

## **Richtlinien des Beirats der Mietervertreter\*innen der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH**

### ***Präambel***

Der Beirat der Mietervertreter\*innen der SWSG ist ein wichtiges Bindeglied zwischen den Mieter\*innen und der SWSG. Außerdem setzt sich der Beirat der Mietervertreter\*innen für ein harmonisches nachbarschaftliches Zusammenleben und ein angenehmes Wohnumfeld ein.

Wohnen bedeutet mehr, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. So setzt sich die SWSG aktiv für funktionierende Nachbarschaften und dauerhaft attraktive Quartiere ein. Dies soll in einem vertretbaren Rahmen auch unter der Mitbestimmung der Mieter\*innen erfolgen.

Die gewählten Mietervertreter\*innen sollen daher die Interessen der Mieter\*innen bündeln und gemeinsam mit der SWSG nach Lösungen suchen.

Den Rahmen der Zusammenarbeit zwischen dem Beirat der Mietervertreter\*innen und dem Wohnungsunternehmen sollen die vorliegenden Richtlinien bilden.

Die einzelnen Positionen begründen dabei keine Rechtsansprüche. Sie sind vielmehr der Handlungsrahmen für eine partnerschaftliche sowie stabilisierend wirkende Zusammenarbeit.

### ***§ 1 – Aufgabenbereich des Beirats der Mietervertreter\*innen***

Der Aufgabenbereich des Beirats der Mietervertreter\*innen beschränkt sich sowohl in sachlicher als auch in örtlicher Hinsicht auf die Bestände der SWSG.

Die Tätigkeit des Beirats der Mietervertreter\*innen ist ehrenamtlich und parteipolitisch neutral. Sie dient dazu, das Interesse der Bewohner\*innen an ihrer Wohnsituation und ihrem Wohnumfeld zu wecken. Der Beirat der Mietervertreter\*innen hat zum Ziel, das partnerschaftliche Verhältnis zwischen den Mieter\*innen und dem Wohnungsunternehmen zu pflegen und zu fördern. Er soll die Interessenlagen der Mieter\*innen koordinieren, mit dem Wohnungsunternehmen erörtern und zu einem Ausgleich bringen. Über den Beirat der Mietervertreter\*innen können die Mieter\*innen der Wohnanlage Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben.

In gleicher Weise kann der Beirat der Mietervertreter\*innen Übermittlungsorgan für die Mieter\*innen und für das Wohnungsunternehmen sein, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten betroffen sind.

### ***§ 2 – Bildung eines Beirats der Mietervertreter\*innen***

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) ermöglicht ihren Wohnungsmieter\*innen einen Beirat der Mietervertreter\*innen zu bilden. Der Beirat der Mietervertreter\*innen gibt sich eine Geschäftsordnung.

### **§ 3 – Zusammensetzung des Beirats der Mietervertreter\*innen, Wahl**

- (1) Für jeden Bezirk einer/eines hauptamtliche/n Objektbetreuer\*innen (Wahlbezirk) werden zwei Mietervertreter\*innen sowie zwei Stellvertreter\*innen aus den in diesem Bezirk wohnenden Mieter\*innen gewählt.
- (2) Das aktive Wahlrecht (Wahlberechtigung) besitzt, wer am Wahltag Wohnungsmieter\*in der SWSG ist und das 18. Lebensjahr vollendet hat.

Hiervon ist ausgeschlossen, wer infolge Richterspruchs das aktive Wahlrecht nicht besitzt oder entmündigt ist oder wegen geistigen Gebrechens unter Pflegschaft steht.

- (3) Das passive Wahlrecht (Wählbarkeit) besitzt, wer am Wahltag Wohnungsmieter\*in der SWSG im entsprechenden Wahlbezirk ist und das 18. Lebensjahr vollendet hat.

Nicht wählbar ist, wer von der Wahlberechtigung ausgeschlossen ist (Abs. 2, Satz 2) oder infolge Richterspruchs die Wählbarkeit oder die Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter nicht besitzt.

Aufsichtsratsmitglieder, Mitglieder des Gemeinderates, Arbeitnehmer\*innen der SWSG und Mitglieder des Wahlausschusses zur Wahl des Beirats der Mietervertreter\*innen sind als Mietervertreter\*in nicht wählbar.

- (4) Stellvertreter\*innen sind die beiden Kandidat\*innen, die im Wahlbezirk nach den beiden gewählten Mietervertreter\*innen die meisten Stimmen erhalten haben. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

Die Stellvertretung einer/eines gewählten Mietervertreter\*in übernimmt immer die/der anwesende Stellvertreter\*in, die/der die höchste Stimmenanzahl hatte. Sind die beiden gewählten Mietervertreter\*innen nicht anwesend, so vertreten die beiden anwesenden Stellvertreter\*innen.

- (5) Pro Wohnung können zwei Stimmen abgegeben werden. Steht eine Mietwohnung mehreren Mieter\*innen gemeinschaftlich zu, so können die Mieter\*innen das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Jede/r Kandidat\*in kann pro Wohnung nur eine Stimme erhalten.

- (6) Die Durchführung der Wahlen zum Beirat der Mietervertreter\*innen wird in einer Wahlordnung geregelt.

Diese ist den Kandidaten\*innen vor der Wahl ebenso auszuhändigen wie eine Übersicht über den genauen Zuschnitt der Wahlbezirke.

### **§ 4 – Amtszeit**

- (1) Die Amtszeit der Mietervertreter\*innen und deren Stellvertreter\*innen beträgt 5 Jahre. Ihre Wiederwahl ist zulässig.

- (2) Mit rechtswirksamer Beendigung des Mietverhältnisses, bei Wegfall der Wahlvoraussetzungen nach § 2 Absatz 3, Satz 2, oder bei Wegzug aus dem Wahlbezirk scheidet die/der betreffende Mietervertreter\*in/Stellvertreter\*in aus dem Beirat der Mietervertreter\*innen aus.

Die Mietervertreter\*innen/Stellvertreter\*innen können ihr Amt durch schriftliche Erklärung niederlegen. Die Erklärung ist an den Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen, Augsburgs Straße 696 in 70329 Stuttgart, zu richten. Dieser benachrichtigt unverzüglich die Geschäftsführung der SWSG.

- (3) Scheidet ein/e Mietervertreter\*in vor Ablauf der Amtszeit aus, rückt die/der nach § 2 Abs. 4 ermittelte Stellvertreter\*in für den Rest der Amtszeit nach.

Wird ein/e Stellvertreter\*in zur/zum Mietervertreter\*in oder scheidet aus, so rückt aus dem Wahlbezirk die/der Kandidat\*in mit der höchsten Stimmzahl, die/der bisher noch kein/e Mietervertreter\*in bzw. Stellvertreter\*in ist, für den Rest der Amtszeit als Stellvertreter\*in nach.

- (4) Bei Änderung der Wahlbezirke bleibt die/der Mietervertreter\*in/Stellvertreter\*in für seinen bisher vertretenen Wahlbezirk bis zum Ablauf der Amtszeit im Amt.
- (5) Mietwohnungen, die während einer Wahlperiode hinzukommen (Wohnungserstbezüge etc.) werden von der-/demjenigen Mietervertreter\*in, in deren/dessen Objektbetreuer\*innenbezirk die neuen Mietwohnungen gelegen sind, bis zum Ablauf der Wahlperiode mitvertreten.

## **§ 5 – *Zusammentreten des Beirats der Mietervertreter\*innen***

- (1) Die Mietervertreter\*innen wählen aus ihren Reihen die/den Vorsitzende/n des Beirates der Mietervertreter\*innen und zwei Stellvertreter\*innen der/des Vorsitzenden. Diese drei Mietervertreter\*innen bilden den Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen.

Die Vorstandsmitglieder sollen Wohnungsmieter\*innen in verschiedenen Wahlbezirken sein. Der Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen gibt sich eine Geschäftsordnung.

Die Amtszeit eines Vorstandsmitglieds endet durch Wahl/Zusammentritt eines neuen Beirats der Mietervertreter\*innen, bzw. durch Rücktritt, Tod oder Abwahl des Vorstandsmitglieds.

Der Vorstand hat die Beschlüsse des Beirats der Mietervertreter\*innen gegenüber der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat zu vertreten und auf deren Umsetzung hinzuwirken. Er muss der Vollversammlung der Mietervertreter\*innen von seiner Tätigkeit berichten. Dieses geschieht auf Antrag, jedoch mindestens einmal im Kalenderjahr.

Die Abwahl des Vorstands des Beirats der Mietervertreter\*innen ist möglich. Erforderlich ist hierzu ein schriftlicher Antrag einer Mietervertreterin/eines Mietervertreeters spätestens 14 Tage vor einer einberufenen Vollversammlung der Mietervertreter\*innen. Der Antrag ist zu begründen. Er muss insgesamt von mindestens einem Drittel der amtierenden Mietervertreter\*innen unterzeichnet sein.

Die Abstimmung über den Antrag zur Abwahl des Vorstands erfolgt in der Vollversammlung der Mietervertreter\*innen. Die Abwahl ist erfolgreich, wenn die Mehrheit aller amtierenden Mietervertreter\*innen dem Antrag zustimmt.

Die Neuwahl des Vorstands des Beirats der Mietervertreter\*innen ist grundsätzlich in derselben Sitzung durchzuführen. Die Sitzungsleitung übernimmt die SWSG oder eine durch die SWSG bestimmte Person. Kommt die Neuwahl des Vorstandes nicht zustande oder wird ein neuer Vorstand nicht gewählt, so verbleibt der alte Vorstand bis zur ordnungsgemäßen Neuwahl eines neuen Vorstands im Amt.

- (2) Die Vollversammlungen der Mietervertreter\*innen werden von der/dem Vorsitzenden und im Falle ihrer/seiner Verhinderung von den übrigen Vorstandsmitgliedern gemeinsam mit einer Frist von mindestens zwei Wochen unter Bekanntgabe der Tagesordnungspunkte in Textform einberufen. Die Versammlungen sind öffentlich.
- (3) Der Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen sowie Vertreter\*innen der SWSG können vor einer Vollversammlung Tagesordnungspunkte vorschlagen, die nicht öffentlich beraten werden. Diese sind im Rahmen der Einladung kenntlich zu machen. Weiterhin können die Mietervertreter\*innen mit einer einfachen Mehrheit der anwesenden Mietervertreter\*innen beschließen, einzelne Tagesordnungspunkte nicht öffentlich zu behandeln.
- (4) Eine Vollversammlung der Mietervertreter\*innen muss einberufen werden, wenn ein Drittel der Mietervertreter\*innen oder die Geschäftsführung der SWSG dies beantragt. Die Versammlung muss spätestens 4 Wochen nach Eingang des Antrages stattfinden.
- (5) Zu den Vollversammlungen der Mietervertreter\*innen können die Mitglieder des Aufsichtsrates der SWSG sowie die Geschäftsführung der SWSG oder von ihr beauftragte Vertreter\*innen eingeladen werden. Der Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen kann weitere Gäste einladen.
- (6) Die SWSG-Geschäftsführung oder von ihr beauftragte Vertreter\*innen müssen mindestens an zwei Versammlungen im Jahr teilnehmen. In einer dieser beiden Versammlungen wird der Geschäftsführung Gelegenheit gegeben, über die Geschäftstätigkeit des Unternehmens im abgelaufenen sowie im laufenden Geschäftsjahr zu berichten.

Zu diesen Versammlungen sind die Mitglieder des Aufsichtsrats einzuladen.

- (7) Die Personen nach Abs. 4 und 5 müssen vom Zeitpunkt und Ort aller Versammlungen unter Bekanntgabe sämtlicher Tagesordnungspunkte mindestens zwei Wochen zuvor unterrichtet werden.
- (8) Der Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen kann zur Leitung der Vollversammlung der Mietervertreter\*innen eine/n Versammlungsleiter\*in einsetzen.
- (9) Die Vollversammlung der Mietervertreter\*innen ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mietervertreter\*innen und mindestens ein Vorstandsmitglied (§ 4 Abs. 1) anwesend sind. Die Vollversammlung der Mietervertreter\*innen fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

- (10) Abstimmungen sind in der Regel offen. Geheime Abstimmungen finden auf Antrag einer/eines einzeln/en anwesenden Mietervertreter\*in statt.
- (11) Über jede Vollversammlung der Mietervertreter\*innen ist eine Niederschrift zu fertigen. Sie wird von der/dem Schriftführer\*in und dem anwesenden Mitglied des Vorstands des Beirats der Mietervertreter\*innen unterzeichnet, welches die Versammlung geleitet hat. Die/der Schriftführer\*in wird bei Versammlungsbeginn von der/dem Versammlungsleiter\*in benannt.

Die Niederschrift wird allen Mietervertreter\*innen spätestens sechs Wochen nach der jeweiligen Sitzung übermittelt.

Die Mietervertreter\*innen haben nach Erhalt des Protokolls eine zweiwöchige Einspruchspflicht.

### **§ 6 – Aufgaben, Rechte und Pflichten des Beirats der Mietervertreter\*innen**

- (1) Der Beirat der Mietervertreter\*innen wird mit dem Ziel gebildet, durch Mitwirkung der Mieter\*innen das partnerschaftliche Verhältnis zwischen dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung, den Mitarbeiter\*innen und Dienstleistern der SWSG einerseits und der Mieterschaft andererseits zu fördern.
- (2) Der Beirat der Mietervertreter\*innen als Gesamtheit hat ein Recht auf Unterrichtung und Anhörung in folgenden Angelegenheiten:
- a) Grundsätze der Vergabe von Wohnungen, der Mietpreis- und Mietvertragsgestaltung;
  - b) Grundsätze der Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme. Die Rechte und Pflichten der betroffenen Mieter\*innen hinsichtlich Zustimmung und Duldung bleiben unberührt;
  - c) Allgemeine wohnungswirtschaftliche Angelegenheiten, soweit die Mieter\*innen hiervon unmittelbar berührt werden (z. B. neue Rechtsvorschriften);

Weiterhin hat der Beirat der Mietervertreter\*innen als Gesamtheit ein Recht auf Unterrichtung, Anhörung und Mitwirkung in folgenden Angelegenheiten:

- d) Maßnahmen der Nachbarschaftsförderung (z. B. Angebote für Senior\*innen, Kinder und Jugendliche, Nachbarschaftshilfe, Stadtteilkultur, Hobbygruppen, Vermittlung bei Streitigkeiten unter Mieter\*innen, Mieter\*innen-Veranstaltungen, Förderung des Ehrenamtes).
- e) Mitwirkung bei der Gestaltung des Wohnumfeldes in Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen (z. B. Grünanlagen, Spielplätze oder Gemeinschaftsräume), Beratungsfunktion in Bezug auf allgemeine Belange der Mieter\*innen (z. B. Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten einschließlich deren Senkung).

- f) Abfassung der für die Wohnungsmieter\*innen der SWSG gültigen Hausordnung und von Ordnungen über die Nutzung gemeinschaftlichen Einrichtungen;
  - g) Fragen der Gemeinwesenarbeit, insbesondere Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes.
- (3) Der Beirat der Mietervertreter\*innen ist berechtigt, themenbezogene Arbeitskreise einzurichten. Die Anzahl der Arbeitskreise soll drei nicht überschreiten.

Die Anzahl der Mitglieder eines jeden Arbeitskreises soll 5 Mietervertreter\*innen inklusive eines Vorstandsmitglieds nicht überschreiten.

Die Arbeitskreise sollen in einem transparenten und demokratischen Verfahren gebildet und besetzt werden. Ihre Mitglieder sollen unterschiedliche Wahlbezirke repräsentieren.

Die Arbeitskreise haben ihre Ergebnisse der Vollversammlung der Mietervertreter\*innen zur Diskussion und Abstimmung vorzulegen, bevor der Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen diese gegenüber der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat vertritt.

Die Arbeitskreise berichten im Rahmen der Vollversammlung der Mietervertreter\*innen von ihrer Tätigkeit. Dieses geschieht auf Antrag, jedoch mindestens einmal im Kalenderjahr.

- (4) Jede/r Mietervertreter\*in ist berechtigt, Wünsche, Anregungen und Beschwerden der Mieter\*innen entgegenzunehmen und an den Vorstand der Mietervertreter\*innen oder die Geschäftsführung der SWSG weiterzuleiten. Hierbei ist sie/er grundsätzlich für die Mieter\*innen in ihrem/seinem Wahlbezirk zuständig.

Jede/r Mietervertreter\*in kann nach Absprache mit dem Vorstand des Beirats der Mietervertreter\*innen (Örtlichkeit, Themen, Gäste) in ihrem/seinem Wohngebiet als Mietervertreter\*in Mieterversammlungen durchführen.

- (5) Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der SWSG können den Beirat der Mietervertreter\*innen auch in anderen Angelegenheiten um Mitwirkung bitten (z. B. Beratung bei der Planung neuer Bauvorhaben).
- (6) Die Mietervertreter\*innen/Stellvertreter\*innen haben über alles, was sie bei der Ausübung ihrer Tätigkeit erfahren bzw. was in nicht öffentlichen Versammlungen besprochen wird, Verschwiegenheit zu bewahren. Entsprechendes gilt für Gäste bei Vollversammlungen der Mietervertreter\*innen.
- (7) Jede/r Mietervertreter\*in bzw. Stellvertreter\*in verpflichtet sich, die Bestimmungen, Ordnungen oder Interessen des Beirats der Mietervertreter\*innen nicht zu verletzen.
- (8) Die gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Rechte und Pflichten von Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Gesellschaft bleiben von den Befugnissen des Beirats der Mietervertreter\*innen unberührt.

## **§ 7 – Entschädigung und Kosten**

- (1) Die Tätigkeit der Mietervertreter\*innen ist ehrenamtlich. Die Mietervertreter\*innen und – sofern sie amtieren – Stellvertreter\*innen erhalten eine Aufwandsentschädigung, die der Aufsichtsrat der Gesellschaft festlegt.
- (2) Die Kosten, welche durch die Tätigkeit der Mietervertreter\*innen oder Stellvertreter\*innen entstehen, sind so gering wie möglich zu halten. Erstattbare Kosten müssen in jedem Fall dem Grunde und der Höhe nach im Vorhinein mit der Geschäftsführung der SWSG abgestimmt und von dieser anerkannt werden.

## **§ 8 – Änderung der Richtlinien**

Eine Änderung der Richtlinien für den Beirat der Mietervertreter\*innen der SWSG bedarf zu ihrer Wirksamkeit jeweils der einfachen Mehrheit aller Mitglieder des Aufsichtsrates der SWSG.

## **§ 9 – Datenschutzbestimmungen**

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

## **§ 10 – Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder sollten mehrere der Bestimmungen dieser Richtlinie unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der restlichen Bestimmungen dieser Richtlinie. Im Zweifelsfall bzw. bei Unstimmigkeiten entscheidet der Aufsichtsrat der SWSG über die Auslegung der Bestimmungen.

## **§ 11 – Inkrafttreten**

Diese Fassung der Richtlinien für den Beirat der Mietervertreter\*innen der SWSG tritt am 26. November 2018 in Kraft und ersetzt die bisherige Version vom 01.12.2014.

## Begriffe und Abkürzungen

<i>Gremium - Alt</i>	<i>Gremium - Neu</i>
Mieterbeirat (MB)	Beirat der Mietervertreter*innen (BMv)
Vorstand des Mieterbeirats (VMB)	Vorstand des Beirats der Mietervertreter*innen (VBMv)
Arbeitskreis Nebenkosten (AK NK)	Arbeitskreis Nebenkosten (AK NK)
Arbeitskreis Wohnen, Hausordnung, Integration (AK WHI)	Arbeitskreis Wohnen, Hausordnung, Integration (AK WHI)
Redaktion "Mieterbeirat aktuell"	Redaktion „Beirat aktuell“
<i>Person bzw. Funktion - Alt</i>	<i>Person bzw. Funktion - Neu</i>
Mieterbeirat/Mieterbeirätin, Stellvertreter/in	Mietervertreter*in, Stellvertreter*in
Vorstandsmitglied des VMB	Vorstandsmitglied des VBMv
Vorsitzende/r des VMB	Vorsitzende/r des VBMv
Mitglied des AK NK	Mitglied des AK NK
Mitglied des AK WHI	Mitglied des AK WHI
Vorsitzende/r des AK NK	Vorsitzende/r des AK NK
Vorsitzende/r des AK WHI	Vorsitzende/r des AK WHI