

Vereinbarung

zwischen der

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Straße 71, 13055 Berlin

(nachfolgend HOWOGE genannt)

und den

im Verantwortungsbereich der HOWOGE tätigen Mieterbeiräten

vertreten durch:

die Vorsitzenden / Sprecher der Mieterbeiräte

(nachfolgend Mieterbeiräte genannt)

Präambel

Die HOWOGE und ihre Kundenzentren stützen sich zur Erreichung ihres Ziels, gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung und bunte Vielfalt in allen Wohngebieten zu verwirklichen, auch auf das ehrenamtliche Engagement von demokratisch gewählten Mieterbeiräten.

Mieterbeiräte und HOWOGE haben das gemeinsame Anliegen, die Wohnsituation und -qualität in den Wohnvierteln in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zur beiderseitigen Zufriedenheit zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieter*innen in die aktive Gestaltung ihres Wohnumfeldes einzubeziehen. Sie vertreten eine Position der Toleranz und Solidarität gegenüber allen Kulturen und fördern das Zusammenleben aller Bewohner unabhängig von deren Herkunft.

Mieterbeiräte und HOWOGE arbeiten verantwortungsbewusst und konstruktiv zusammen und stehen zu Fragen des Wohnens und der Entwicklung in den Wohngebieten in einem regelmäßigen Dialog. Kommt es dennoch zu Meinungsverschiedenheiten und Differenzen, sollen diese durch Ausgleich und Kompromisse beigelegt werden. Der Rechtsweg ist für die Mieterbeiräte wie für die HOWOGE ausgeschlossen.

Mieterbeiräte und HOWOGE verfolgen mit dieser Vereinbarung das Ziel, die wesentlichen Aufgaben der Mieterbeiräte bei der Vertretung von Mieterinteressen, die Aufgaben und Verpflichtungen der HOWOGE zur Unterstützung und materiellen Absicherung dessen Tätigkeit und die Formen und Maßnahmen der Zusammenarbeit von Mieterbeiräten und HOWOGE festzuschreiben.

Die Grenzen der Mietermitwirkung beginnen dort, wo die geschützten Rechte des Einzelnen beginnen. Auch können bestehende Gesetze und Verordnungen, die das unternehmerische Handeln der HOWOGE betreffen, weder eingeschränkt noch beeinträchtigt werden. Soweit keine anderen gesetzlichen Normen oder Grundsätze die Arbeit der Mieterbeiräte regeln, sind die vertragschließenden Seiten Artikel 2 § 6 Ziff. 7 WoVG Bln sowie den "Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen" verpflichtet.

§ 1

Aufgaben und Pflichten der Mieterbeiräte

- 1.1 Mieterbeiräte sind gewählte Interessenvertretungen der Mieter*innen in territorial und verwaltungstechnisch abgegrenzten Wohngebieten der HOWOGE und nur ihnen verpflichtet. Ihre Arbeit ist freiwillig, ehrenamtlich und parteipolitisch neutral. Sie haben keine Vereinsstruktur und stehen mit ihrer Tätigkeit nicht für kommerzielle und parteipolitische Interessen zur Verfügung.
- 1.2 Die Interessenvertretung schließt alle das jeweilige Wohngebiet betreffende Fragen ein, wie z.B. Erläuterungen und Fragen zu Mieterhöhungen, zu den Betriebskosten und deren Entwicklung, zu den Neubauten und dem Zukauf von Wohnungen, zu den Instandhaltungs-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zur Hausordnung und deren Einhaltung, zu Service- und Hausmeisterleistungen, zu den Gemeinschaftsanlagen und zum Wohnumfeld und dessen Veränderungen.
- 1.3 Die Mieterbeiräte führen regelmäßig Sprechstunden für die Mieter*innen durch. In diesen Sprechstunden geben die Mieterbeiräte ausschließlich Hinweise und sprechen Empfehlungen aus zu den von den Mieter*innen vorgetragenen Sachverhalten. Die im Rahmen von Sprechstunden bekanntwerdenden Sachverhalte behandeln die Mieterbeiräte stets vertraulich. Lediglich bei ausdrücklicher Einwilligung der Vorsprechenden kann der konkrete Sachverhalt mit der HOWOGE besprochen werden. Die Vorsprechenden sind zu informieren, dass diese vom Mieterbeirat und seinen Mitgliedern gegebenen Hinweise und Empfehlungen nicht den Charakter einer Rechtsberatung haben und ein Rechtsanspruch oder eine Rechtsforderung an die Mieterbeiräte oder ein Mitglied derselben daraus nicht abgeleitet werden kann. Die Mieterbeiräte nutzen die Sprechstunden auch zur Information der Mieter*innen über die Arbeit des jeweiligen Mieterbeirates.
- 1.4 Die Mieterbeiräte bemühen sich, eine intensive Kommunikation mit möglichst vielen Mieter*innen in Gang zu setzen und engagieren sich, um einen Interessensausgleich zwischen Mieter und Vermieter herbeizuführen. Das erfolgt auf der Grundlage des geltenden Mietrechts einschließlich der Betriebskostenverordnung, der vom Berliner Senat diesbezüglich erlassenen Berlin-Regelungen, unter Beachtung der aktuellen mietvertraglichen Regelungen und den zwischen den Mieterbeiräten und der HOWOGE vereinbarten Arbeitsprinzipien.
- 1.5 Die Mieterbeiräte können zu allen das Wohngebiet betreffenden Fragen gemäß § 1, Absatz 2 Vorschläge unterbreiten und wirken darüber hinaus beratend bei Sanierungen, Modernisierungen sowie bei Maßnahmen zur Senkung von Betriebskosten mit. Die HOWOGE nimmt zu übermittelten Vorschlägen zeitnah Stellung.
- 1.6 Die Mieterbeiräte sind zur Verschwiegenheit verpflichtet. Die Gesetzgebung zum Datenschutz ist durch die Mieterbeiräte zu beachten. Sie haben die während ihrer Tätigkeit bekanntwerdenden personenbezogenen Daten der Mieter*innen streng vertraulich zu behandeln, sie gegen unbefugte Einsichtnahme zu schützen und sie nicht ohne ausdrückliche Einwilligung des jeweiligen Mieters an Dritte weiterzugeben. Sobald der betreffende Sachverhalt gelöst ist, erfolgt die Löschung der Daten.

- 1.7 Über die Mieterbeiräte können Mieter*innen Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben. Andererseits können Mieterbeiräte Übermittlungsorgane für die Mieter*innen und für die HOWOGE sein, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind. Das betrifft insbesondere die von Mieter*innen an die Mieterbeiräte herangetragene allgemein interessierenden Fragen und die Weitergabe von Informationen der HOWOGE, die im Ergebnis von Vorschlägen der Mieter*innen und der Mieterbeiräte gegeben werden.
- 1.8 Die von der HOWOGE zur Verfügung gestellten Sachmittel sind durch die Mieterbeiräte pflichtbewusst und sorgsam zu verwalten. Genehmigte Ausgaben sind durch Belege nachzuweisen und reVISIONSSICHER abzurechnen.
- 1.9 Die Mieterbeiräte wirken im Interesse der Mieter*innen aktiv auf eine Zusammenarbeit mit dem Mieterrat hin und setzen sich für einen regelmäßigen Meinungs- und Erfahrungsaustausch ein.
- 1.10 Die Mieterbeiräte informieren die Mieter*innen sowie die HOWOGE in geeigneter Form und mindestens jährlich, z. B. in Mieterversammlungen, über die Ergebnisse ihres Handelns.
- 1.11 Die Mieterbeiräte informieren die HOWOGE über:
- wichtige Ergebnisse ihrer Beratungen in den Mieterbeiratssitzungen durch Übergabe von Auszügen aus den Protokollen oder anderen schriftlichen Informationen sowie
 - individuelle Probleme aus Gesprächen mit Mieter*innen in den Mietersprechstunden, deren Klärung nur durch und mit der HOWOGE erfolgen kann durch Übergabe von Beratungsprotokollen oder in dringenden Fällen vorab mündlich und
 - Feststellungen und Erkenntnisse aus weiteren Aktivitäten, wie Wohngebietsbegehungen, Objektbesichtigungen usw.
- 1.12 In einer Arbeitsordnung legen die Mieterbeiräte Aufgaben, Rechte und Pflichten ihrer gewählten und kooptierten Mitglieder fest. Die Arbeitsordnung ist ein internes Dokument der Mieterbeiräte, das zu Beginn jeder Legislaturperiode neu zu beschließen ist. Änderungen an der Arbeitsordnung verlangen eine Zweidrittel-Mehrheit. Sie ist nicht Bestandteil dieser Vereinbarung. Über die Arbeitsordnung und deren Änderungen wird die HOWOGE in Kenntnis gesetzt.

§ 2

Aufgaben und Pflichten der HOWOGE und ihrer Kundenzentren

- 2.1 Gemäß Punkt 3.1 der Leitlinien für Mieterbeiräte sieht die HOWOGE eine grundsätzliche Aufgabe darin, in ihrem Bestand sowie den neu hinzukommenden Beständen die Bildung neuer Mieterbeiräte zu organisieren. Hauptsächliches Ziel ist, dass die Mieterschaft in Wohngebieten mit mehr als 300 Wohneinheiten einen Mieterbeirat für die Vertretung von Mieterinteressen wählt. Besondere Aufmerksamkeit ist der Mietervertretung im Streubesitz bzw. der sinnvollen Zuordnung des Streubesitzes zu den bestehenden Mieterbeiräten zu widmen. Lässt sich im

Streubesitz kein Mieterbeirat bilden, soll die Zuordnung mit den bestehenden Mieterbeiräten besprochen und für dieses Wohngebiet eine Mieterbeiratswahl angeboten werden.

- 2.2 Im Interesse einer qualifizierteren Interessenvertretung, einer miaternahen Arbeit und mieterorientierten Kommunikation ist die Zuständigkeit eines Mieterbeirates für den Wohnungsbestand eines gesamten Kundenzentrums zu überdenken und neue Lösungsansätze zu suchen. Dazu führt die HOWOGE regelmäßig, in der Regel halbjährlich, mit den Mieterbeiräten Konsultationen über die Erhöhung der Anzahl von Mieterbeiräten im Bestand an Wohnungseinheiten in den Kundenzentren.
- 2.3 Gemäß Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau informiert der Vermieter die Mieterbeiräte rechtzeitig und vor der geplanten Maßnahme über wichtige Veränderungen des jeweiligen Wohnumfeldes durch Bauprojekte allgemein, besonders aber zu Nachverdichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnviertel, um eine Einbeziehung und Berücksichtigung von Ideen und Vorschlägen der Mieterbeiräte und der durch sie vertretenen Mieter*innen im Sinne der Partizipation zu ermöglichen.
- 2.4 Die HOWOGE informiert die Mieterbeiräte rechtzeitig im Vorfeld geplanter Maßnahmen und Vorhaben, die unmittelbare Auswirkungen auf die Mieter*innen der Wohnobjekte der HOWOGE im Bereich der jeweiligen Mieterbeiräte haben. Hierbei handelt es sich insbesondere um:
 - beabsichtigte Mieterhöhungen in größerem Umfang im Vorfeld des Versands
 - Maßnahmen, die Einfluss auf die Wohnkosten haben (z.B. Wechsel des Stromanbieters, nennenswerte Kostensteigerungen bei Müllabfuhr, Versicherung, Grundsteuer u.a.)
 - Veränderungen von Hausordnungen und deren Begründung,
 - geplante grundsätzliche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an einzelnen Wohnobjekten,
 - beabsichtigte Festlegungen im Unternehmen, insbesondere solche mit unmittelbarem Bezug zu den Mieter*innen im jeweiligen Wohngebiet
- 2.5 Die HOWOGE gibt den Mieterbeiräten die Möglichkeit, sich zu den Informationen zu beraten und im Ergebnis der Beratungen der HOWOGE Vorschläge unterbreiten zu können. Die Vorschläge können sowohl schriftlich als auch im Rahmen von Anhörungen unterbreitet werden. Die HOWOGE reagiert darauf in einem angemessenen Zeitraum.
- 2.6 Die HOWOGE prüft die durch die Mieterbeiräte vorgebrachten Anliegen der Mieter*innen unter Beachtung der Vorgaben des Datenschutzes sowie die Vorschläge der Mieterbeiräte und äußert sich dazu in der Regel binnen 4 Wochen. Ist es nicht möglich, das Anliegen innerhalb dieser Frist zu beantworten, gibt die HOWOGE eine Zwischenantwort. Sieht sich die HOWOGE nicht imstande, die Anliegen zu beantworten bzw. die Vorschläge umzusetzen oder zu erfüllen, so informiert sie den Mieterbeirat bzw. die Mieter*innen mit Kopie an den Mieterbeirat.
- 2.7 Die HOWOGE unterstützt die Mieterbeiräte bei der Raumbeschaffung, z.B. für Mieterbeirats-sitzungen, Mietersprechstunden, Mieterversammlungen und die Gestaltung der Arbeit zwischen den Mieterbeiratssitzungen sowie für Akten- und Materiallagerung im Rahmen seiner

Möglichkeiten. Die Kosten dafür trägt die HOWOGE. Die Einzelheiten dazu sind zwischen dem jeweiligen Mieterbeirat und dem jeweiligen KUZ zu vereinbaren.

2.8 Die HOWOGE befördert die Öffentlichkeitsarbeit der Mieterbeiräte, wie Internetauftritte, Druck und Verbreitung von Flyern und anderem Informationsmaterial durch Bereitstellung erforderlicher materieller und finanzieller Mittel. Den Mieterbeiräten wird ein Ersatz für die Ausgaben, die für die Organisation und Publizierung der Arbeit der Mieterbeiräte bei sorgfältiger Abwägung der Notwendigkeit erforderlich sind, zugesprochen.

2.9 Die HOWOGE gewährt den Mieterbeiräten ein nachweispflichtiges Mieterbeiratsbudget. Einzelheiten dazu werden zwischen den Mieterbeiräten und dem jeweiligen Kundenzentren schriftlich vereinbart (siehe auch § 4 Punkt 4). Bei der Festlegung des Mieterbeiratsbudgets sind sowohl unter anderem die Größe des jeweiligen Mieterbeirates als auch das zu betreuende Wohngebiet zu berücksichtigen. Über die Verwendung des Budgets ist ein Kassenbuch zu führen, die Belege sind zu sammeln und der Abrechnung beizufügen. Größere Anschaffungen sind im Vorfeld mit der HOWOGE bzw. dem Kundenzentrum abzustimmen. Begründete Budgeterhöhungen sind zu beantragen. Ausgaben, die aus dem Budget beglichen werden, sind insbesondere:

Fahrtkosten, die im Rahmen der Teilnahme an Schulungen für Mieterbeiratsmitglieder, von Erfahrungsaustauschen, Zusammenkünften mit der HOWOGE, Sitzungen und Veranstaltungen der Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte, der Wohnraumversorgung Berlin sowie anderen Veranstaltungen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit anfallen,

Kosten zum Betreiben der Website,

Kosten für Büromaterialien soweit diese nicht von der HOWOGE bereitgestellt werden können, **Bewertungskosten** für Beratungen mit anderen Mieterbeiräten und Kontaktpersonen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des MBR,

sowie andere sich aus der Tätigkeit des Mieterbeirates ergebende Ausgaben.

2.10 Den Mieterbeiräten wird von der HOWOGE ein Ansprechpartner der Geschäftsführung für die Entgegennahme und Behandlung von Grundsatzfragen benannt.

Die HOWOGE stellt den Mieterbeiräten zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem DSGVO die Beratungskompetenz des Datenschutzbeauftragten der HOWOGE zur Verfügung.

2.11 Die HOWOGE gewährt den Mitgliedern der Mieterbeiräte für die Amtszeit in Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung als Mieterbeiratsmitglied Unfall- und Haftpflichtversicherungsschutz. Dazu gibt die HOWOGE jeweils nach der Wahl eine Aufstellung der zu versichernden Personen an die Versicherung.

§ 3

Das Zusammenwirken von HOWOGE und den Mieterbeiräten

3.1 Zwischen der HOWOGE und den Mieterbeiräten werden zur Umsetzung der „Leitlinien für Partizipation . . .“ und der „Leitlinien für Mieterbeiräte . . .“ regelmäßige, in der Regel halbjährliche, Beratungen verabredet, die dem Informationsaustausch und der Besprechung aufgetre-

tener Probleme der Mieter*innen und der HOWOGE dienen. Dazu gehört die rechtzeitige Information der Mieterbeiräte über die Erweiterung des Bestandes an Wohneinheiten durch Zukauf oder Neubau und die Beratung darüber, wie dort die Interessen der Mieter*innen durch Mieterbeiräte vertreten werden. Dazu gehören weiterhin die Informationsübermittlung zur Entwicklung des Unternehmens, der Erfahrungsaustausch zwischen den Mieterbeiräten sowie die Bewertung der Zusammenarbeit zwischen der HOWOGE und den Mieterbeiräten und deren Weiterführung im Folgezeitraum.

- 3.2 Die Leitungen der Kundenzentren treffen sich in der Regel einmal monatlich mit zwei Vertretern des jeweiligen Mieterbeirates zur Beratung zu aktuellen Problemen und zur Information über geplante Maßnahmen oder Veränderungen im Unternehmen. Zum Ende des Jahres oder zu Beginn des neuen Jahres findet zwischen der Leitung des Kundenzentrums und den Mitgliedern des jeweiligen Mieterbeirates eine Grundsatzgespräche zur zurückliegenden gemeinsamen Arbeit und zur Festlegung von Schwerpunkten des Zusammenwirkens im Folgejahr statt.
- 3.3 HOWOGE und Mieterbeiräte führen jährlich eine Begehung ausgewählter Wohnbereiche durch. Termin und Schwerpunkt der Begehung werden zwischen den Leitern der Kundenzentren und den jeweiligen Mieterbeiräten jeweils im ersten Quartal festgelegt.
- 3.4 Für Informationen des Mieterbeirates an die Mieter*innen werden Aushänge nach Absprache mit der KUZ-Leitung und in den den Schaukästen angemessenen Formaten in den Häusern sowie Postwurfsendungen genutzt. Die Verteilung wird durch die Kundenzentren der HOWOGE unterstützt. Für Meinungsäußerungen steht den Mieterbeiräten die Mieterzeitung der HOWOGE zur Verfügung. In jeder Ausgabe erhält mindestens ein Mieterbeirat die Möglichkeit, über seine Arbeit zu informieren.
- 3.5 Die HOWOGE unterstützt die Mieterbeiräte bei der Aneignung des erforderlichen fachspezifischen Wissens und organisiert mindestens einmal jährlich Schulungen, insbesondere auf dem Gebiet des Mietrechts. Die Mieterbeiräte besitzen ein Vorschlagsrecht für die Schulungsthemen. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei den neugewählten Mieterbeiräten und deren Mitglieder.

§ 4

Sonstiges

- 4.1 Die Vereinbarung wird zwischen der Geschäftsführung der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und den bestehenden Mieterbeiräten, vertreten durch die jeweils Vorsitzenden und Sprecher, abgeschlossen.
- 4.2 Die Vereinbarung ist auf unbestimmte Zeit gültig, sollte jedoch durch die Unterzeichner im Abstand von 2 bis 3 Jahren auf inhaltliche Aktualität geprüft werden. Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform und der Zustimmung aller Unterzeichner der Vereinbarung und sind der Vereinbarung als Anlage hinzuzufügen. Sie werden Bestandteil der Vereinbarung.

- 4.3 Ergänzungen und Änderungen, die sich aus begründeten Besonderheiten des jeweiligen Mieterbeirates ergeben, sind gesondert zu vereinbaren und als Anlage dieser Vereinbarung hinzuzufügen.
- 4.4 Die Geschäftsführung der HOWOGE und die Vorsitzenden der bestehenden Mieterbeiräte erachten es als sinnvoll, die Inhalte dieser Vereinbarung bei der Durchführung von Neuwahlen zu kommunizieren. Neu gebildete Mieterbeiräte können der Vereinbarung durch eine schriftliche Erklärung beitreten.
- 4.5 Es wird vereinbart, dass eine Wahlordnung für kommende Neuwahlen im Zusammenwirken der HOWOGE und der Mieterbeiräte entwickelt wird. Sobald diese finalisiert ist, wird sie als Anlage zu dieser Vereinbarung hinzugefügt.
- 4.6 Mit der Unterzeichnung dieser Vereinbarung treten die bisherigen einzelnen Vereinbarungen der Mieterbeiräte mit der HOWOGE bzw. den Kundenzentren der HOWOGE außer Kraft.

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne oder mehrere Punkte dieser Vereinbarung ganz oder teilweise ungültig oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Punkte. An die Stelle unwirksamer oder undurchführbarer Regelungen tritt die Regelung, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung gewollten in rechtlicher Weise am Nächsten kommt. Selbiges gilt für den Fall einer vertraglichen Lücke. Zudem bedürfen Änderungen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind beiderseits zu bestätigen.

Berlin, den

Geschäftsführer der HOWOGE

Geschäftsführer der HOWOGE

Vorsitzender des MBR Karlshorst

Sprecher des MBR Ostseeviertel

Vorsitzender des MBR Frankfurter Allee Süd

Vorsitzende des MBR Anton Saefkow

Sprecher des MBR Buch

Vorsitzender des MBR Warnitzer Bogen