

Schiedsgerichtsordnung

der

**Wohnraumversorgung Berlin -
Anstalt öffentlichen Rechts**

I. Abschnitt Schiedsgericht

§ 1 Name, Aufgabe

(1) Das Schiedsgericht führt den Namen:

„Schiedsstelle für Mieterräte bei der Wohnraumversorgung Berlin - AöR“

(2) Gemäß § 3 Abs. 4 der Mustersatzung für Mieterräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen (im Folgenden „Mustersatzung“) unterhält die Wohnraumversorgung Berlin – AöR eine Schiedsstelle, die anlässlich von Rücktrittsaufforderungen eines Mieterrates eines landeseigenen Wohnungsunternehmens gegenüber einem Mitglied aufgrund dessen möglicher Verstöße gegen die Abs. 1 bis 3 des § 3 der Mustersatzung über den Ausschluss des Mitglieds entscheidet. Diese Aufgabe wird durch das Schiedsgericht wahrgenommen. § 3 der Mustersatzung ist als **Anlage** beigelegt.

§ 2 Unabhängigkeit

Die Mitglieder des Schiedsgerichts sind unabhängig und unparteilich. Sie haben ihr Amt nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben und sind an keine Weisungen gebunden.

§ 3 Zuständigkeit des Schiedsgerichts

Das Schiedsgericht ist unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges dazu berufen, über die Berechtigung der Rücktrittsaufforderung des Mieterrates gegenüber dem beklagten Mitglied, abschließend zu entscheiden.

§ 4 Grundlagen der Rechtsfindung

Das Schiedsgericht entscheidet nach geltendem Recht unter besonderer Berücksichtigung der Ziffern 1. – 3. des § 3 der Mustersatzung.

§ 5 Besetzung des Schiedsgerichtes

(1) Das Schiedsgericht entscheidet grundsätzlich in der Besetzung des Vorsitzenden¹ und zweier Beisitzer.

(2) Verfahrensleitende Verfügungen sowie Anordnungen im Vorfeld der mündlichen Verhandlung trifft der Vorsitzende alleine.

¹ Zur besseren Lesbarkeit verwendet diese Schiedsordnung lediglich die männliche Form, selbstverständlich gilt diese für (m/w/d) gleichermaßen.

- (3) Der Vorsitzende des Schiedsgerichtes muss die Befähigung zum Richteramt aufweisen, die Beisitzer des Schiedsgerichtes müssen volljährig sein und die deutsche Sprache als Verhandlungssprache des Verfahrens sicher beherrschen.

§ 6 Berufung der Mitglieder des Schiedsgerichtes

- (1) Der Vorsitzende des Schiedsgerichtes wird gem. § 3 Nr. 5 der Mustersatzung auf die Dauer von 5 Jahren seitens des Vorstands der Wohnraumversorgung Berlin – AöR berufen.

Die Wiederbestellung ist zulässig.

- (2) Scheidet der Vorsitzende vorzeitig aus, ist für die Dauer der verbleibenden Amtszeit des Ausgeschiedenen ein Ersatzmann zu bestellen.
- (3) Die Beisitzer werden für jedes schiedsgerichtliche Verfahren neu nach folgendem Modus bestellt:

Jede Partei ist berechtigt einen Beisitzer schriftlich zu benennen. Der Beisitzer muss die in § 5 (3) für Besitzer niedergelagten Voraussetzungen erfüllen. Der Benennung ist ein schriftliches Einverständnis des Beisitzers mit seiner Benennung beizufügen; Benennungen ohne Einverständnis sind unwirksam.

- (4) Wenn nicht beide Beisitzer rechtzeitig benannt sind oder einer oder beide Beisitzer in der Verhandlung säumig sind, so entscheidet der Vorsitzende allein

§ 7 Kosten

- (1) Im Verfahren vor dem Schiedsgericht werden gegen die Parteien weder Kosten, noch Auslagen erhoben.
- (2) Die Funktion des Beisitzers ist ehrenamtlich, sie ist unentgeltlich und es erfolgt keine Kostenerstattung.
- (3) Eine Kostenerstattung der Parteien durch das Schiedsgericht erfolgt ebenfalls nicht. Die Parteien tragen ihre Kosten vollständig selbst.

§ 8 Gerichtsort

Ständiger Gerichtsort ist Berlin auf der Geschäftsstelle der Wohnraumversorgung Berlin – AöR, Schillstraße 10, 10785 Berlin. Der Vorsitzende kann, nach

Anhörung der Parteien, aus Sach-, insbesondere logistischen Gründen einen anderen Tagungsort innerhalb Berlins bestimmen. Ein Rechtsanspruch auf Bestimmung eines anderen Tagungsortes besteht nicht.

§ 9 Befangenheit des Vorsitzenden des Schiedsgerichtes

Es gelten die §§ 1036 und 1037 ZPO.

II. Abschnitt **Allgemeine Verfahrensregeln**

§ 10 Verfahrenseinleitung und Klageerhebung

- (1) § 1044 ZPO ist ausgeschlossen. Das Schiedsverfahren wird mit Eingang einer vollständigen, schriftlichen Anrufung der Schiedsstelle (im Folgenden „Schiedsklage“) bei der Geschäftsstelle anhängig, die diese unverzüglich dem Vorsitzenden des Schiedsgerichts zuleitet. Die schriftliche Schiedsklage ist von einem Mitglied des Mieterrates, in der Regel des Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden, zu unterzeichnen. Ihr ist zwingend der Anrufungsbeschluss des Mieterrates gemäß § 11 (1) beizufügen.
- (2) Die schriftliche, aber im Übrigen formlose, Schiedsklage muss enthalten:
 - a) die genaue Bezeichnung des klagenden Mieterrates
 - b) die genaue Bezeichnung des beklagten bzw. betroffenen Mitglieds und sonstige Beteiligte, wie z.B. Zeugen.
 - c) einen bestimmten Antrag
 - d) eine Begründung unter Angabe der Beweismittel

Über die Vollständigkeit der Unterlagen entscheidet der Vorsitzende, er ist zu jeder Zeit berechtigt, Unterlagen nachzufordern.
- (3) Die Schiedsklage wird rechtshängig durch Zustellung an das beklagte Mitglied. Die Auswahl der Zustellungsform obliegt dem Vorsitzenden, es ist so zuzustellen, dass ein Zustellungsnachweis erbracht wird; im Übrigen gilt § 16.

§ 11 Zulässigkeitsvoraussetzung: Anrufungsbeschluss/Vorverfahren

- (1) Vor Erhebung der Schiedsklage muss der klagende Mieterrat
 - a) , das beklagte Mitglied mindestens einmal schriftlich oder in Textform auf einen Verstoß hingewiesen und angekündigt haben, dass im Wiederholungsfall ein Ausschluss erfolgt; und
 - b) einen Anrufungsbeschluss entsprechend den Vorgaben in § 3 Nr. 4 Mustersatzung mit dem Ziel des Ausscheidens gefasst haben.
- (2) Schiedsklagen sollen grundsätzlich innerhalb von zwei Wochen nach Fassung des Beschlusses zur Vorziffer erhoben werden.

§ 12 Mündliche Verhandlung

- (1) Entscheidungen des Schiedsgerichtes ergehen mit Ausnahme solcher über Fristversäumnisse grundsätzlich aufgrund mündlicher Verhandlung.
- (2) Mit Einverständnis der Parteien kann auch im schriftlichen Verfahren entschieden werden.
- (3) Bleibt eine Partei der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung unentschuldigt fern, so ergeht ein Versäumnisurteil. Gegen das Versäumnisurteil ist das Rechtsmittel des Einspruchs zulässig. Der Einspruch muss innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung des Versäumnisurteils schriftlich gegenüber dem Schiedsgericht erklärt werden. Bei Unterlassen eines Einspruchs wird das Versäumnisurteil nach Ablauf dieser Frist rechtskräftig. Gegen ein zweites Versäumnisurteil ist kein Einspruch mehr statthaft.
- (4) Bleiben beide Parteien der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung unentschuldigt fern, so beendet das Schiedsgericht das Verfahren.

§ 13 Ladungen und Verfahrensvertretungen, Fristen, Verlegungen

- (1) Der Vorsitzende bestimmt den Termin und den Ort zur mündlichen Verhandlung und verfügt die Ladungen. Die Ladungsfrist zur Mündlichen Verhandlung soll in der Regel 4 Wochen ab Zustellung der Klage betragen.
- (2) Sämtliche Ladungen und sonstigen Zustellungen haben – soweit nach dieser Schiedsgerichtsordnung einschlägig – jeweils immer den Hinweis auf die Rechtsfolge bei Fristversäumnis zu enthalten.
- (3) Der Mieterrat als Institution kann sich durch ein Mitglied vertreten lassen. Sofern sie nicht durch den Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter erfolgt, ist für die Vertretung eine schriftliche Vollmacht erforderlich. Das beklagte

Mitglied kann sich nicht vertreten lassen, insoweit ist persönlich Erscheinen vor dem Schiedsgericht verpflichtend.

Beisitzer des Schiedsgerichts sind als Vertreter nicht zugelassen.

- (4) Bei begründeter Verhinderung einer Partei, die von dieser durch entsprechende Unterlagen glaubhaft zu machen ist, schlägt der Vorsitzende einen neuen Termin zur mündlichen Verhandlung vor.

§ 14 Verhandlung vor dem Schiedsgericht

- (1) Der Vorsitzende leitet die Verhandlung. Er gibt die Besetzung des Gerichtes bekannt, stellt die Anwesenheit und, nach Anhörung der Parteien, fest, dass die anwesenden Schiedsrichter das für die Entscheidung der Schiedsklage zuständige Schiedsgericht bilden.
Er ermahnt Zeugen zur Wahrheit und entlässt sie bis zu ihrer Vernehmung aus dem Verhandlungsraum. Er hört die Parteien und ggf. Sachverständigen an und vernimmt die Zeugen. Beisitzer, Parteien und Sachverständige können Fragen stellen. Nach der Beendigung der Beweisaufnahme erhalten die Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung in der mündlichen Verhandlung und bei Missachtung von Entscheidungen im Rahmen von mündlichen Verhandlungen können vom Schiedsgericht Ordnungsmaßnahmen verhängt werden. Diese können im Ausschluss von einer mündlichen Verhandlung bestehen. Vor Verkündung einer Entscheidung ist der Ausgeschlossene über den Ablauf des bisherigen Verfahrens zu unterrichten und ihm anschließend rechtliches Gehör zu gewähren.
- (3) Die Verhandlungen vor dem Schiedsgericht sind grundsätzlich nicht öffentlich. Über Ausnahmen entscheidet das Gericht nach Anhörung der Parteien und pflichtgemäßem Ermessen.
- (4) Von jeder Sitzung ist eine Niederschrift anzufertigen; diese ist von dem Vorsitzenden des Schiedsgerichtes und vom Protokollführer, soweit ein solcher zugezogen ist, zu unterzeichnen.

§ 15 Sachverhaltsermittlung

- (1) Das Schiedsgericht hat, unter Berücksichtigung der eingereichten Unterlagen, Beweismittel und Anträge, alle be- und entlastenden Umstände selbstständig zu ermitteln. Es ist an die Beweisanträge der Parteien nicht gebunden.

- (2) Das Gericht ist insbesondere berechtigt, Zeugen und Sachverständige zu laden sowie sonstige geeignet erscheinende Beweismittel heranzuziehen und zum Gegenstand des Verfahrens zu machen.
- (3) Das Schiedsgericht hat darauf hinzuwirken, dass die Parteien sich über alle erheblichen Tatsachen vollständig erklären und sachdienliche Anträge stellen.
- (4) Von einer Partei angebotene Zeugen und Sachverständige sind regelmäßig von dieser auf eigene Kosten zur Verhandlung mitzubringen.

§ 16 Akteneinsicht und Zustellungen

- (1) Den Verfahrensbeteiligten ist auf Antrag Akteneinsicht zu gewähren. Sie dürfen sich Abschriften fertigen oder auf ihre Kosten anfertigen lassen. Die Akteneinsicht erfolgt auf der Geschäftsstelle des Schiedsgerichtes.
- (2) Die Antragsschrift sowie alle Fristen auslösenden Entscheidungen des Gerichtes sind zuzustellen.
- (3) Zustellungen erfolgen grundsätzlich gegen Empfangsbekanntnis oder sonstigen Zustellungsnachweis. Der Zugangsnachweis kann durch Fax-Sendebericht erfolgen.

§ 17 Beschlüsse und Schiedssprüche

- (1) Die Entscheidungsfindung ist geheim und unterliegt der Verschwiegenheitspflicht. An der Beratung dürfen nur die im Einzelfall entscheidenden Mitglieder des Schiedsgerichtes teilnehmen. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit, Stimmenthaltung ist unzulässig.
- (2) Entscheidungen, die dem Schiedsspruch vorausgehen, erfolgen durch Beschluss, der selbständig nicht angefochten werden kann.
- (3) Eine Veröffentlichung von Entscheidungen ist nur mit Zustimmung der Parteien oder in anonymisierter Form zulässig.
- (4) Der Schiedsspruch ist schriftlich abzufassen, er ist endgültig und kann nicht angefochten werden.

§ 18 Fristen

- (1) Die Frist des Beklagten zur Anzeige seiner Verteidigung und Teilnahme am Verfahren beträgt 2 Wochen, sie ist eine Notfrist und kann nicht verlängert

werden. Der Vorsitzende hat in seiner Zustellung hierauf schriftlich hinzuweisen. Versäumt der Beklagte die Frist zur Anzeige so ergeht ein Versäumnisurteil durch den Vorsitzenden allein.

Gegen das Versäumnisurteil ist das Rechtsmittel des Einspruchs zulässig. Der Einspruch muss innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung des Versäumnisurteils schriftlich gegenüber dem Schiedsgericht erklärt werden und muss sämtliche Gründe für die Fristversäumung enthalten. Bei Unterlassen eines Einspruchs wird das Versäumnisurteil nach Ablauf dieser Frist rechtskräftig.

- (2) Das Schiedsgericht kann Fristen für Maßnahmen, die dem Fortgang des Verfahrens dienen, setzen, Hinweise und Auflagen erteilen sowie alle die Entscheidungsreife dienenden Maßnahmen anordnen. Das Gericht kann Erklärungen und Beweismittel, die erst nach Ablauf einer gesetzten Frist vorgebracht werden zurückweisen und ohne weitere Ermittlungen entscheiden, wenn
 - a) ihre Zulassung nach der freien Überzeugung des Schiedsgerichts die Erledigung des Rechtsstreits verzögern würde und
 - b) die Verspätung nicht genügend entschuldigt und
 - c) über die Folgen einer Fristversäumnis belehrt worden ist.
- (3) Alle Verfahrenshandlungen, die an Fristen gebunden und schriftlich einzubringen sind, müssen schriftlich oder per Telefax an die Geschäftsstelle des Schiedsgerichtes oder den Vorsitzenden direkt zugestellt werden.
- (3) Wegen einer Fristversäumnisses kann einem Verfahrensbeteiligten auf seinen Antrag hin Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden, wenn der Antragsteller durch ein unverschuldetes Ereignis an der Einhaltung der Frist verhindert worden ist. Der Antrag ist spätestens innerhalb von einer Woche nach Wegfall des Hindernisses zu stellen. Innerhalb dieser Antragsfrist ist die versäumte Rechtshandlung nachzuholen. Nach zwei Monaten seit dem Ende der versäumten Frist ist der Antrag unzulässig.

§ 19 Haftungsausschluss

- (1) Die Haftung des Schiedsgerichts für seine Entscheidungstätigkeit ist ausgeschlossen, soweit es nicht eine vorsätzliche Pflichtverletzung begeht.
- (2) Für jede andere Handlung oder Unterlassung im Zusammenhang mit einem Schiedsverfahren ist eine Haftung der Schiedsrichter, der Geschäftsstelle des Schiedsgerichtes und ihrer Mitarbeiter ausgeschlossen, soweit sie nicht eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung begehen.

III. Abschnitt **Geschäftsstelle**

§ 20 Geschäftsstelle des Schiedsgerichtes; Verfahrenskorrespondenz

- (1) Die Geschäftsstelle des Schiedsgerichtes wird geführt bei:

Wohnraumversorgung Berlin – AöR
Schillstraße 10
10785 Berlin
Telefon: 030 / 2639399-0
Telefax: 030 / 2639399-20
E-Mail: wvb@sensw.berlin.de

- (2) Die Geschäftsstelle hat eingehende Anträge auf Einleitung eines Verfahrens sowie sonstige Schriftsätze unverzüglich an den Vorsitzenden des Schiedsgerichtes weiterzuleiten.
- (3) Der Vorsitzende kann nach Einleitung des Verfahrens den Parteien schriftlich mitteilen, dass die weitere Verfahrenskorrespondenz direkt über den Vorsitzenden zu führen ist.
- (4) Die Geschäftsstelle führt die Entscheidungssammlung mit sämtlichen eigenen Schiedssprüchen sowie das Archiv der Verfahrensakten.

IV. Abschnitt **Inkrafttreten, Übergangsrecht**

§ 21 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

- (1) Diese Schiedsordnung tritt mit 01.02.2020 in Kraft.
- (2) Für Verfahren, deren Einleitung vor Inkrafttreten dieser Schiedsordnung beantragt worden ist, gelten die Regelungen des § 11 (Vorverfahren) nicht.

Anlage(n): § 3 Mustersatzung

Anlage

Mustersatzung für Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln

§ 3 Arbeitsweise der Mitglieder des Mieterrats

1. Die Mitglieder des Mieterrats nehmen regelmäßig an den Sitzungen des Mieterrats, an Weiterbildungsangeboten nach § 4 (4) sowie Schulungsangeboten der WVB, an Abstimmungsterminen mit dem landeseigenen Wohnungsbauunternehmen sowie Abstimmungsterminen mit Mieterbeiräten teil. Eine Verhinderung ist dem Vorsitzenden des Mieterrats rechtzeitig vorher mitzuteilen.

2. Jedes Mitglied des Mieterrats hat auf Verlangen des Mieterrats sicherzustellen, dass das Gremium ungehinderten Zugang zu allen auf Beschluss des Mieterrats erworbenen oder eingerichteten Arbeitsmaterialien und -gegenständen erhält. Dies gilt insbesondere bei längerer Abwesenheit und Ausscheiden einzelner Mitglieder.

3. Der Mieterrat fasst Beschlüsse mit einfacher Mehrheit¹ seiner gewählten Mitglieder, sofern in dieser Satzung oder der Geschäftsordnung nicht anders festgehalten. Die Mitglieder des Mieterrats sind verpflichtet, diese Beschlüsse zu respektieren und ihre persönliche Meinung zu Themen der Mietermitbestimmung sowie zu Aufgaben und Entscheidungen der Mieterräte klar unterscheidbar von Positionen des Mieterrats zu machen. Dies gilt insbesondere in der Öffentlichkeit sowie im Kontakt mit den Wohnungsunternehmen.

4. Verstößt ein Mitglied des Mieterrats schwer oder beharrlich wiederholend gegen eine oder mehrere Bestimmungen dieser Satzung, kann es mit der einfachen Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrats zum Rücktritt aufgefordert werden. Folgt das Mitglied dieser Aufforderung nicht, kann der Mieterrat mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder entscheiden, eine bei der Wohnraumversorgung Berlin eingerichtete Schiedsstelle anzurufen.

Der oder die Vorsitzende dieser Schiedsstelle muss die Fähigkeit zum Richteramt besitzen. Er bzw. sie wird auf Empfehlung des Fachbeirats durch den Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin für die Dauer von fünf Jahren berufen. Der Mieterrat, der die Schiedsstelle zum Zwecke der Erreichung eines Rücktritts anruft, sowie das zum Rücktritt aufgeforderte Mitglied des Mieterrats können je eine Beisitzerin bzw. einen Beisitzer für das Schiedsverfahren benennen. Beide Parteien sind verpflichtet, das Ergebnis des Schiedsverfahrens anzuerkennen. Das Schiedsverfahren soll innerhalb von fünf Monaten nach Anrufung der Schiedsstelle abgewickelt sein. Sein Ergebnis ist zu akzeptieren. Näheres regelt eine von der Wohnraumversorgung Berlin AöR zu erlassende Schiedsordnung.

¹ Bei Mieterräten mit bis zu sechs Mitgliedern ist die einfache Mehrheit mit 50 Prozent der Stimmen erreicht; bei größeren Mieterräten müssen 50 Prozent und eine zusätzliche Stimme für eine Mehrheit eingeholt werden.