

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 12: **Renovation**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

DAS SOZIALAMT UND DER MIETVERTRAG (TEIL I)

Der Rechtsdienst ist immer wieder mit Fällen beschäftigt, bei denen das Sozialamt eine zentrale Rolle spielt. Dabei stellen sich eine Reihe von grundlegenden Fragen.

Um einen tieferen Einblick zu erhalten, wird das Thema in zwei Teilen behandelt. Der erste Teil in der vorliegenden Ausgabe beschäftigt sich mit den Grundlagen und dem Datenschutz. Der zweite Teil in *Wohnen* 1-2/2016 wird die Risiken behandeln und Lösungsvarianten aufzeigen.

Unterstützung durch das Sozialamt

Bezieht ein Mieter Sozialhilfe, so hat er auf dem Wohnungsmarkt einen schweren Stand. Einerseits ist es schwierig, überhaupt eine Wohnung zu finden, andererseits zeigt sich auch immer wieder, dass es schwierig ist, diese zu behalten. Der Hauptgrund besteht dabei darin, dass der Abschluss eines Mietvertrags mit einer Sozialhilfe beziehenden Person für Vermieter häufig mit verschiedenen Risiken verbunden ist. Wichtig ist, die Risiken zu kennen und Massnahmen zu deren Minimierung zu treffen. Die Lösung soll nicht sein, Personen, die von der Sozialhilfe leben, generell nicht zu berücksichtigen.

Zuständigkeit

Auf eidgenössischer Ebene gibt es kein Sozialhilfegesetz. Die Kompetenz liegt bei den Kantonen.¹ Sie delegieren Ausgestaltung und Ausrichtung der Sozialhilfe in der Regel an die Gemeinden. Die Erfahrung zeigt, dass deren Praxis sehr verschieden ist. Dies liegt vor allem daran, dass den kommunalen Entscheidungsträgern ein grosses Ermessen zugebilligt wird.² Das bedeutet, dass sich das Sozialamt zwar an den gesetzlichen Rahmen halten muss, jedoch Ausnahmeregelungen zulässig und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag für beide Seiten sinnvoll sein können. Wichtig ist für Genossenschaften, den Ermessenspielraum zu kennen, weshalb sich dieser Artikel an verschiedenen Stellen damit beschäftigt.

Verhältnis der Parteien

Mieter und Vermieter haben einen Mietvertrag. Bleibt die Zahlung des Mietzinses

aus, muss sich der Vermieter an den Mieter halten. Es besteht kein Forderungsrecht gegenüber dem Sozialamt. Zwischen dem Mieter und der Sozialbehörde besteht ein Verhältnis öffentlich-rechtlicher Natur. Das Verhältnis wird durch das Sozialhilferecht geregelt. Hingegen besteht zwischen dem Sozialamt und dem Vermieter kein Rechtsverhältnis. Auch dann nicht, wenn die Sozialbehörde die Mietzinse direkt bezahlt. Wie sich aber

als hoch einstuft, dass eine Person aufgrund von Daten, die sie mit der Sozialhilfe in Verbindung bringen, Diskriminierungen ausgesetzt werden könnte.⁴

Dies ist grundsätzlich auch gerechtfertigt. Denn bereits der Umstand, dass jemand von Sozialhilfe abhängig ist, erschwert die Wohnungssuche, sofern die Vermieter von diesem Umstand Kenntnis erhalten. Die Bekanntgabe von besonders schützenswerten Personendaten an eine Genossenschaft ist eine Persönlichkeitsverletzung, wenn sie ohne Rechtfertigungsgrund⁵ erfolgt.

Aus diesem Grund ist es problematisch, wenn die Sozialbehörde ohne Einwilligung des Mieters Direktzahlungen an die Genossenschaft leistet. Aufgrund der Erfahrungen des Rechtsdienstes wäre es wünschenswert, wenn die Sozialbehörden sich bemühen würden, bei den Mietern die Einwilligung einzuholen. Die meisten unserer Mitglieder lassen sich in der Regel nicht davon abschrecken und vermieten Wohnungen immer wieder an Sozialhilfe empfangende Personen. Durch die Information kann die Genossenschaft jedoch von Beginn an mit dem Sozialamt zusammenarbeiten und ausserordentliche Kündigungen⁶ könnten in zahlreichen Fällen verhindert werden. ■

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

zeigen wird, macht es Sinn, den Kontakt mit dem Sozialamt zu suchen und allenfalls ein Rechtsverhältnis zu begründen.

Datenschutz

In der Praxis stellt sich häufig das Problem, dass die Genossenschaft keine Kenntnis davon hat, dass ein Mieter Sozialhilfe erhält. Erst wenn es während des Mietverhältnisses zu Problemen kommt, erfährt man von diesem Umstand.³ Häufigen Genossenschaften von Anfang an Kenntnis davon, wären viele bereit, Lösungen mit dem Sozialamt zu finden, ohne eine Kündigung aussprechen zu müssen. Wenn das Sozialamt die Mieten nicht direkt leistet oder die Mieterschaft die Auskunft nicht von sich aus erteilt, sind dem Sozialamt allerdings aus datenschutzrechtlichen Gründen die Hände gebunden. Gemäss Art. 3 Bst. c Ziff. 3 gelten Daten über Massnahmen der sozialen Hilfe als besonders schützenswerte Personendaten. Damit bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass er die Gefahr

1 Art. 12, 20 und 21 des Bundesgesetzes über die Zuständigkeit für die Unterstützung Bedürftiger

2 Rudolf Ursprung / Dorothea Riedi Hunold, Verfahrensgrundsätze und Grundrechtsbeschränkungen in der Sozialhilfe, in: ZBI 116/2015, S. 403. Die Gemeinden stützen sich mehrheitlich auf die «SKOS-Richtlinien».

3 Oft erhält man erst zum Zeitpunkt der (ausserordentlichen) Kündigung von der Sozialbehörde oder von der Mieterschaft selbst den entsprechenden Hinweis.

4 Kanton Luzern, Merkblatt «Datenschutz im Sozialwesen», Luzern 2007, S. 1 f. in: Referat lic.iur. Martin Sohm, Reetz Sohm Rechtsanwälte, Küssnacht ZH vom 11. November 2015 in Zürich

5 Als Rechtfertigungsgründe gelten die Einwilligung des Mieters oder eine gesetzliche Grundlage.

6 insb. 257 d (Zahlungsverzug) oder 257f (Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtnahme)