Verhinderung des Wohnungsverlustes ist die beste Hilfe

Herausforderungen und Konzepte

Frühzeitige Intervention zum Erhalt des Mietverhältnisses und die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Übersicht:

- Primäre Ziele frühzeitiger präventiver Hilfen
- Kernpunkte einer Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und sozialem Dienst
- Erforderliche Informationen zur Zweckerfüllung
- Wichtige Regelungen der DSGVO / BDSG in diesem Zusammenhang
- Daraus resultierende Handlungsempfehlungen

Primäre Ziele frühzeitiger präventiver Hilfen

- Behebung von Problemen, die zu einem Wohnungsverlust führen können
- Abwendung bereits eingeleiteter Kündigungsverfahren
- Abstimmung und Organisation wohnbegleitender Hilfen zur Vermeidung erneuter Mietprobleme, z.B.
  - Sicherung der regelmäßigen Mietzahlung
  - Maßnahmen zur Vermeidung von Vermüllung
  - Bei Bedarf Vermittlung weitergehender persönlicher Hilfen

Ausführliche Information zur Wohnkontaktstelle Kiel (Material Präventionstagung 2017):
- http://www.bagw.de/de/tagungen/prvtg_basis/praev_x.html
- Wohnungslos 1 / 2017

Kernpunkte einer Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Diensten

- Vermieter und sozialer Dienst verständigen sich möglichst im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung auf eine Zusammenarbeit zum Erhalt eines gefährdeten Mietverhältnisses.

Kernpunkte der Vereinbarung sind:

- Die frühzeitige Meldung von sich anbahnenden kündigungsrelevanten Mietproblemen durch den Vermieter an den sozialen Dienst.
- Die zeitnahe Feststellung der Problemlage und die Abstimmung bzw. Einleitung von geeigneten Hilfen durch den sozialen Dienst.
- Aufsuchende Hilfe als Standard.

Kernpunkte einer Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und sozialem Dienst

Beispiel aus der Vereinbarung zwischen Haus und Grund Kiel e.V. und stadt.mission.mensch:

„ § 1 Ziele
Die Kooperationspartner verfolgen dabei das Ziel, im Rahmen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit sowohl wohnungslosen Menschen einschließlich asylberechtigter Menschen mit dem Lebensmittelpunkt in Kiel einen besseren Zugang zu Wohnraum zu verschaffen und weitere Wohnungsverluste aufgrund von Mietproblemen soweit wie möglich zu vermeiden. Dazu können Vermieter und Mieter aus dem Mitglieds- und Kundenkreis von Haus & Grund auf Beratungs- und Unterstützungsleistungen zugreifen, die darauf angelegt sind, neue und laufende Mietverhältnisse zu stabilisieren.....

§ 2 Aufgabenbereiche und Zusammenarbeit
Die Kooperation bezieht sich
1. auf die Lösung von Problemen bei laufenden Mietverhältnissen sowie
2. auf die Vermietung von freien Wohnung an in der Regel alleinstehenden wohnungslosen Menschen mit persönlichen Vermittlungshemmnissen……."

Erforderliche Informationen zur Umsetzung präventiver Hilfen (Zweckerfüllung)

Vermieter => Sozialer Dienst

- Name, Alter, Haushaltsgröße und familiäre Verhältnisse
- Ggf. Informationen zum Mietvertrag (z.B. Miethöhe, Transferleistungen)
- Daten zur Kontaktaufnahme (Adresse, Telefonnummer, etc.)
- Informationen zur Gefährdung des Mietverhältnisses, wie z.B.
  - Mietrückstände
  - Verhaltensauffälligkeiten (z.B. Vermüllung, Nachbarschaftskonflikte)
  - Gesundheitliche Probleme (z.B. Suchtmissbrauch, psychische Probleme)

Erforderliche Informationen zur Umsetzung präventiver Hilfen (Zweckerfüllung)

Sozialer Dienst => Vermieter

- Einschätzung der Problemlage, die der Gefährdung des Mietvertrages zu Grunde liegt
- Information über bzw. Abstimmung von Maßnahmen zur Abwendung der Gefährdung des Mietverhältnisses, wie z.B.
  - Einleitung einer Abtretungserklärung der Mietzahlung beim Jobcenter
  - Verabredung von Lösungen (z.B. Müllentsorgung, Nachbarschaftsgespräch)
  - Ggf. Einleitung persönlicher Hilfen

Wichtige Regelungen der DSGVO

Gegenstand und Zielsetzung (Art. 1 DSGVO):

- Die DSGVO dient dem Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Verkehr solcher Daten.
- Sie steht in enger Verbindung mit dem neuen Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu), das zeitgleich im Mai 2018 in Kraft getreten ist. Die DSGVO ist höherrangig, hat aber ca. 70 Öffnungsklauseln, die im BDSG-neu weitestgehend konkretisierend oder ergänzend geregelt sind.

Wichtige Regelungen der DSGVO

Anwendungsbereiche (Art. 2 DSGVO):

- Beide Gesetze richten sich sowohl an öffentliche als auch an nicht-öffentliche Stellen.
- Sie gelten nicht nur für die ganz- und teilautomatisierte sondern auch für die **nichtautomatisierte Verarbeitung personenbezogen Daten** und ihrem freien Verkehr (z.B. Papierakten, u.ä.).
  Wichtig: Akten oder Aktensammlungen sowie ihre Deckblätter, die nicht nach bestimmten Kriterien geordnet sind, sollten nicht in den Anwendungsbereich dieser Verordnung fallen.

Wichtige Regelungen der DSGVO

Grundsätze (Art. 5 DSGVO):

- Zweckbestimmung

  Daten dürfen nur zur Erfüllung eines konkreten Zweck und nur bis zur abschließenden Zweckerfüllung gespeichert werden. Der Zweck muss legitim sein.

- ‚Datensparsamkeit' und Richtigkeit

  Verarbeitet werden darf nur, was wirklich gebraucht wird sowie aktuell und wahr ist.

- Transparenz, Informationspflicht und Vertraulichkeit

  Die betroffene Person muss über die Datenverarbeitung grundsätzlich und im konkreten Fall informiert werden. Die Sicherheit vor dem Zugriff Unbefugter muss gewährleistet werden.

- Verantwortung

  Die Verantwortung bleibt immer bei der handelnden Stelle (keine Delegation an Dritte).

Wichtige Regelungen der DSGVO

Rechtmäßige Zwecke für die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 6 DSGVO):

- Zwingende Verpflichtungen zur Vertragserfüllung
- Zwingende Verpflichtungen zur Erfüllung rechtlicher Vorgaben
- Schutz lebenswichtiger Interessen der betroffenen Person
- Ein erhebliches öffentliches Interesse (z.B. Gefahrenabwehr)
- Vorrangige berechtigte Interessen der verarbeitenden Stelle (z.B. Erhaltung des Mietverhältnisses, Hausfrieden, etc.)
- Einwilligung der betroffenen Personen für den benannten Zweck

Wichtige Regelungen der DSGVO

Bedingungen für die Einwilligung (Art. 7 DSGVO):

- Nachweispflicht des verarbeitenden Stelle über die Einwilligung (i.d.R. Schriftform)
- Bei der Verknüpfung der Einwilligung mit anderen Sachverhalten muss sie von diesen mittels einfacher Sprache klar unterscheidbar sein.
- Es besteht ein jederzeitiges Widerrufsrecht, über das vorab belehrt werden muss. Des weiteren besteht ein Recht auf Löschung bzw. Berichtigung bei fehlender oder beendeter Zweckmäßigkeit.
- Die Einwilligung muss freiwillig sein, d.h. sie darf nicht mit einem anderen Vertrag oder einer anderen Dienstleistung verbunden sein (z.B. Mietvertrag).

Wichtige Regelungen der DSGVO

Informations- und Auskunftspflicht (Art. 13-15 DSGVO):

- Die Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten muss zeitgleich mit den Beginn des Vorgangs oder auf Verlangen erfolgen.
- Mitteilung des Namens und der Kontaktdaten der handelnden Stelle sowie ggf. eines weiteren Empfängers der Daten.
- Ggf. Kontaktdaten der/des Datenschutzbeauftragten.
- Zweck, Rechtsgrundlage und ggf. berechtigtes Interesse des Vorgangs.
- Die Dauer des Vorgangs bzw. die maßgeblichen Kriterien für die Dauer.
- Widerspruchs- bzw. Beschwerderechte.

Wichtige Regelungen der DSGVO

Berichtigung und Löschung (Art. 16-20 DSGVO):

- Die betroffene Personen hat das Recht auf
  - Berichtigung
  - Löschung
  - Einschränkung

  der Verarbeitung personenbezogener Daten (z.B. wenn der Zweck erfüllt ist, die Fakten sich geändert haben oder die Einwilligung zurückgenommen wird).
- Die verarbeitende Stelle hat hierüber eine Informationspflicht.

Wichtige Regelungen der DSGVO

Datenverarbeitung durch zwei oder mehr Stellen (Art. 26-28 DSGVO):

- Wenn mehrere Stellen mit einem Sachverhalt befasst sind, müssen sie im Rahmen einer gemeinsamen transparenten Vereinbarung die umfassende Einhaltung der DSGVO sicherstellen.
- Die betroffene Person muss über entsprechende Kooperationen informiert sein.

Wichtige Regelungen der DSGVO

Erstellung eines Verarbeitungsverzeichnisses (Art. 30 DSGVO)

- Kontaktdaten und Ansprechpartner der verarbeitenden Stellen
- Datenschutzbeauftragte/r
- Art der Verarbeitungstätigkeit (z.B. Mietverwaltung)
- Verarbeitungszweck (z.B. Vermeidung von Mietvertragsgefährdungen)
- Kategorien betroffener Personen (z.B. Mieter)
- Art der Daten (z.B. personenbezogene Daten)
- Interne und externe Empfänger der Daten
- Ggf. Löschungsfristen oder Löschungskriterien (z.B. Mietvertragsende)

Wichtige Regelungen der DSGVO

Datenschutzbeauftragte/r (Art. 37 ff DSGVO / § 38 ff BDSG-neu)

- Verpflichtend, wenn mindestens zehn Personen ständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigen sind.

Datengeheimnis (§ 53 BDSG-neu)

- Alle Mitarbeiter/innen, die mit der Verarbeitung personenbezogener Daten befasst sind, müssen im Rahmen ihres Arbeitsvertrages auf das Datengeheimnis verpflichtet werden.

Handlungsempfehlungen

Direkte Maßnahmen gegenüber der betroffenen Person

- Grundsätzliche Information des Vermieters im Mietvertrag über die Zusammenarbeit mit einem sozialen Dienst zur Lösung von Problemen die das Mietverhältnis gefährden.
  - Ggf. mit beigefügter Kooperationsvereinbarung und Datenschutzverpflichtungen beider verarbeitenden Stellen
- Separate grundsätzliche Zustimmungserklärung des Mieters zur Einbindung eines beratenden Dienstes zum Zweck der Vertragserfüllung bei Mietproblemen mit Widerrufsbelehrung.
  - keine Verbindung mit dem Mietvertrag (Freiwilligkeit)

Handlungsempfehlungen

Direkte Maßnahmen gegenüber der betroffenen Person

- Anlassbezogene Information des Mieters über eine konkrete Inanspruchnahme des sozialen Dienstes mit Widerspruchsbelehrung gemäß Art. 15 DSGVO.
  - Benennung des Zwecks
  - Art der Daten, die übermittelt werden (z.B. Mietrückstände)
  - Dauer der Datenverwendung und Hinweise zur Löschung

Handlungsempfehlungen

Interne Maßnahmen der verarbeitenden Stellen

- Eine Kooperationsvereinbarung zwischen Wohnungsunternehmen und sozialem Dienst soll die gemeinsame Verpflichtung auf die Bestimmungen der DSGVO enthalten, unter Benennung
  - der Rechtsgrundlage und Zweckbestimmung,
  - des Auskunfts-, Beschwerde- und Widerrufsrechtes,
  - der Löschungskriterien und
  - der Datenschutzstandards (z.B. Schweigeverpflichtung nach BDSG, etc.)

Handlungsempfehlungen

Interne Maßnahmen der verarbeitenden Stellen

- Verarbeitungsverzeichnis (zwingend)
  Vorlagen u.a. unter:
  - https://www.hausundgrund.de/mitgliedschaft.html
  - https://www.haus-und-grund-bonn.de/index.php/aktuelles/aktuelle-nachrichten/998-datenschutzgrundverordnung-was-muessen-vermieter-wissen-2
- Verpflichtung aller Mitarbeiter/innen auf das Datengeheimnis nach § 53 BDSG
- Benennung eines Datenschutzbeauftragten (zwingend ab 10 Personen)

Kontakt:
Reiner Braungard
Fon: 0431 87775
Mobil: 0178 4603835
Mail: rbraungard@t-online.de
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!