

# MIETERBEIRAT

# SATZUNG

für die Zusammenarbeit mit Mieterbeiräten  
in der Fassung vom

02.05.2024

Steuernummer: 049/144/02080  
USt-IdNr.: DE138858776  
HRB 1124 Amtsgericht Cottbus-Stadt  
Geschäftsführer: Frank Freyer  
Aufsichtsratsvors.: Peter Schneider

**Bankverbindung:**  
Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE20 1605 0000 3681 0234 16  
BIC: WELADED1PMB

**Bankverbindung für Mieten:**  
Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE42 1605 0000 3681 0234 08  
BIC: WELADED1PMB  
Gläubiger-ID.: DE81ZZZ00000748709



## Inhalt

---

|     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1   | Präambel .....                        | 3 |
| 2   | Geltungsbereich .....                 | 3 |
| 3   | Bildung eines Mieterbeirates .....    | 4 |
| 4   | Wahlverfahren.....                    | 4 |
| 4.1 | Zulässigkeit zur Kandidatur .....     | 4 |
| 4.2 | Durchführung der Wahl.....            | 4 |
| 4.3 | Wahlergebnis.....                     | 5 |
| 5   | Amtszeit.....                         | 5 |
| 6   | Aufgaben .....                        | 6 |
| 7   | Sitzung des Mieterbeirates.....       | 6 |
| 8   | Arbeitsweise des Mieterbeirates ..... | 7 |
| 9   | Zuschuss/Bezahlung .....              | 7 |
| 10  | Geschäftsordnung .....                | 8 |
| 11  | Inkrafttreten .....                   | 8 |

## 1 Präambel

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Satzung das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Niederschrift verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Um die Unternehmensziele der Lübbener Wohnungsbau-Gesellschaft mbH (LWG) nachhaltig und dauerhaft zu erfüllen, konzentrieren sich deren Aktivitäten und die der Stadt Lübben (Spreewald) auf die vorhandenen, künftig zu erwartenden und sich entwickelnden Wohnbedürfnisse der Mieter. Dabei wird die marktrechtliche, aber auch die sozial verträgliche Erhaltung und Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes berücksichtigt.

Die mieternahe Kommunikation vor Ort ist der Anspruch, um das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, der LWG, weiterhin zu stärken und eine aktive Mietermitwirkung im Sinne von gesellschaftlicher Teilhabe sowie bürgerliches Engagement zu fördern.

Die LWG möchte die Mieter ermuntern, sich an der Verbesserung der Wohnsituation zu beteiligen.

Die hier niedergeschriebenen Regelungen ist eine Selbstverpflichtung. Die Regelungen sollen die Zusammenarbeit zwischen den Mietern und dem Mieterbeirat sowie dem Mieterbeirat und LWG ermöglichen, fördern und/oder verbessern.

## 2 Geltungsbereich

Die folgenden Richtlinien gelten für die in Lübben (Spreewald) gelegenen Wohnhäuser der LWG und wurden in 3 Stadtgebiete bzw. Wohngebiete aufgeteilt.

### Wohngebiet 1:

Am Eichengrund 1-5; Am Eichengrund 6-10; Am Eichengrund 11-15; Am Eichengrund 16-20; Goethestraße 1-8; Goethestraße 9-13; Goethestraße 14-18; Goethestraße 19-23; Goethestraße 27-30; Goethestraße 31-35; Heinr.-v.-Kleist-Str.1-9; Heinr.-v.-Kleist-Str. 20; Hartmannsdorfer Str. 28-32; Hartmannsdorfer Str. 33-36; Hartmannsdorfer Str. 37-40; Hartmannsdorfer Str. 41-44; Hartmannsdorfer Str. 45-49; Hartmannsdorfer Str. 50-54; Th.-Fontane-Straße 25-31; Heinrich-Heine-Str. 2; Heinrich-Heine-Str. 4

### Wohngebiet 2:

Am kleinen Hain 10-11; Kirchgasse 1 / Kirchstraße 1-2; Kirchstraße 12-13; Kirchstraße 40-43; Hauptstraße 46-50; Hauptstraße 52, 52A, 52B; Gubener Str. 19; Gubener Straße 20-22; Gubener Straße 30; An der Kupka 2; Mühlendamm 6, 6A; Burglehnstraße 1-2; Burglehnstraße 3; Burglehnstraße 6-10; Luckauer Straße 4-5; Luckauer Straße 6; Luckauer Straße 7-8; Luckauer Straße 10-11; Luckauer Straße 12-14; Puschkinstraße 1; Puschkinstraße 2-3; Puschkinstraße 3A; Breitscheidstraße 4; Eisenbahnstraße 28-29; Eisenbahnstraße 30; Geschwister-Scholl-Str. 13-19; Lindenstraße 22-26; Sternstraße 20 a-c; Sternstraße 26-27; Baumgasse 1; Breite Straße 6-8; Berliner Straße 36; Berliner Straße 26-27; Spielbergstraße 33; Spielbergstraße 34-35; Spielbergstraße 36; Jägerstraße 3; Jägerstraße 7; Jägerstraße 10; Jägerstraße 11; Schützenplatz 6; Logenstraße 7; Logenstraße 9; Paul-Gerhardt-Straße 1-1A

### Wohngebiet 3:

Blumenstraße 2-4; Schillerstraße 2-4; Schillerstraße 7 + 7A; Schillerstraße 8 + 8A; Schillerstraße 11-14; Schillerstraße 15-18; Schillerstraße 19-22; Schillerstraße 23-26; G.-E.-Lessing-Straße 9-12; G.-E.-Lessing-Straße 13-16; Ostergrund 1-3; Ostergrund 4-6; Ostergrund 7-9; Ostergrund 10-12; Ostergrund 13-15; Bergstraße 17; Bergstraße 19-22; Bergstraße 23; Bergstraße 24; Kasernenstraße 1; Waisenstraße 4; Waisenstraße 3A+3B;

Waisenstraße 1-3; Bahnhofstraße 6-7; Bahnhofstraße 8-9; Bahnhofstraße 37A; Kastanienallee 79; Bahnhofstraße 36B; Bahnhofstraße 36A; Bahnhofstraße 36

Ändert sich der jeweilige Bestand an Wohnhäusern (z.B. durch Neubau, Verkauf, Abriss), so findet dies in den Gebieten 1-3 Berücksichtigung und wird anhand eines Nachtrag zu dieser Satzung kundgetan.

### 3 Bildung eines Mieterbeirates

Die Mieter eines Wohngebietes wählen für Ihre Interessenvertretung einen Mieterbeirat, welcher aus einem Vorsitzenden und zwei Vertretern besteht.

Ein Mieterbeirat soll aus drei gewählten geschäftsfähigen Personen (Verweis auf 4.1.) bestehen.

### 4 Wahlverfahren

Der LWG obliegt die Leitung des Wahlverfahrens und die Wahl des Mieterbeirates.

Der Wahlausschuss setzt sich zusammen aus der Sachgebietsleitung Wohnungswirtschaft und zwei Sachbearbeitern der Wohnungswirtschaft.

#### 4.1 Zulässigkeit zur Kandidatur

In den Mieterbeirat können Mieter (Mietvertragspartner) gewählt werden, die

- das 18. Lebensjahr vollendet haben,
- keine Mietschulden/Zahlungsrückstände haben,
- nicht vorbestraft sind,
- nicht Mitarbeitende und Aufsichtsratsmitglieder der LWG oder Mitarbeitende in der Stadtverwaltung Lübber sind.

Auch sollten die Kandidaten keine fristlose Kündigung oder Abmahnung erhalten haben.

Jeder Mieter, der die genannten Kriterien erfüllt, kann von anderen Mietern des jeweiligen Wohngebietes als Kandidat für den Mieterbeirat vorgeschlagen werden oder sich selbst als Kandidat aufstellen lassen.

Die Kandidaten haben im Rahmen einer Selbstauskunft mit deren persönlichen Angaben, die Zuverlässigkeitsvoraussetzung nachzuweisen.

Die Rechtmäßigkeit der Kandidatur der vorgeschlagenen Personen wird durch den Wahlausschuss überprüft und bestätigt.

#### 4.2 Durchführung der Wahl

Die Wahl erfolgt als Briefwahl und erfolgt anonym.

Auf jedes bestehende Mietverhältnis, in der Regel also für jede Wohnung, entfällt eine Stimme.

Stimmen gelten als ungültig, wenn

- nicht der Originalstimmzettel benutzt wurde,
- die Wahlentscheidung nicht klar zu erkennen ist,
- auf dem Stimmzettel durch den Wähler zusätzliche Angaben oder Informationen abgegeben wurden,
- der Stimmzettel nicht ausgefüllt wurde.

Der Kandidat eines Wohngebietes, der die meisten Stimmen auf sich vereint, wird Vorsitzender des Mieterbeirates im jeweiligen Wohngebiet. Der Kandidat mit der zweithöchsten Stimmzahl unterstützt den Vorsitzenden bei seiner Arbeit und vertritt ihn bei Abwesenheit. Der Kandidat mit der dritthöchsten

Stimmzahl wird ebenfalls unterstützendes Mitglied und ist an zweiter Stelle Vertretung des Vorsitzenden bei Abwesenheit.

Bei Stimmgleichheit entscheidet das Losverfahren.

### 4.3 Wahlergebnis

Die Auszählung der Wahl erfolgt öffentlich unter Beaufsichtigung eines Mitgliedes des Wahlausschusses. Der Mieterbeirat gilt nur dann als gegründet, wenn mindestens 5% der Mieter (berechtigte Stimmen) einen gültigen Stimmzettel abgegeben haben.

Mit der Unterschrift erklären die Kandidaten ihre Annahme der Wahl innerhalb von vier Wochen nach der Auszählung, unter Anerkennung der Tätigkeit gemäß der hier zu Grunde liegenden Satzung sowie einer Verschwiegenheitserklärung bezüglich der ihnen als Mieterbeiratsmitglied bekanntwerdenden vertraulichen Informationen.

Sollte ein gewählter Kandidat die Wahl nicht annehmen oder treten Mitglieder aus dem Mieterbeirat aus, dann rückt der Kandidat mit der nächst höchsten Stimmenmehrheit in den Mieterbeirat auf (Nachrücker). Gibt es keinen Nachrücker und es können somit nicht drei Mitglieder gewählt werden, kommt der Mieterbeirat für das Wohngebiet nicht zustande.

## 5 Amtszeit

Der Mieterbeirat wird für fünf Jahre gewählt.

Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Mietervertreter bzw. Beiratsmitglied scheidet automatisch und umgehend aus dem Beirat aus:

- bei Wegzug aus dem Wohngebiet oder wenn das Mietverhältnis aufgelöst wird,
- sobald rechtskräftig festgestellt wird, dass das Beiratsmitglied Mietschulden bei der LWG hat,
- sobald das Beiratsmitglied den Hausfrieden stört und/oder bei erteilter Abmahnung,
- sobald das Beiratsmitglied sein Amt missbräuchlich oder entgegen der Interessen der Mieterschaft oder LWG ausübt,
- sobald das Beiratsmitglied als vorbestraft gilt

Beispiele:

- Tätigkeit wird nicht wie vereinbart ausgeübt,
- Andere Mieter/Personen werden unfreundlich, beleidigend oder ausgrenzend behandelt,
- Schaden des Ansehens und der Arbeit der LWG,
- massive Datenschutzverletzung

Scheidet ein Beiratsmitglied vorzeitig aus, so rückt für den Rest der Amtszeit der Vertreter nach, der bei der letzten Wahl, nach den gewählten Kandidaten, die meisten Stimmen erhalten hat (Nachrücker).

Hat die Wahl keinen Nachrückkandidaten ergeben, setzen der verbleibende Mieterbeirat und die Wahlkommission gemeinsam eine geeignete Person kommissarisch ein. Diese Person muss die Kriterien gem. 4.1 erfüllen und schriftlich die Tätigkeit gemäß der hier zu Grunde liegenden Satzung sowie seine Verschwiegenheit bezüglich der ihm als Mieterbeiratsmitglied bekanntwerdenden vertraulichen Informationen anerkennen.

Stehen keine Nachrücker oder kommissarisch eingesetzte Person zur Verfügung und verbleiben weniger als drei Mitglieder im Gremium, gilt der Mieterbeirat mangels Beschlussfähigkeit als aufgelöst.

## 6 Aufgaben

Der Mieterbeirat soll das partnerschaftliche Verhältnis zwischen der Mieterschaft und der LWG fördern. Er ist Bindeglied zwischen Mietern und der LWG sowie Sprachrohr für die Mieter der jeweiligen Wohngebiete.

Seine Tätigkeit soll sich hauptsächlich auf das Gemeinwohl seiner Mieterschaft erstrecken. Die Klärung persönlicher Belange einzelner Mieter ist nicht Aufgabe des Mieterbeirats.

Das Mitwirken des Mieterbeirates bei

- Wohnumfeldgestaltungen,
- Sanierungen,
- Modernisierungen,
- Maßnahmen zur Senkung von Betriebskosten
- 

ist ausschließlich beratend. Der Mieterbeirat kann Vorschläge unterbreiten. Die Entscheidung über die Umsetzung dieser Vorschläge obliegt der LWG.

Der Mieterbeirat unterstützt die LWG bei der

- Durchführung von Gemeinwesenarbeit im Wohngebiet bzw. Wohnquartier (z.B. Pflanzaktionen, Frühjahrsputz),
- Organisation von Mieterfesten oder ähnliche Aktivitäten,
- Eingliederung neuer Mieter in die Mieterschaft bzw. Hausgemeinschaft,
- Interessenvertretung seiner Mieterschaft bei Stadtteilkonferenzen oder kommunalen Veranstaltungen, die das jeweilige Wohngebiet betreffen.

Damit kann der Mieterbeirat zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Umganges im Miteinander beitragen. Der Mieterbeirat kann, unterstützend innerhalb der Mieterschaft und Hausgemeinschaften, Partnerschaften bilden oder Kümmerer hinzuziehen.

## 7 Sitzung des Mieterbeirates

Zu der jeweils ersten Sitzung des Mieterbeirates lädt die LWG nach Ablauf von vier Wochen nach der Wahl ein. Der beauftragte LWG-Mitarbeiter fungiert in dieser ersten Sitzung als Versammlungsleiter zur Unterstützung der Versammlung.

Der Mieterbeirat wird mindestens einmal im Halbjahr vom Vorsitzenden des Mieterbeirates einberufen. Die LWG ist über den Zeitpunkt des Zusammentreffens zu informieren. Sitzungen können bei Bedarf auch von der LWG einberufen werden. An den Sitzungen kann jederzeit ein Vertreter der LWG teilnehmen. Die Teilnahme von Gästen ist bei Bedarf und nach Abstimmung zwischen Mieterbeirat und LWG möglich.

Die LWG stellt für die Sitzungen – wenn der Bedarf besteht – kostenlose Räume zur Verfügung. Die Nutzung der Räume wird über die LWG koordiniert.

Der Mieterbeirat fasst Beschlüsse mit einer einfachen Stimmenmehrheit. Die Sitzungsergebnisse sind zu protokollieren und der LWG zeitnah zu übersenden.

Der Mieterbeirat darf in Abstimmung mit der LWG Hausaushänge anbringen und Briefkastenzustellungen durchführen.

## 8 Arbeitsweise des Mieterbeirates

Mieterbeiräte haben keine Vereinsstruktur und stehen für keinerlei kommerziellen und parteipolitischen Interessen zur Verfügung. Die Mieterbeiratsmitglieder betreiben keine Politik, sie verhalten sich politisch neutral.

Mieterbeiräte vertreten eine Position der Solidarität gegenüber aller Mieter und Bewohner und fördern das Zusammenleben und Miteinander.

Gegenüber den Mietern wirkt der Mieterbeirat informierend und beratend.

Das Mitwirken der Mieterbeiratsmitglieder und der Mieter (z.B. Kümmerer, Partnerschaft) hat seine Grenzen in den geschützten Rechten jeden Einzelnen, insbesondere zu beachten ist

- das allgemeine Persönlichkeitsrecht,
- der Datenschutz,
- die Inhalte der bestehenden Verträge mit Dritten,
- die Beschlüsse, Satzungen und Richtlinien, welche die LWG als kommunales Unternehmen einzuhalten hat,
- individuelle Mietvertragsrechte und -pflichten.

Über die Mieterbeiräte können die Mieter Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte ausüben. Die Mieterbeiräte können Übermittler für die Mieterschaft und die LWG sein.

Die Mieterbeiräte haben im Rahmen ihrer Tätigkeit das Recht auf Information über die Mieterschaft und/oder Hausgemeinschaften betreffende Angelegenheiten und die dafür erforderlichen Daten, um Stellung nehmen und Vorschläge erarbeiten zu können.

Mitglieder des Mieterbeirates genießen in Zeiten der Ausübung ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit den Versicherungsschutz des Wohnungsunternehmens.

Bei Ausscheiden aus dem Mieterbeirat ist das Mitglied verpflichtet, sämtliche sich noch in seinem Besitz befindlichen Unterlagen und Gegenstände, die er im Zusammenhang mit der Tätigkeit im Mieterbeirat erlangt hat, an den Mieterbeirat oder an eine beauftragte Person oder an die LWG herauszugeben.

## 9 Zuschuss/Bezahlung

Die Mitglieder des Mieterbeirates und deren Helfer bzw. Kümmerer bekleiden ein Ehrenamt. Deren Engagement bleibt unvergütet. Wobei eine anderweitige Wertschätzung der ehrenamtlichen Tätigkeit nicht ausbleiben wird.

Mieterfeste o.ä. Aktivitäten können durch die LWG auf schriftlichen Antrag des Mieterbeirates im Rahmen des jährlichen Budgets finanziell unterstützt werden. Die Abrechnung der Kosten erfolgt nach Durchführung der Veranstaltung mit der LWG. In einzelnen oder besonderen Fällen kann die LWG nach Antragstellung durch den Mieterbeirat bzw. in Absprache die Kosten direkt übernehmen.

Kosten des sächlichen Verwaltungsaufwandes, die im Rahmen der Aufgaben des Mieterbeirates anfallen, trägt nach Absprache die LWG.

## 10 Geschäftsordnung

Die LWG entscheidet über die Satzung und deren Änderungen.

Der Mieterbeirat hat kein Weisungsrecht gegenüber den Mitarbeitern der LWG und darf keine Anweisungen im Namen der LWG erteilen.

Der Mieterbeirat hat kein Vertretungsrecht für Mieter der LWG.

Der Mieterbeirat hat die vertraglichen und rechtlichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter zu beachten.

## 11 Inkrafttreten

Diese Satzung wurde am **02.05.2024** von der Geschäftsleitung der LWG beschlossen.

Sie gilt auf unbestimmte Zeit und kann durch Beschlussfassung der LWG-Geschäftsleitung geändert oder aufgehoben werden. Sie ändert oder verliert in diesem Fall ihre Wirkung mit Ablauf des Kalenderjahres, in welchem der Änderungs- oder Aufhebungsbeschluss gefasst wurde. Die bestehenden Mieterbeiräte sind von der Beschlussfassung unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Im Falle nicht zu überbrückender Differenzen zwischen der LWG und den Vertretern des jeweiligen Mieterbeirates ist sowohl die LWG-Geschäftsleitung als auch der Mieterbeirat berechtigt, die Beendigung der Zusammenarbeit auf der Basis dieser Satzung zu erklären. Die Erklärung hat schriftlich zu erfolgen.

Differenzen zwischen Mieterschaft und Mieterbeirat eines Wohngebietes können zur Abberufung eines Mieterbeirats oder -mitglieds führen. Die Abberufung erfolgt erst dann, wenn mehr als 10% der Mietverhältnisse die Abberufung schriftlich, unter Angabe der Gründe, welche zur Abberufung führen sollen, fordern bzw. erklären.

Bestehen Zweifel an den Gründen einer Abberufung hat die LWG eine klärende und beschlussfassende Mieterversammlung einzuberufen. Dann tritt die Abberufung des Mieterbeirates oder -mitglieds in Kraft, wenn mehr als 50% der bei der Mieterversammlung anwesenden Mietverhältnisse dies beschließen.

Lübben, den 02.05.2024

Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH



Frank Freyer  
Geschäftsführer