

ORDNUNG ZUR SCHLICHTUNGS- KOMMISSION



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

Ordnung

über die Grundlagen, Zusammensetzung
und Arbeit der Schlichtungskommission der
Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Die Ordnung ist mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 20.06.2022
in Kraft getreten.

Änderungen der Ordnung werden von der Vertreterversammlung beschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	5
2. Zuständigkeit und Aufgaben der Schlichtungskommission	6
3. Registrierung der Anträge und Anlegung von Akten	7
4. Verfahren vor der Schlichtungskommission	7
5. Vorbereitung der Schlichtungsverhandlung	8
6. Durchführung der Verhandlung	8
6a. Anhörung einer Partei	9
7. Abschluss der Verhandlung	9
7a. Empfehlungen	10
7b. Nachkontrollen von Beschlüssen	10
8. Kosten	10
9. Vergütung	10
10. Inkrafttreten und Änderungen	10

Ordnung

über die Grundlagen, Zusammensetzung und Arbeit der Schlichtungskommission der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG.

Die Schlichtungskommission ist ein Angebot an die Mitglieder der Genossenschaft zur außergerichtlichen Klärung von Auseinandersetzungen zwischen Mitgliedern als Mieter im genossenschaftlichen Sinne.

1. Grundlagen

(1) Die Schlichtungskommission ist ein Gremium der Vertreterversammlung.

(2) Die Mitglieder der Schlichtungskommission werden für die Dauer von fünf Jahren von der Vertreterversammlung gewählt. Sie können wieder gewählt werden. Die Kandidaten für die Schlichtungskommission werden von den Mitgliedern der Genossenschaft vorgeschlagen.

(3) Vertreter des Aufsichtsrates und des Vorstandes gehören der Schlichtungskommission nicht an.

(4) Die Schlichtungskommission hat die Aufgabe, Auseinandersetzungen zwischen Mitgliedern als Mieter der Genossenschaft Solidarität zu schlichten. An den Auseinandersetzungen muss mindestens ein Mitglied der Genossenschaft beteiligt sein.

(5) Die Schlichtungskommission führt in regelmäßigen Abständen Sprechstunden durch.

(6) Sie besteht aus höchstens neun Mitgliedern der Genossenschaft. Die Mitglieder der Schlichtungskommission bestimmen aus ihrer Mitte den Vorsitzenden und einen Stellvertreter der Schlichtungskommission.

(7) Sinkt die Zahl der Mitglieder der Schlichtungskommission unter drei Mitglieder, so ist diese nicht mehr arbeitsfähig und gilt als aufgelöst. Die Neuwahl der Schlichtungskommission erfolgt auf der folgenden Vertreterversammlung.

(8) Der Vorsitzende der Schlichtungskommission berichtet der Vertreterversammlung über die Tätigkeit der Kommission im zurückliegenden Jahr, über die Anzahl der beantragten Schlichtungen, über die durchgeführten Schlichtungen sowie über die erzielten Ergebnisse.

(9) Die Mitglieder der Schlichtungskommission sind ehrenamtlich tätig.

(10) Die Mitglieder der Schlichtungskommission sind weisungsunabhängig von Vorstand und Aufsichtsrat.

(11) Die Schlichtungsverhandlungen werden grundsätzlich von drei Mitgliedern der Schlichtungskommission durchgeführt, die vom Vorsitzenden der Schlichtungskommission ausgewählt werden. Sie benennen aus ihrem Kreis jeweils den Vorsitzenden der Schlichtungsverhandlung. Sie sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

(12) Für die ordnungsgemäße Durchführung der Verhandlung im Beratungsraum ist der jeweilige Vorsitzende der Schlichtungsverhandlung verantwortlich und übt für die Dauer der Verhandlung das Hausrecht aus.

(13) Geschäftsadresse der Schlichtungskommission ist „Schlichtungskommission der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Schillingstraße 30, 10179 Berlin“.

(14) Die Mitgliedschaft in der Schlichtungskommission erlischt mit dem Tod, dem Austritt aus der Genossenschaft, dem Ausschluss (siehe Punkt 1 (15)) oder durch Rücktritt seitens des Mitgliedes der Schlichtungskommission. Änderungen an der Zusammensetzung der Schlichtungskommission sind der Genossenschaft bekannt zu machen.

(15) Der Ausschluss eines Mitgliedes aus der Schlichtungskommission kann bei schweren Pflichtverletzungen durch Abstimmung unter den Mitgliedern der Schlichtungskommission erfolgen. Der Ausschluss gilt als erfolgt, wenn mindestens 2/3 der Mitglieder der Schlichtungskommission dem zustimmen. Der Ausschluss ist dem betroffenen Mitglied schriftlich mitzuteilen und der Vertreterversammlung bei der folgenden Neuwahl bekannt zu geben.

2. Zuständigkeit und Aufgaben der Schlichtungskommission

(1) Örtlich zuständig ist die Schlichtungskommission für Auseinandersetzungen in Wohnungen, Gebäuden und Liegenschaften der Genossenschaft.

(2) Sachlich zuständig ist die Schlichtungskommission für Auseinandersetzungen, die im direkten und indirekten Zusammenhang mit der Hausordnung stehen.

(3) Dabei handelt es sich insbesondere um:

1. ruhestörenden Lärm und die Einhaltung der Ruhezeiten,
2. Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit,
3. Abstellen von Fahrzeugen aller Art,
4. regelwidrige Nutzung von Loggien und Balkonen,
5. unrechtmäßige Nutzung der Keller und Nebenräume,
6. Verstoß gegen die Festlegungen zur Tierhaltung gemäß Punkt 11 der Hausordnung,
7. unsachgemäßes Heizen und Lüften der Wohnung und des Treppenhauses,
8. unrechtmäßiges Abstellen von Sperrmüll.

3. Registrierung der Anträge und Anlegung von Akten

(1) Anträge an die Schlichtungskommission erhalten eine fortlaufende Nummer und werden jeweils für das laufende Jahr registriert.

(2) Folgende Angaben müssen dabei enthalten sein:

- Antragsteller und Antragsgegner mit Namen, Vornamen und Wohnanschriften,
- Antragsdatum,
- Antragsgegenstand,
- Art der Erledigung.

(3) Für jeden Vorgang ist eine gesonderte Akte anzulegen und zu führen, in der alle weiteren Unterlagen vorgangsbezogen aufzunehmen sind.

(4) Zu den Unterlagen gehören der Antrag, der Schriftverkehr mit den Parteien, die Protokolle der Verhandlungen, der Beschluss der Schlichtungsverhandlung bzw. der Schlichtungskommission u.a.

4. Verfahren vor der Schlichtungskommission

(1) Die Schlichtungskommission wird auf Grund eines Antrages von einem Mitglied oder eines Organs der Genossenschaft tätig, wobei im letzten Falle die Übergabe dem Antrag gleichgestellt ist.

(2) Die Schlichtungskommission wird auch auf Grund eines Antrages eines Nichtmitgliedes tätig, wenn der Antrag gegen ein Mitglied gerichtet ist.

(3) Anträge sind schriftlich an die Schlichtungskommission zu stellen, zu begründen, zu unterschreiben und zu datieren. Während einer Sprechstunde der Schlichtungskommission mündlich vorgetragene Anträge sind schriftlich mit Begründung aufzunehmen, zu datieren und zu unterschreiben.

(4) Mindestanforderungen eines Antrages sind:

- Name des Antragstellers mit Angabe der Wohnanschrift,
- Name des Antragsgegners mit Angabe der Wohnanschrift,
- Begründung, kurze Schilderung des Sachverhalts,
- Angabe von Zeit, Ort und Datum,
- Eigenhändige Unterschrift,
- Datum des Antrags.

(5) Vorstand und Aufsichtsrat müssen Anträge, die ihnen zugeleitet werden, an die Schlichtungskommission weiterleiten.

5. Vorbereitung der Schlichtungsverhandlung

(1) Der Vorsitzende der Schlichtungsverhandlung ist für die Vorbereitung der Verhandlung verantwortlich. Dazu gehören:

- die Terminfestlegung,
- die Einladung der Parteien mit Übersendung der Schriftstücke an diese,
- die Durchführung einer Vorberatung mit der Schlichtungskommission in der Sache,
- Maßnahmen, um eine Schlichtung in der Sache zu ermöglichen,
- Entgegennahme von Erklärungen der Parteien,
- in Abstimmung mit dem Vorstand nach Zustimmung durch den Antragsteller Einsichtnahme in Mieterakten beim Vorstand und in der jeweiligen Verwaltung, wenn sich aus dem Antrag bzw. der Übergabe oder aus Erklärungen der Parteien Inhaltspunkte dafür ergeben, aus den Akten sachdienliche Informationen zu erhalten,
- Festlegung des Schriftführers und des Beisitzers.

(2) Als Bestandteil der Einladung hat die Schlichtungskommission die betroffenen Parteien über den Inhalt des Antrages bzw. der Übergabe gemäß Ziffer 4 Abs. (1) dieser Ordnung schriftlich zu informieren verbunden mit dem Hinweis auf ihre Rechte,

- einen Beistand zur Beratung mitbringen zu dürfen,
- Zeugen und andere Beweise zu benennen bzw. vorzulegen,
- die Teilnahme an der Beratung ablehnen zu können,
- den Vorsitzenden und/oder die Mitglieder der Schlichtungsverhandlung wegen Befangenheit ablehnen zu dürfen.

(3) Zwischen dem Erhalt der Einladung und der Durchführung der Schlichtungsverhandlung muss eine Frist von 14 Werktagen liegen. Die Tage des Erhalts der Einladung und der Verhandlung werden dabei nicht mitgerechnet.

6. Durchführung der Verhandlung

(1) Die Schlichtungsverhandlungen sind nicht öffentlich. Sie werden in deutscher Sprache geführt.

(2) Die Schlichtungsverhandlung wird vom Vorsitzenden der Verhandlung geleitet.

(3) Mit der Feststellung der Zusammensetzung der drei Mitglieder der Schlichtungskommission, die mit der Verhandlung beauftragt sind, der Anwesenheit der Parteien und der ordnungsgemäßen Ladung beginnt die Schlichtungsverhandlung. Zuerst erhält der Antragsteller das Wort, danach der Antragsgegner.

(4) Wenn zwischen den anwesenden Parteien keine Schlichtung möglich ist, so ist dies schriftlich festzustellen.

(5) Am Ende der Verhandlung unterbreitet der Vorsitzende einen Vorschlag zur Beschlussfassung.

(6) Erscheint der Antragsteller oder der Antragsgegner unentschuldigt nicht zur Verhandlung oder lehnt der Antragsgegner diese ab, kann die Sache als ergebnislos festgestellt und abgeschlossen oder auf Beschluss der Mitglieder der Schlichtungsverhandlung nach Ziffer 6a dieser Ordnung fortgeführt werden.

(7) Die Schlichtungsverhandlung endet mit einem Beschluss, der von den Mitgliedern der Schlichtungsverhandlung mit einfacher Mehrheit gefasst wird.

6a. Anhörung einer Partei

(1) Die Mitglieder der Schlichtungsverhandlung können insbesondere bei unentschuldigtem Fernbleiben einer Partei nach eigenem Ermessen die erschienene Partei zum Antragsgegenstand anhören. Die Anhörung ist zu protokollieren. Es ist der erschienenen Partei mitzuteilen, dass die Gegenpartei von der Anhörung unterrichtet wird. Das Anhörungsprotokoll erhalten beide Parteien.

(2) Die Mitglieder der Schlichtungsverhandlung können aus der Anhörung der Gegenparteien einen Vorschlag unterbreiten mit dem Ziel der Ausräumung des Konflikts. Darüber ist ein Protokoll anzufertigen, das von den Mitgliedern zu unterzeichnen ist.

(3) Für den Fall, dass auf diese Weise eine Konfliktlösung nicht erreicht werden kann, ist nach den Festlegungen des Punktes 7a dieser Ordnung zu verfahren.

7. Abschluss der Verhandlung

(1) Der Schriftführer fertigt von der Verhandlung ein Protokoll an. Darin muss enthalten sein:

- die Zusammensetzung der Schlichtungsverhandlung,
- die Anwesenheit aller weiteren Personen,
- der Ort, die Zeit und die Dauer der Verhandlung,
- das Ergebnis der Verhandlung (Beschluss).

(2) Der Vorsitzende und der Schriftführer unterzeichnen das Protokoll.

(3) Kopien dieses Protokolls sind den Parteien nach der Verhandlung zu übersenden. Zweckdienliche Informationen an den Vorstand liegen im Ermessen des Vorsitzenden der Schlichtungskommission.

7a. Empfehlungen

(1) Die Schlichtungskommission hat das Recht, Empfehlungen aus den Erkenntnissen der Beratung an den Vorstand und den Aufsichtsrat zu geben, damit diese entsprechende Maßnahmen zur Wiederherstellung des Hausfriedens und der generellen Einhaltung der Hausordnung treffen können.

(2) Bei groben Verstößen gegen die Hausordnung kann die Schlichtungskommission dem Vorstand die Erteilung einer Abmahnung, bei bereits erfolgloser Abmahnung die fristlose Kündigung des Vertragsverhältnisses und bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § II Abs. I Buchst. a) oder b) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG vom 22. März 2001 die Ausschließung des Mitglieds aus der Genossenschaft empfehlen. Empfehlungen aus diesem Absatz sind nicht Bestandteil des Verhandlungsprotokolls der Schlichtungsverhandlung gemäß Ziffer 7. dieser Ordnung.

(3) Der Vorstand informiert den Vorsitzenden der Schlichtungskommission darüber, ob und in welchem Umfang den Empfehlungen entsprochen wurde.

7b. Nachkontrollen von Beschlüssen

(1) Die Schlichtungskommission kann nach eigener Entscheidung die Einhaltung der in den Beratungen gefassten Beschlüsse kontrollieren. An der Kontrolle nimmt mindestens ein Mitglied teil, das die Beratung mit durchführte.

(2) Über die Nachkontrolle ist von den teilnehmenden Mitgliedern ein von diesen zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen.

(3) Die Nachkontrolle entfällt, wenn eine Partei diese ablehnt.

8. Kosten

(1) Verhandlungen vor der Schlichtungskommission sind kostenfrei.

(2) Der Vorstand der Genossenschaft gewährleistet die materiellen Voraussetzungen für die Tätigkeit der Schlichtungskommission.

9. Vergütung

Die Mitglieder der Schlichtungskommission erhalten ein Sitzungsgeld gemäß dem jeweils gültigen Beschluss der Vertreterversammlung.

10. Inkrafttreten und Änderungen

Die Ordnung tritt mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 20.06.2022 in Kraft. Änderungen der Ordnung werden von der Vertreterversammlung beschlossen.



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Schillingstraße 30 · 10179 Berlin

Tel.: 030 27875-0 · Fax: 030 27875-210

info@wg-solidaritaet.de · www.wg-solidaritaet.de