



International Union of Tenants  
Internationale Mieterallianz

## **CHARTA FÜR MIETER**

*Erste Version, die auf der Sitzung des IUT-Rates in Bergen in Norwegen am 6. Juni 1974 angenommen wurde.*

*Diese zweite Version wurde vom IUT Kongreß in Birmingham, England angenommen. August 6-8 2004.*

### **I.**

#### **Das Recht auf Wohnen**

Das Recht auf angemessenes Wohnen wurde in zahlreiche Texte über die internationalen Menschenrechte eingegliedert. IUT und seine Mitgliedsorganisationen fordern das Recht auf Wohnen, auf eine angemessene Heimat und andere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Mieter.

Das Recht auf Qualität, erschwingliches und zugängliches Wohnen ist ein universelles Menschenrecht, das rechtlich in den Verfassungen und der Legislative aller Länder einfordernbar sein muss.

Regierungen müssen ausreichende Quellen zur Realisierung dieses Rechtes einsetzen und reichere Länder sollten denen Quellen gewähren, die ihrer bedürfen.

IUT unterstützt Anstrengungen zur Verstärkung von Dokumenten und Deklarationen der UNO zu diesem Ziel.

**Zum Verweis auf die Texte der UNO siehe Anlage 1.**

### **II.**

#### **Anerkennung von Mieter-Organisationen**

Das nationale Recht sollte die Rechte auf Anerkennung und Mitverantwortung für Mieterorganisationen gewähren.

Das nationale Recht sollte die Arbeit von demokratischen Mieterorganisationen schützen und erleichtern.

### **III.**

#### **Keine Diskriminierung**

Jeder hat das Recht auf würdige Unterkunft zu menschlichem Wohnen. Die Regierungen haben die Verantwortung dies zu garantieren und zu schützen, damit keine Diskriminierung auf dem Wohnmarkt aus rassistischen, nationalen und aus Gründen der sexuellen Orientierung oder anderem existiert.

### **IV.**

#### **Gesundes und zweckmäßiges Wohnen**

Quartiere und benachbarte Räumlichkeiten und äußere Grundstücke müssen zweckmäßig, gesund und frei von Materialien und Stoffen sein, die die Gesundheit schädigen können.

Es besteht die Verantwortlichkeit des Besitzers der Liegenschaft, gemeinsam mit den Bewohnern festzustellen, dass die Gebäude von Materialien und Stoffen, die insbesondere Kinder schädigen können, sauber bleiben.

### **V.**

## **Mietbetrag**

Weil Wohnen mit Verweis auf die allgemeine Deklaration der Menschenrechte (1948, Artikel 21.1) und die Internationale Vereinbarung der UNO über ökonomische, soziale und kulturelle Rechte (1966, Artikel 11) ein Menschenrecht ist, soll der Mietbetrag auf ein erschwingliches Niveau festgelegt werden.

Der Mietbetrag sollte in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen.

Der Mietbetrag sollte unter Teilnahme des Mieters und/oder seiner/ihrer Mieterorganisation festgelegt werden. Der Mietbetrag sollte im Rechtsvertrag festgelegt werden. Der Vertrag sollte auch den Mietbetrag auf eine bestimmte Zeit regeln und regulieren.

## **VI.**

### **Beteiligung an Entscheidungen**

Die Mieter müssen das Beteiligungsrecht an Entscheidungsprozessen mit Hilfe ihrer Organisationen haben.

#### **a) Individuelle Mieter sollten folgende Rechte haben:**

- Eine Mieterorganisation zum Zwecke der Adressierung von Problemen zu bilden und zu betreiben, die sich auf ihr Lebensmilieu (Umwelt), das die Bedingungen ihres Mietwesens zusammenfasst, beziehen, wie auch von Aktivitäten, die sich auf das Wohnen und die Entwicklung von Kommunitäten beziehen,
- Zugang zu wirksamen internen Beschwerden und zu Abberufungsprozeduren,
- Auf Vermittlungs- und Arbitragedienstleistungen,
- Darauf, dass Organe konsultiert werden, die für Monitoring, Inspektionen und Überprüfungen Verantwortung tragen, die ihnen ihre Dienstleistungen für das Wohnen gewähren.

#### **b) Anerkannte Mieterorganisationen sollten Rechte auf örtlicher und – wo es zweckmäßig ist - auf nationaler Ebene haben:**

- Dass sie in den Verhandlungsprozess über die Festlegung des Mietbetrages einbezogen werden,
- Dass sie in die Entwicklung, das Monitorieren und Überprüfen sämtlicher interner Abkommen einbezogen werden und auch in die entsprechenden nachbarlichen Probleme und die Verhandlung von Beschwerden von Mietern,
- Dass sie in irgendwelche Organe einbezogen werden, die dafür gegründet wurden, dass sie Maßnahmen zu Beschwerden von Mietern bestimmen oder Besserungen für Mieter gewähren.

#### **c) Den Mietern sollten Rechte mit Hilfe von anerkannten Mieterorganisationen gewährt werden:**

- Dass sie ihren vereinbarten Mietbetrag haben sollten,
- Dass sie in Organe einbezogen werden, die für Monitoring, Inspektionen und Überprüfungen verantwortlich sind, wie von ihnen deren Wohn-Dienstleistungen gewährt werden,
- Dass sie eine unabhängige Inspektion deren Wohndienstleistungen fordern,
- Dass sie voll konsultiert werden und in die Entwicklung und Realisierung aller Pläne für Maßnahmen zur Korrektur von Mängeln zur Erfüllung von vereinbarten Standards von Dienstleistungen und Leistungszielen einbezogen werden.

#### **d) Geschützte Aktivitäten**

Die Eigentümer von Mehrfamilienwohnhäusern und deren Obliegenheiten (Agenda) müssen den Mietern und Organisatoren der Mieter ermöglichen, dass sie Aktivitäten unternehmen,

die sich auf die Gründung oder den Betrieb einer Mieterorganisation beziehen, einschließlich, aber nicht nur:

- Die Initiierung von Kontakten mit Mietern und die Gewährung von Informationen für Mieter,
- Das Assistieren für Mieter bei der Teilnahme an Aktivitäten in Mieterorganisationen,
- Zusammenkommen im Rahmen von regelmäßig geplanten Sitzungen von Mieterorganisationen im Gebiet an Ort und Stelle und für Mieter auf eine Art und Weise zugänglich, die von Führungsvertretern absolut unabhängig sind.

## **VII.**

### **Tribunale über den Mietbetrag**

Es muss eine Legislative eingeführt werden, die spezielle Tribunale über den Mietbetrag und/oder die Schiedskommission ermöglicht und Vertreter der legitimen Mieterorganisation einbeschließt.

Die Anzahl von Mietervertretern und Eigentümern muss proportional sein. Der Vorsitzende muss unabhängig sein.

## **VIII.**

### **Öffentliche/soziale und private Mietwohnungen – Unerlässlichkeit eines differenzierten Wohnungsfonds**

Gut funktionierende Gesellschaften benötigen Vielseitigkeit von Wohnstätten und Berücksichtigung von Größe und Standard für verschiedene Bedürfnisse und Perioden im menschlichen Leben.

Es muss der eigenen Entscheidung des Mieters überlassen werden, ob er eine Wohnstätte zu besitzen wünscht oder sie vermietet haben will.

Die Gesellschaft benötigt auch, damit sie die Segregation (Abscheidung von Gruppen) und das soziale Ausgeschlossenensein verhindert, eine ausreichende Menge an Mietwohnungen, die vom Staat, den Gemeinden oder einer anderen Institution, die zu diesem Zweck eingerichtet wurde, gehören.

Öffentliches und/oder soziales Wohnen sollte ein wichtiger Bestandteil des Wohnens in jeder Gesellschaft sein. Privates Mietwohnen ist ein Zusatz und eine wertvolle Form des Mietwohnens – aber es ist notwendig, dass es durch legitime Abkommen reguliert wird, wenn es dazu durch Abkommen über das Mietwesen und die Verantwortlichkeit für Dienstleistungen und Reparaturen kommt.

## **IX.**

### **Sicherheit des Besitzes**

Das Problem der Sicherheit des Besitzes wurde bewusst identifiziert, weil es eine katalytische Wirkung hat – es führt stets zu anderen Prozessen und Problemen, die für eine haltbare Lieferung und Verbesserung eines Heimes wichtig sind. Die Sicherheit des Besitzes charakterisiert gemäß den Vereinten Nationen ein Abkommen zwischen einem Einzelnen oder einer Gruppe am Eigentum eines Grundstückes oder einer Wohnstätte, das durch einen rechtlichen und administrativen Rahmen eingerichtet und reguliert wird. Die Sicherheit geht von dem Fakt aus, dass das Recht auf Zugang zu einem Grundstück und Besitz und deren Anwendung durch eine bekannte Reihe von Regeln bestätigt wird und dass dieses Recht berechtigt ist.

- a. Eine Person oder ein Haushalt sollten einen bestimmten Besitz in der Weise haben, dass sie vor willkürlicher Ausquartierung aus ihren Wohnstätten geschützt werden, mit Ausnahme von außerordentlichen Ereignissen und dann nur mit Hilfe des bekannten und vereinbarten Rechtsverfahrens, das selbst objektiv, gleichermaßen applizierbar, anfechtbar und unabhängig sein muss.

- b. Eine gerichtliche Ausquartierung in sozialen Fällen kann nicht akzeptiert werden, ohne dass der Mieter eine andere angemessene Wohnstätte erhält.
- c. Eine gerichtliche Ausquartierung aus sozialen Wohnstätten, die auf Rückstandszahlungen des Mietbetrages begründet ist, sollten nicht möglich sein, weil diese Fälle oft die Folge von schwachen sozial-ökonomischen Verhältnissen in der Gesellschaft sind.
- d. Die Abgabe der Kündigung durch den Besitzer, Verwalter oder Eigentümer der Liegenschaft in einer im Voraus vereinbarten Anzahl von Wochen kann die Mietung und das Besitzrecht beenden.  
Der Besitzer, Verwalter und Eigentümer einer Liegenschaft kann das Mietwesen nur aus einer bestimmten Anzahl von Gründen, die im Mietabkommen oder im Abkommen über die Mietung angeführt werden, beenden.
- e. Allen Mietern muss der volle Schutz gegen Kündigungen zum Ausquartieren, die nicht auf strengen Fakten begründet wurden, gewährt werden. Aus sozialen Gründen kann nicht akzeptiert werden, dass ein Mieter gerichtlich ohne Erhalt einer anderen geeigneten Wohnstätte ausquartiert wird.

## **X.**

### **Anforderungen an die Qualität**

Das Recht auf Teilnahme am Entscheidungsprozess sollte auch den vertretenden Mieterorganisationen die Möglichkeiten bieten, dass sie Einfluss auf die Qualität des physischen Wohnens, der gemeinsamen Dienstleistungen und Nachbarschaft haben sollten.

Mit Rücksicht auf existierende Wohnungen und Viertel besitzt IUT eine Menge von Anforderungen an die Qualität.

- (a) Die Wohnqualität,
- (b) Die Qualität von gemeinsamen Dienstleistungen,
- (c) Maßnahmen zur Verhinderung von Einbrüchen und die Realisierung sicherer Nachbarschaft,
- (d) Den Verkehr von den Wohnvierteln zu trennen, genügend Bürgersteige, Spielplätze und adäquate Grünflächen zu haben,
- (e) Gute hygienische Bedingungen mit Rücksicht auf Ventilation, Reduktion von Lärm und Zugang zu frischem Wasser in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen.

#### **a. Wohnqualität**

Der Eigentümer einer Liegenschaft ist für die Instandhaltung verantwortlich.

Falls ein Eigentümer einer Liegenschaft dieser Verantwortlichkeit nicht nachkommt, müssen die Mieter das Recht auf rechtliche Möglichkeiten zum Zwang des Eigentümers der Liegenschaft haben, dass dieser sein Vermögen auf angemessene Weise Instand hält. Dem Mieter muss unter bestimmten Regeln und Abkommen mit dem Eigentümer der Liegenschaft erlaubt werden, eine innere Adaptation seiner gemieteten Wohnstätte ausführen zu dürfen.

Der Eigentümer der Liegenschaft sollte interne Adaptationen ablehnen können, falls er Gründe hat zu glauben, dass der Mieter die vorgeschlagene Adaptation nicht bewältigt und dass diese den Wert seines Vermögens vermindern oder dass professionelle und zertifizierte Geschicklichkeiten notwendig sind.

Es liegt im Interesse sowohl des Eigentümers einer Liegenschaft als auch des Mieters, dass für Reparaturen von existierenden Gebäuden, für Renovierungsaktivitäten und den Bau neuer

Häuser/Wohnstätten Materialien verwendet werden, die beständig und für die Umwelt zweckmäßig sind.

Häuser müssen so gebaut werden, dass sie zweckmäßig und für alle Bürger zugänglich sind, einschließlich für Invaliden.

#### **b. Die Qualität von gemeinsamen Dienstleistungen**

Es unterliegt der Verantwortlichkeit öffentlicher Organe, dass sie den Zugang zu gemeinsamen Dienstleistungen garantieren, wie es Gesundheitsdienste, Schulen, Geschäfte, Müllsammlungen und öffentlicher Verkehr sind.

#### **c. Maßnahmen zur Verhinderung von Einbrüchen und Realisierung sicherer Nachbarschaft**

Es liegt in der Verantwortlichkeit sowohl des Eigentümers der Liegenschaft als auch von öffentlichen Organen, sichere Nachbarschaften zu schaffen. Dies beschließt Maßnahmen ein, wie Straßenbeleuchtung zur Verhinderung von Einbrüchen und die Adaptation sozialen Milieus, Gewalt und anderes unerwünschtes Verhalten zu verhindern.

#### **d. Den Verkehr von den Wohnvierteln zu trennen, genügend Bürgersteige, Spielplätze und adäquate Grünflächen zu haben,**

Prioritäten müssen beim öffentlichen Verkehr in Wohnvierteln gesetzt werden. Es muss der Fahrverkehr in Wohnvierteln verhindert werden. Fußgängern und Radfahrern muss Priorität gegeben werden. Wohnviertel sollten zahlreiche offene Freiräume und Spielplätze enthalten. Es sollte die Möglichkeit zur Befriedigung von Bedürfnissen, die sowohl Übungen als auch Erholung betreffen, existieren.

#### **e. Gute hygienische Bedingungen mit Rücksicht auf Ventilation, Reduktion von Lärm und Zugang zu frischem Wasser in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen.**

Alle Wohnstätten sollten augenblicklichen Zugang zu einer angemessenen hygiensichen Ausstattung haben, wie es Spültoiletten (WC) oder andere zufriedenstellende Anordnungen, Abführungen und Waschausstattungen sind. In Wohnstätten oder sonst in unmittelbarer Nähe sollte der Zugang zu Frischwasser installiert werden.

Zwischenräume sollten eine ausreichende Ventilation besitzen. Wohnstätten sollten mit solch einer Qualität errichtet werden, dass Lärm von Außen oder aus anderen Wohnungen auf ein annehmbares Niveau gesenkt werden.



## Texte der UNO, die Rechte auf Wohnen und ein angemessenes Heim betreffen

### A. Allgemeine Deklaration der Menschenrechte (Sammlung der UNO 1948)

"Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der für Gesundheit und Wohlergehen für sich und seine Familie angemessen ist, einschließlich von Essen, Bekleidung, Wohnen und ärztlicher Pflege und von unerlässlichen sozialen Dienstleistungen ..." (Artikel 21.1).

### B. Internationale Vereinbarung über ökonomische, soziale und kulturelle Rechte (1966)

"... das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie, einschließlich von Essen, Bekleidung, **Wohnen** und ständige Verbesserung der Lebensbedingungen. Staaten ..." (Artikel 11)

Ratifiziert von 106 Staaten, einschließlich der Länder der EU.

### C. Internationale Vereinbarung über den Ausschluss aller Formen von Rassendiskriminierung (1965)

### D. Vereinbarung über den Ausschluss aller Formen der Diskriminierung von Frauen (1979)

### E. Vereinbarung über die Rechte von Kindern (1989)

### F. Vereinbarung, die das Statut für Flüchtlinge betrifft (1951)

### G. Vereinbarung von Vancouver über menschliche Wohnstätten, 1976

Diese Vereinbarung wiederholt erneut die Prinzipien der Allgemeinen Deklaration der Menschenrechte und fordert, dass die Politik menschlichen Wohnens in Übereinstimmung mit den allgemeinen Menschenrechten steht.

„Ein angemessenes menschliches Heim und Dienstleistungen sind ein grundlegendes Menschenrecht, das die Verbindlichkeit zur Sicherstellung deren Erreichung für alle Menschen auferlegt ...“

Besondere Wichtigkeit hat der Ausschluss einer sozialen und Rassensegregation, unter anderem durch Mittel der Bildung von ausgeglicheneren Gemeinschaften, die verschiedene soziale Gruppen, Beschäftigung, Wohnen und Ausstattung (Infrastruktur) vermischen.“ (Abteilung III, 8)

### H. Obliegenheit (Agenda) über das Heim, Istanbul 1996

#### Kapitel IV.

#### § 8 Adäquates Heim für alle

"Seit der Annahme der Allgemeinen Deklaration der Menschenrechte im Jahr 1948 wurde das Recht auf angemessenes **Wohnen** als ein wichtiger Bestandteil des Rechtes auf einen angemessenen Lebensstandard anerkannt. Alle Regierungen ohne Ausnahme haben die Verantwortlichkeit auf dem Gebiet des Heimes ...“

§ 68 g "Die Lieferung von zugänglichen **Miethäusern** zu unterstützen und die Rechte und Verbindlichkeiten sowohl der Mieter als auch der Besitzer.“

§ 72 h "zu entwickeln, wie es das zweckmäßige, flexible Instrument zur Regulierung von Wohnmärkten ist, einschließlich des **Mietmarktes**, das die Sonderbedürfnisse von schutzlosen Gruppen in Betracht zieht.“

§ 81 f „Einen privaten Sektor zur Mobilisierung von Quellen zur Erreichung verschiedener Anforderungen an das Wohnen anzuregen, einschließlich von **Mietwohnungen**, Instandhaltung und Reparaturen“.