mieteröffentliche Beratungen und Sprechstunden für die Mieter und Mieterinnen durch“ zu „streben mindestens quartalsweise mieteröffentliche Beratungen und Sprechstunden für die Mieter und Mieterinnen an“ ändern. Es besteht kein Widerspruch

Folie 11

In Zf. (5) steht „LWU informieren ... über die Prinzipien zur Mitpreisbildung“ als zu streichen in der Diskussion. Herr Landmann spricht sich für die Streichung aus, da diese in Kooperationsvereinbarungen festgeschrieben sei und nicht Diskussionsgegenstand sein könne.

Herr Kuhnert möchte die allgemeinen Prinzipien auch nicht einbringen, aber bei Preiserhöhungen sollte schon informiert werden, was durch „Auswirkungen auf die Wohnkosten und -qualität“ abgedeckt sei.

Weitere Wortmeldungen zur Streichung gibt es nicht, auch keine weitere Gegenrede.

Zf. (6) wird um „u.a.“ zwischen „Ressourcen“ und „zur Durchführung von Beratungen...“ erweitert.

Folie 12 ist breiter Konsens.

Folie 13

Es wird beschlossen die Formulierung vorerst zu belassen. Frau Neumüllers informiert auf der Konferenz darüber, dass die Mitbestimmung noch konkreter ausgestaltet werden soll und eine Konsensfindung darüber wahrscheinlich ist.

Folie 14

Zf. (5) beruht nicht auf einen Konsens. Diese Unstimmigkeit soll stärker als orangener Kommentar auf der Konferenz kommuniziert werden.

Zf. (6) Die AG wünscht sich eine Änderung zum Veröffentlichungsort der Aufwendungen. Die Formulierung „Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht.“ werden geändert zu „werden an geeigneter Stelle veröffentlicht.“

Folie 16

Frau Neumüllers konstatiert, dass die eingegangenen Vorschläge zu einem zusätzlichen Paragraphen zu einem Landesmietergremium in der Tendenz viel zu lang seien. Deshalb sollte ein offenerer Vorschlag auf der Konferenz vorgestellt werden. Die AG ist damit einverstanden, insgesamt ein übergeordnetes Gremium zu installieren und das so vorzustellen.

Der Begriff Landesmietervertretung wird durch Landesmietergremium ersetzt.

Herr Kuhnert verkündet, dass die nächste Sitzung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich digital stattfinden wird.

Frau Neumüllers bittet die AG-Mitglieder darum, bei der Teilnahme an der Konferenz immer deutlich zu machen, wann sie wo mit welcher Meinung vertreten sind (persönlich, als Vertreter der AG, als Vertreter der Initiative etc. Insgesamt sei es sinnvoll gemeinsam als eine Stimme dort aufzutreten.

Frau Neumüllers bedankt sich für die konstruktive Mitarbeit und beendet die Sitzung.

f.d.R. Felker/Neumüllers (Urbanizers), Berlin, 09.10.2020

s. Anmerkungen zum Protokoll der 6. Sitzung der AG WoVG von Herrn Landmann für die LWU, E-Mail vom 20.10.2020

Liebe Frau Neumüllers,

vielen Dank für die Übersendung des Protokolls der letzten Sitzung. Ich hätte dazu noch kleine Anmerkungen, die ich so auch kundgetan habe im Rahmen der Sitzung:

Seite 2 zur Folie 8:

- Herr Landmann widerspricht diesem Absatz vehement. Eine Clearingstelle widerspreche dem **gesetzlichen und** satzungsgemäßen Kompetenzgefüge von Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Vorstand des LWU **als Organe der LWU**. Ein Gesetz nach **positivem** Konsensprinzip mit den Mietergremien wäre ein massiver Eingriff in die Weisungsbefugnis des Unternehmens **und schränke die angemessene Einflussmöglichkeit des Landes Berlin als Anteilsinhaber der LWU nach Landeshaushaltsordnung ein.**

In Bezug auf den neuen Formulierungsvorschlag hinsichtlich der Einleitung von MBR-Wahlen können die LWU mit folgender Formulierung mitgehen (auf Basis Ihres Vorschlags auf Seite 3 zu Folie 9 des Protokolls):

Die LWU sind aufgefordert, bis spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten dieser Gesetzesnovelle in allen Quartieren ab 300 Mieteinheiten Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten einzuleiten und aktiv zu unterstützen mit dem Ziel eine weitgehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien in diesen Quartieren zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Chris Landmann

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

t. Vorschlag für zusätzliche Absätze in § 6 der Präsentation von Frau Neumüllers auf der 4. Konferenz der Berliner Mieterräte und Mieterbeiräte von Herrn Elsing und Herrn Schröder, eingereicht am 26.10.2020

(X) Der von den Mieterinnen und Mietern eines Landeseigenen Wohnungsunternehmens (kurz: LWU) gewählte Mieterrat (kurz: MR) und die von den Mietern der Wohngebiete gewählten Mieterbeiräte (kurz: MBR) nehmen neben einem stimmberechtigten Sitz des MR im Aufsichtsrat als langjährig tätige und in ihrer Arbeit qualifizierte Gremien für die Mieterschaft Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte wahr, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen bestehen.

(XX) MR und die MBR führen in der Regel monatliche Beratungen mit Vertretern aus Abteilungen (Bestandsmanagement, Kundenzentrum, Kundenbüros, Quartierbüros, Regionalbüros) zu Planungen des LWU durch.

(XXX) Der Mitwirkung und Mitbestimmung des MR unterliegen die Jahresinvestitionsplanung, das Wohnungsbauprogramm, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der Gestaltung und grundsätzliche Umgang mit Härtefallregelungen zu diesen Maßnahmen und der MR achtet prüfend auf die Bezahlbarkeit der Wohnungsmieten.

(XXXX) Der Mitwirkung und Mitbestimmung des MBR unterliegen die Absicherung der Serviceleistungen für die Mieterschaft, zu den Grundsätzen der Versorgung von Mietern mit Behinderungen mit behindertengerechten Wohnungen und des Vorgehens gegen Mietschuldner bis hin zu Voraussetzungen für Zwangsräumungen sowie zum Komplex der Ermittlung und Beurteilung des Bedarfs und die Schaffung, Ausstattungen und Anforderungen von Gemeinschaftseinrichtungen und den Grundsätzen zu deren Benutzung. Hierzu gehören: Grünanlagen, Spielplätze, Gartenparzellen, Fahrräderabstellplätze und -räume, Abfallsammelplätze, Hobbyräume, Gartenteiche, Grillplätze, Versammlungsmöglichkeiten, Räume für Festlichkeiten, Angebote von Gästewohnungen, Kiezstuben, Pkw und Zweiradparkplätze, Lademöglichkeiten für E-Mobile, TV-Kabelanlagen, Smart Home Ausstattungen und andere.

(XXXXX) Kommt eine Einigung zwischen MR oder MBR und LWU über eine Angelegenheit nach den Absätzen X bis XXX nicht zustande, erarbeiten beide Seiten Vorschläge für die Beilegung der Meinungsverschiedenheiten. Für Fälle des Scheiterns ist bei der WoVG Bln AÖR eine Einigungsstelle einzurichten.

Zur Novellierung in das WoVG Bln einfügen als z.B.:

§ 8 Mitwirkung und Mitbestimmung der Mietervertretungen

(1) Der von den Mietern eines Landeseigenen Wohnungsunternehmens (kurz: LWU) gewählte Mieterrat (kurz: MR) und die von den Mietern der Wohngebiete gewählten Mieterbeiräte (kurz: MBR) nehmen für diese Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte wahr.

(2) Der MR vertritt für die Gesamtheit der Mieterschaft des Unternehmens und die MBR vertreten die Mieterschaft ihres Quartiers auf der Grundlage der Inhalte des Wohnraumversorgungsgesetzes und seiner Novellierung.

(3) Landeseigene Wohnungsunternehmen, vertreten durch mindestens einen hierfür Beauftragten, und der MR, vertreten durch ein beauftragtes Mitglied, sollen mindestens einmal im Monat zu einer Besprechung zusammenkommen. Sie behandeln aufgetretene Probleme zur Umsetzung der Mitbestimmung mit dem ernststen Willen zur Einigung und erarbeiten Vorschläge für die Beilegung etwaiger Meinungsverschiedenheiten.

(4) Satz 3 § 8 gilt in gleicher Weise für die MBR und die Ebene ihrer Ansprechpartner in den LWU.

§ 9 Mitbestimmungsrechte

(1) Die von der Mieterschaft gewählten Mieterräte und Mieterbeiräte haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Entscheidungen des LWU über Planungen und Maßnahmen mitzubestimmen, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen bestehen.

(2) Der jährliche Investitionsplan unterliegt der Mitbestimmung des MR. Der Beschluss des Investitionsplans durch die Geschäftsführung des LWU bedarf neben dem Aufsichtsrat der Zustimmung des MR.

(3) Die folgenden Angelegenheiten unterliegen der Mitbestimmung des MR, wenn es um unternehmensweite Vorhaben und Maßnahmen geht und MBR, wenn es um quartiersbezogene Vorhaben und Maßnahmen geht:

1. Der Erlass von Richtlinien des LWU zur Wohnungsvergabe und die Kontrolle deren Einhaltung.
2. Das Festlegen von Regeln der Hausordnung.
3. Die Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsvorhaben im Wohnquartier unter Beachtung von Gesetzesvorgaben hinsichtlich Notwendigkeit, Umfang, Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Kostenbelastung für die Mieter.
4. Die Vorbereitung und Durchführung von umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnungsbestand und der Außenanlagen mit Berücksichtigung der zumutbaren Belästigungen für die Mieterschaft.
5. Behandlung von Härtefällen im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben und der Umsetzung von Mieterhöhungsmaßnahmen.
6. Die Einführung von Gebäude- und Wohnungsdigitalisierung (Smart Home) und der dafür erforderlichen Datenschutzvereinbarungen.
7. Die Gestaltung von Wohnungsneubauprojekten und der Gewerbeentwicklung im Rahmen der Bedarfsplanung.
8. Die Umsetzung von Konzepten und Vorhaben zur Verdichtung der Bebauung im bestehenden Wohnquartier.
9. Ermittlung und Beurteilung des Bedarfs und der Anforderungen und Ausstattungen von Gemeinschaftseinrichtungen sowie Festlegen der Nutzungsrichtlinien für z.B. Grünanlagen, Spielplätze, Gartenparzellen, Fahrräderabstellplätzen- und -räumen,

Abfallsammelplätzen, Hobbyräumen, Gartenteichen, Grillplätzen, Versammlungsmöglichkeiten, Räumen für Festlichkeiten, Angebot von Gästewohnungen, Kiezstuben, Pkw und Zweiradparkplätzen, TV-Kabelanlagen und andere.

10. Auswahl von Dienstleistern wie z.B. Hausmeister- /Hauswart-Service, Reparatur- und Instandhaltungsservice, Garten- und Außenanlagenpflege-Service, Ablesediensten, Kabel-TV Anbietern und weiteren.
11. Projekten zur Installation von Sicherheitsüberwachungssystemen.
12. Errichtung von erneuerbaren Energieanlagen und Preisfindung für Mieterstrom.
13. Errichtung von Mobilfunkantennenanlagen zur Vermeidung von Hochfrequenzstrahlenbeladung und etwaiger anderer Beeinträchtigungen für die Mieter.
14. Versorgung von Mietern mit Behinderungen mit behindertengerechten Wohnungen und geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen.
15. Planungen zur Umwandlung von Mietshäusern und Mietwohnungen in Wohneigentum.
16. Grundsätze des Vorgehens gegen Mietschuldner bis hin zu Voraussetzungen für Zwangsräumungen.

(4) Kommt eine Einigung zwischen MR oder MBR und LWU über eine Angelegenheit nach Absatz 2 und 3 nicht zustande, wird diese der dafür einzurichtenden Ombudsstelle zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Überarbeiteter Vorschlag von Alfons Schröder und Eberhard Elsing, AG Novellierung WoVG Bln der IniGr

Berlin, 1.10.2020

u. Protokoll der 7. Sitzung der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung von Mieterbeiräten und Mieterräten in Berlin am 27.10.2020

Ort: digital

Datum: 27.10.2020, 18.15 Uhr

Anwesend:

- Hr. Schröder MBR Gewobag
- Hr. Kuhnert Wohnraumversorgung Berlin AöR
- Hr. Ketzer MR degewo
- Fr. Külper MR GESOBAU
- Hr. Landmann STADT UND LAND, Vertreter der Wohnungsunternehmen
- Fr. Hebilovic Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Hr. Elsing MBR HOWOGE
- Hr. Schwarz MR STADT UND LAND
- Hr. Sterz MBR Gewobag
- Fr. Neumüllers Urbanizers
- Fr. Felker Urbanizers

Tagesordnung

1. Begrüßung und Protokollkontrolle
2. Schlussbesprechung aller Regelungsvorschläge anhand der Präsentation

Anhang:

- redigierte Präsentation vom 27.10.2020
- Alternativvorschlag zur Mitbestimmung von Herrn Schröder und Herr Elsing, nachfolgend Alternativvorschlag genannt

1. Begrüßung

Frau Neumüllers begrüßt alle Teilnehmenden. Wegen der digitalen Durchführung der Sitzung sei darauf zu achten, dass die mündliche Kommunikation fair und verständlich erfolge, da einige Teilnehmende per Telefon zugeschaltet seien. Im Folgenden werden die einzelnen Paragraphen aufgerufen, vorgelesen und ggf. Änderungswünsche besprochen. Umfangreichere Änderungen werden im Protokoll festgehalten, kleinere direkt in der Präsentation vorgenommen.

Sollte es in bestimmten Punkten keine Einigung geben, müsse darüber abgestimmt werden.

Herr Kuhnert schlägt vor in solchen Fällen im Protokoll die Alternativvarianten ebenfalls aufnehmen, auch wenn sie in einer Abstimmung unterlegen seien z.B. wie beim Paragraphen 8 in der letzten Sitzung.

Frau Neumüllers führt dazu aus, dass bezüglich Paragraph 8 kein konkreter Alternativvorschlag vorlag, sondern generell für oder gegen einen Vorschlag gestimmt wurde.

Änderungswünsche zum Protokoll vom 05.10.2020 (6. Sitzung):

Herr Landmann bat per Email um folgende Ergänzung:

- Seite 2 zur Folie 8: Herr Landmann widerspricht diesem Absatz vehement. Eine Clearingstelle widerspreche dem gesetzlichen und satzungsgemäßen Kompetenzgefüge von Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Vorstand des LWU als Organe der LWU. Ein Gesetz nach positivem Konsensprinzip mit den Mietergremien wäre ein massiver Eingriff in die Weisungsbefugnis des Unternehmens und schränke die angemessene Einflussmöglichkeit des Landes Berlin als Anteilsinhaber der LWU nach Landeshaushaltsordnung ein.
- In Bezug auf den neuen Formulierungsvorschlag hinsichtlich der Einleitung von MBR-Wahlen können die LWU mit folgender Formulierung mitgehen (auf Basis des Vorschlags auf Seite 3 zu Folie 9 des Protokolls): Die LWU sind aufgefordert, bis spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten dieser Gesetzesnovelle in allen Quartieren ab 300 Mieteinheiten Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten einzuleiten und aktiv zu unterstützen mit dem Ziel eine weitgehende Flächendeckung mit Mieterbeiratsgremien in diesen Quartieren zu erreichen.

Herr Schröder bat per Email um folgende Ergänzung:

- Seite 2 letzter Satz: Herr Schröder fehlt nach wie vor das Recht des Mieterrats zur Mitbestimmung über den Jahresinvestitionsplan in diesem Paragraphen, wie es bei Wohnbau Gießen bereits seit Jahrzehnten praktiziert wird und Herr Kuhnert sicherlich bestätigen kann.
- Seite 3 vor Folie 10 Zf. (4): Herr Schröder befürchtet, wenn der Vorschlag von Herrn Landmann ins Gesetz käme, es in 10 oder gar 15 Jahren noch keine Flächenabdeckung mit Mieterbeiräten geben würde.

Änderungswünsche zum Protokoll vom 23.09.2020 (5.Sitzung):

Änderungswünsche müssen sich grundsätzlich auf sachliche Fehler oder auf die Darstellung eigener Äußerungen beschränken. Diesbezügliche Änderungswünsche zum Protokoll der 5. Sitzung sind eingearbeitet.

2. Schlussbesprechung aller Regelungsvorschläge (siehe Präsentation)

§ 6 Mieterräte und Mieterbeiräte

Herr Elsing merkt an, dass der Begriff Mitwirkung darin fehle. Weitergehend werde Mitbestimmung nicht genauer erläutert. Dass sollte in (1) noch zusätzlich eingehen oder in einem weiteren § benannt werden, bspw. wie es aus dem Alternativvorschlag hervorgeht.

Herr Kuhnert schlägt vor in (1) einzufügen: „und Mitwirkung“ hinter „die Mitbestimmung“. Die Details, zu welchen Inhalten die Mitbestimmung erfolgen soll, könnten in den Paragraphen zu den jeweiligen Gremien aufgenommen werden.

Herr Elsing und Herr Schröder befürworten diesen Vorschlag.

Herr Landmann möchte am Ende die Formulierung vom Alternativvorschlag (X) „soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen bestehen“ aufnehmen. Der Vorschlag wird angenommen.

Frau Neumüllers führt aus, dass im Abschlussprodukt der ehemalige § 7 als neuen § 9 in voller Länge übernommen wird.

zu Zf. (4): Im aktuellen Vorschlag sei nur die Pflicht zur Benennung von Ansprechpartnern seitens des LWU enthalten. Frau Neumüllers schlägt vor eine entsprechende Regelung auch für die anderen Beteiligten MR und MBR aufzunehmen.

Herr Kuhnert und Herr Elsing stimmen dafür.

Herr Kuhnert und Herr Landmann plädieren dafür keine Pflicht für feste Ansprechpartner zu integrieren, da diese auch wechseln können sollten. Es gehe um die Funktionen und nicht um einzelne Personen. Ein entsprechender neuer Vorschlag seitens Frau Neumüllers wird aufgenommen.

Die AG beschließt die Zf. (2), (3), (4) und (5) anzunehmen. Das zu Zf. (2) gehörige Wahlprinzip könne in einer Wahlordnung geregelt werden.

zu Zf. (6): Frau Neumüllers präsentiert einen neuen Formulierungsvorschlag, der sich an (XXXXX) vom Alternativvorschlag orientiert. Ein weiterer Vorschlag von den LWU wird durch Herr Landmann eingebracht. Herr Schröder führt aus, dass bei Wiener Wohnen der Verwaltungsrat als Einigungsstelle fungiere. Dieser sei vergleichbar mit dem Beirat der WVB, weshalb sich der Beirat für diese Aufgabe eignen würde.

Herr Kuhnert widerspricht dieser Logik. Der Beirat könne diese Aufgabe nicht übernehmen, da sie nicht in der Beiratssatzung geregelt sei. Zudem sei die Aufgabe der Einigungsstelle aufgrund der Vielzahl an Gremien sehr umfangreich und deshalb nicht von der WVB zu stemmen. Er schlägt vor, eine Schlichtungsstelle bei den einzelnen einzurichten.

Herr Schröder merkt an, dass eine Schlichtung durch Anrufung einer Einigungsstelle der absolute Ausnahmefall sei sollte und nicht zum Regelfall werden darf.

Frau Neumüllers befürwortet die Lösung von Konflikten von LWU, MR und MBR auf Unternehmensebene.

Herr Schröder hält eine neutrale Stelle für sinnvoller.

Herr Elsing befürwortet den Vorschlag von Frau Neumüllers und möchte ihn um den Punkt erweitern, dass jede Seite sich vorher intensiv um Klärung bemühen muss und nur im Ausnahmefall diese Stelle anrufen soll.

Herr Kuhnert möchte „Clearingstelle“ als neutralen Begriff verwenden. Sie soll dem Gesellschafter einen (Lösungs)Vorschlag unterbreiten.

Frau Hebilović wünscht sich eine klare Definition welche Aufgaben diese Stelle wahrnehmen soll. Den Gesellschafter sieht sie als unpassend für die Aufgaben.

Frau Neumüllers kombiniert die vorliegenden Formulierungsvorschläge zu einem neuen, der auf breite Zustimmung trifft und aufgenommen wird.

Herr Kuhnert gibt dazu noch zu bedenken, dass dieser Vorschlag des Weiteren eine Schiedsordnung oder ähnliches benötige, da Ausführungsbestimmungen im Gesetz fehlen. Frau Neumüllers und Herr Kuhnert übernehmen die Klärung dieser Frage.

§ 7 Mieterbeiräte

zu Zf. (2): Herr Kuhnert wirft die Frage nach dem Zeithorizont zur Umsetzung auf. Weiterhin möchte er keine Untergrenze an Mieteinheiten zur Bildung von MBR ins Gesetz aufnehmen. Der Vorschlag wird angenommen.

Frau Külper weist darauf hin, dass der Punkt Zeithorizont bereits auf der letzten Sitzung besprochen und abgeschlossen wurde. Demnach seien zwei Jahre als Umsetzungszeitraum unmöglich, wenn interessierte und qualifizierte Kandidat:innen gefunden werden sollen. Die Einigung betrug daraufhin fünf Jahre.

Herr Elsing ist es wichtig, dass auf die Bildung neuer MBR gezielt hingearbeitet werde, um eine große Flächendeckung zeitnah zu erreichen. Dafür seien zwei Jahre durchaus ausreichend. Bei fünf Jahren würde er eher ganz auf die Regelung verzichten und versuchen es in die Kooperationsvereinbarung mit der SenSW einzubringen.

Es wird sich umfassend ausgetauscht, wie genau das Anliegen zur sofortigen Umsetzung zur Flächendeckung formuliert werden soll.

Frau Neumüllers schlägt eine neue Formulierung vor, die Zustimmung in der AG findet.

Herr Landmann ist zuversichtlich, dass die neue Formulierung auch von den LWU getragen wird.

zu Zf. (3): Zf. (3) wurde bereits mehrfach diskutiert.

Herr Schröder möchte (XXXX) aus dem Alternativvorschlag hier unterbringen.

Frau Külper, Herr Schwarz und Herr Landmann sehen es so, dass die Inhalte dieses Passus bereits durch „Gesamtheit...“ in der Formulierung abgedeckt seien. Deshalb müsse es nicht aufgenommen werden.

Herr Kuhnert merkt dazu an, dass der Passus Einzelaspekte herausgreife und so fehlende Aspekte zeitgleich ausschließe.

Es wird diskutiert und abgestimmt ob die Gesamtheit durch eine Aufzählung von konkreten Dingen ersetzt werden soll: Gesamtheit bleibt im Konsens bestehen.

Herr Elsing möchte alternativ die Aufzählung in die Begründung aufnehmen.

Herr Kuhnert befürwortet den Vorschlag, wenn auch eine solche Detailschärfe dort nicht zu realisieren sei.

Frau Külper beantragt das Mitspracherecht in Mitbestimmungsrecht zu ändern.

Herr Landmann widerspricht dem Vorschlag, da er sehr große rechtliche Auswirkungen hätte.

Frau Hebilović betont, dass in der Formulierung klar hervorgehen muss, dass dieser Mitbestimmung keine landesrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen dürfen.

Herr Schröder kommentiert, dass es vergleichbare Regelungen auch bei der Wiener Wohnen und Gießen gäbe, weshalb er nicht nachvollziehen könne, warum Herr Landmann solche Bedenken hat.

Die AG stimmt ab: alle außer zwei Personen stimmen für die Beibehaltung Zf. (3) in aktueller Form. Herr Schröder stimmt nicht zu, da in der Form die Mitbestimmung wieder konterkariert wird. Herr Sterz ist abwesend bzw. nicht zu hören.

Die weiteren Regelungen werden wie dargestellt angenommen.

§ 8 Mieterräte

Herr Kuhnert erinnert daran, dass Zf. (XXX) des Alternativvorschlags in den § eingebracht werden muss, was in Zf. (2) möglich wäre.

Herr Schröder ist es wichtig, dass der MR insbesondere mitbestimmt bei der Jahresinvestitionsplanung. Im Vorschlag seien außerdem alle Punkte, die in dem Gießener Modell abgedeckt sind, beinhaltet.

Frau Neumüllers führt aus, dass die meisten Punkte außer dem Umgang zu Härtefallregelungen bereits im vorliegenden Vorschlag beinhaltet seien. Herr Ketzer, Frau Külper, Herr Landmann und Herr Kuhnert stimmen dem zu.

Herr Kuhnert merkt zur Investitionsplanung an: Wenn sich über die Investitionsplanung nicht geeinigt werden könne, könne auf die Einigungsstelle zurückgegriffen werden. Ggfs. sollte das hier wiederholt werden z.B. mit „Bei Ablehnung kann die Einigungsstelle angerufen werden“.

Generell wird dem zugestimmt, wenn andere Gesetze dem nicht entgegenstehen.

Frau Neumüllers, Herr Ketzer und Frau Külper plädieren dafür die aktuelle Formulierung zu Neubau, Modernisierung und Instandhaltung beizubehalten, weil sie präziser ist als nur das Wort Investitionsplanung.

Herr Kuhnert gibt ein, dass in Gießen tatsächlich eine Beratungspflicht zu Investitionsmaßnahmen besteht. Der Beschluss des Aufsichtsrats kann aber auch da nicht unterbunden werden.

Frau Hebilović gibt zu bedenken, dass Mietermitbestimmung immer klar definiert werden müsse und der Hinweis, dass bestehende Rechte nicht verletzt werden dürfen, nicht fehlen dürfe.

Es bestehen starke Bedenken seitens Frau Hebilović und Herr Landmann gegenüber dem Alternativvorschlag.

Frau Neumüllers nimmt einen neuen Formulierungsvorschlag vor für Zf. (2), der einstimmig in Abwesenheit von Herrn Sterz beschlossen wird.

Zu Zf. (5) bringt Urbanizers per Protokoll einen neuen Formulierungsvorschlag ein.

§ 10 Landesmietergremium:

Frau Neumüllers fragt die AG, ob es ein Landesmietergremium geben soll, was einstimmig beschlossen wird.

Frau Külper schlägt vor es Koordinierungsgremium zu nennen, was ebenfalls einstimmig angenommen wird.

Herr Schwarz möchte darauf hinweisen, dass das Gremium selbstständig sein solle.

Frau Neumüllers bestätigt, dass es das sei, da die WVB nur die Geschäftsstelle übernehme.

Herr Elsing befindet, dass der Inhalt der Koordinierungsrunde nicht genügend ausgearbeitet sei.

Frau Neumüllers befürwortet die allgemeine Formulierung, da jede Auflistung eher einengend wirke.

Herr Schröder und Herr Elsing sind skeptisch gegenüber der sehr allgemeinen Formulierung hinsichtlich der Aufgaben.

Herr Elsing möchte aufnehmen, was passiert, wenn ein Mitglied nicht mehr Teil des MBR oder MR ist. Die AG beschließt, dass sobald die Person kein Mitglied mehr sei, sie auch kein Teil des Koordinierungsgremiums mehr sehr könne. Der Vorschlag wird in die Formulierung aufgenommen.

Frau Neumüllers bedankt sich für die sehr aktive Teilnahme aller AG-Mitglieder. Auch wenn nicht jedes Mitglied mit allen Formulierungen vollständig zufrieden sei, so könne die AG doch einen grundlegend auf einer Einigung basierten Vorschlag zur Novellierung des Gesetzes beitragen.

Herr Kuhnert schließt sich dem an und bedankt sich bei der engagierten Teilnahme aller Beteiligten. Er plädiert dafür den errungenen Konsens auch nach außen gemeinsam zu tragen, was einstimmig bestätigt wird.

Alle AG-Mitglieder werden weiterhin durch die WVB über den Novellierungsprozess informiert.

Frau Neumüllers beendet die Sitzung.

f.d.R. Felker/Neumüllers (Urbanizers), Berlin, 28.10.2020

Die zum Arbeitsergebnis der Arbeitsgruppe aus den Mieter*innengremien nach Abschluss der Arbeit eingegangenen Stellungnahmen sind in Kapitel 3 dieser Dokumentation aufgenommen worden.

5. Anhang

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 71. Jahrgang Nr. 25 5. Dezember 2015

Gesetz
über die Neuausrichtung der sozialen
Wohnraumversorgung in Berlin
(Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)
Vom 24. November 2015

Artikel 2
Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung
der landeseigenen Wohnungsunternehmen
für eine langfristig gesicherte
Wohnraumversorgung

§ 6
Mieterräte

(1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.

(2) Die Mieterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen.

(3) Die Leitungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen den Mieterräten die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen.

(4) Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung.

(5) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.

(6) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

(7) Neben den Mieterräten können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden.

§ 7
Vertretung der Mieterschaft
und Zahl der Mitglieder
im Aufsichtsrat

(1) Der Mieterrat schlägt ein Mitglied aus dem Mieterrat für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens vor. Der Mieterrat benennt eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf, soweit der Aufsichtsrat zustimmt.

(2) Das in den Aufsichtsrat zu entsendende Mitglied des Mieterrats wird mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dessen Mitte gewählt. Es kann mit Zweidrittelmehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats aus dem Aufsichtsrat abberufen werden.

(3) Die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat soll jeweils neun betragen, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.