

TE Lvwg Beschluss 2014/12/1 LVwG-2014/17/1602-10

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.12.2014

Entscheidungsdatum

01.12.2014

Index

L92007 Sozialhilfe Grundsicherung Mindestsicherung Tirol

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

MSG Tir 2010 §6

VwGVG §28

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Text

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seine Richterin Dr. Felizitas Schiessendoppler-Luchner über die Beschwerde der A., geb. am xxx, B., vertreten durch den Verein zur Förderung des C., B., gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadt B. vom 18.04.2014, zu ZI ***, den

BESCHLUSS

gefasst:

1. Der Beschwerde wird insofern stattgegeben als der Bescheid der belangten Behörde vom 18.04.2014, zu ZI *** aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs 3 2. Satz VwGVG an die erstinstanzliche Behörde zurückverwiesen wird. 1. Der Beschwerde wird insofern stattgegeben als der Bescheid der belangten Behörde vom 18.04.2014, zu ZI *** aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG an die erstinstanzliche Behörde zurückverwiesen wird.
2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig. 2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Soweit die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof in Wien für zulässig erklärt worden ist, kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser Entscheidung eine ordentliche Revision erhoben werden. Im Fall der Nichtzulassung der ordentlichen Revision kann innerhalb dieser Frist nur die außerordentliche Revision an den

Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Wenn allerdings in einer Verwaltungsstrafsache oder in einer Finanzstrafsache eine Geldstrafe von bis zu 750 Euro und keine Freiheitsstrafe verhängt werden durfte und im Erkenntnis eine Geldstrafe von bis zu 400 Euro verhängt wurde, ist eine (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof wegen Verletzung in Rechten nicht zulässig.

Jedenfalls kann gegen diese Entscheidung binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, erhoben werden.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Sachverhalt:römisch eins. Sachverhalt:

Die beiden Antragsteller sind Staatsangehörige der russischen Föderation und Asylwerber. Zunächst stellte A. und B. im Februar 2014 einen Antrag auf Mindestsicherung betreffend die Hilfe zur Sicherung des Lebensunterhaltes bzw des Wohnbedarfes. Dem Antrag beigegeben waren der Mietvertrag, die Meldezettel, die Lohnzettel November, Dezember und Jänner von beiden Antragstellern, ein Schreiben des Rechtsanwaltes Mag. D., ein Kontoauszug von Herrn Yasaev und das Vollmachtschreiben des Vereins C..

In der Folge wurde am 19.03.2014 beim Stadtmagistrat B./Sozialamt ein modifizierter Antrag durch die Rechtsvertretung E. eingebracht. In diesem Schreiben wurde die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfs und zwar

- ? die halbe Miete für Februar 2014 in der Höhe von Euro 425,- (Abänderung zum Antrag vom 13.02.2014)
- ? die Hilfe zur Sicherung des Lebensunterhaltes für Februar 2014 (Ergänzung zum Antrag vom 13.02.2014)
- ? die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarf - Mitte März 2014 - Aufstockung auf die zustehenden Mindestsätze (Ergänzung zum aufliegenden Antrag)
- ? die Zusatzleistung Kautio in der Höhe von Euro 2.550,- (wie bereits beantragt)
- ? und die Zusatzleistung Vergebühung des Mietvertrages Euro 306,- (wie bereits beantragt)

geltend gemacht.

Der Abänderungsantrag wurde aufgrund der neuen Wohnsituation eingebracht. Zusätzlich mit dem Abänderungsantrag wurden Einzahlungsbelege für die Miete für die bisherige Wohnung für Februar 2014, die Mietenbestätigung für eine neue Wohnung, die Bestätigung für die Bezahlung und Vergebühung des Mietvertrages an den Vermieter, die Bestätigung für die Vergebühung des Mietvertrages beim Finanzamt und das Darlehen für die Kautio vorgelegt.

In der Folge ist dann der nunmehr bekämpfte erstinstanzliche Bescheid ergangen mit welchem unter

1. dem geänderten Antrag vom 19.03.2014 auf Zuerkennung einer Kostenübernahme für die Sicherung des Wohnbedarf - halbe Miete für Februar 2014 in der Höhe von Euro 425,- auf Basis der Mietobergrenze von Euro 730,- in der Höhe von Euro 365,- stattgegeben wurde und auf das Konto von A. angewiesen wurde,
2. dem geänderten Antrag vom 19.03.2014 auf Zuerkennung einer Kostenübernahme für die Sicherung des Lebensunterhaltes für Februar 2014 in der Höhe von Euro 274,57 stattgegeben wurde, die Berechnung erfolgte auf Basis der Mietobergrenze von Euro 730,- und dem Durchschnittseinkommen der Monate November 2013 bis Jänner 2014 beider Antragsteller,
3. dem geänderten Antrag vom 19.03.2014 auf Zuerkennung der Kostenübernahme für die Sicherung des Wohnbedarfs Mitte März 2014, Aufstockung auf die zustehenden Mindestsätze in Höhe von Euro 274,57 stattgegeben wurde. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Mietobergrenze von Euro 730,- und dem Durchschnittseinkommen der Monate November 2013 bis Jänner 2014 beider Antragsteller,

4. dem Antrag vom 13.02.2014 auf Zuerkennung einer Kostenübernahme für Zusatzleistung Kautio in Höhe von Euro 2.550,- in Höhe von Euro 2.190,- stattgegeben wurde. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Mietobergrenze von Euro 730,-,
5. dem Antrag vom 13.02.2014 (unverändert laut geändertem Antrag vom 19.03.2014) auf Zuerkennung einer Kostenübernahme für Zusatzleistung Vergebührung des Mietvertrages in der Höhe von Euro 306,- in Höhe von Euro 262,80,- stattgegeben wurde. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Mietobergrenze von 730,-,
6. dem Antrag vom 02.04.2014 auf Zuerkennung der Kostenübernahme - Aufstockung laufender Lebensunterhalt April 2014 (abgesprochen auf Mietleistung) in Höhe von Euro 268,95 stattgegeben wurde. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Mietobergrenze von Euro 730,- und dem Einkommen laut Lohnzettel März 2014 beider Antragsteller,
7. über den am 19.03.2014 eingebrachten Antrag auf Kostenübernahme - Grundausstattung Möbel wurde gesondert entschieden.

Begründet wurden diesen einzelnen Entscheidungen im erstinstanzlichen Spruch damit, dass dem Rechtsverständnis der Behörde entsprechend bei einem Familienverband von zwei Erwachsenen und einem Kind im Regelfall die Anmietung einer Zweizimmerwohnung bis zu einer haushaltsbezogenen Höchstnutzfläche von 70 m² als bedarfsdeckend anzusehen sei.

An die im Anlassfall getroffene Festlegung einer Zweizimmerwohnung wiederum sei ein Höchstanmietungssatz für Zweizimmerwohnungen von Euro 730,- für das Stadtgebiet von B. gekoppelt. Diese der Ortsüblichkeit entsprechende und in Sitzungen mit dem sozialpolitischen Arbeitskreis aktualisierte Anmietungsobergrenze ergebe sich auf der Basis der Bewertung zugrunde gelegten jährlich herausgegebenen Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich (Querschnitt mittlerer Wert, ergänzt durch die Schnittmenge von Wohnungsangeboten aus Wohnungsinseraten sowie Immobilieninternetplattformen) und sei bis dato auch seitens der Rechtsmittelbehörde, dem Amt der Tiroler Landesregierung, bei ihren Entscheidungen im Fall der Erhebung eines Rechtsmittels gegen eine erstinstanzliche Entscheidung, herangezogen worden.

Diese Voraussetzung sei im Gegenstandsfall nicht erfüllt. Es liege der zu bezahlende Mietzins für die besagte Wohnung mit Euro 850,- betragsmäßig nahezu am Höchstanmietungssatz für eine Dreizimmerwohnung, der grundsätzlich für einen Vierpersonenhaushalt (Höchstnutzfläche 80 m²) als bedarfsdeckend im Sinne des Mindestsicherungsgesetzes zu qualifizieren sei. Es würden sich Mietkosten in der Höhe von Euro 10,05 bzw Betriebskosten in der Höhe von Euro 4,43 pro Quadratmeter ergeben.

Im gegenständlichen Fall sei man auf Basis eines durchschnittlichen Wohnwertes laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich derzeit von einer Miete von Euro 9,- / m² ausgegangen und für die Betriebskosten geltend für das Bundesland Tirol laut Statistik Austria von Euro 1,49 / m². Es hätten sich daher die oben angeführten Quadratmeterpreise errechnet.

Gegen diesen Bescheid haben die Beschwerdeführer durch ihre Rechtsvertretung fristgerecht das Rechtsmittel der Beschwerde erhoben und in dieser ausgeführt wie folgt:

„Gegen den Bescheid (GZ: ***) der Bezirksverwaltungsbehörde B.-Stadt, Amt für Soziales vom 18.04.2014, erhalten am 23.04.2014 betreffend des Bescheides auf Zuerkennung einer Kostenübernahme für Sicherung des Wohnbedarfs, für Sicherung des Lebensunterhaltes und für Zusatzleistung Kautio und Vergebührung des Mietvertrages, erhebe ich A., geb. am xxx, vertreten durch E. (im Vertretungsfall F.), Mitarbeiterin des Vereins zur Förderung des C. binnen offener Frist das Rechtsmittel der

BESCHWERDE

und begründe diese wie folgt:

§16 ABGB besagt, dass jeder Mensch angeborene, schon durch die Vernunft einleuchtende Rechte hat und daher als Person zu betrachten ist. Auch Kinder sind selbstverständlich Personen. Das Tiroler Mindestsicherungsgesetz gewährt gem. § 5 TMSG eine Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfs. Diese ist in zweierlei Hinsicht konkretisiert, einerseits wird jeder Person eine bestimmte, maximale Nutzfläche der Wohnung zugestanden, andererseits sind die Kosten der Wohnung auf das ortsübliche Maß zu beschränken. Art 18 B-VG besagt, dass die gesamte, staatliche Verwaltung nur

auf Grund der Gesetze ausgeübt werden darf. § 16 ABGB besagt, dass jeder Mensch angeborene, schon durch die Vernunft einleuchtende Rechte hat und daher als Person zu betrachten ist. Auch Kinder sind selbstverständlich Personen. Das Tiroler Mindestsicherungsgesetz gewährt gem. Paragraph 5, TMSG eine Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfs. Diese ist in zweierlei Hinsicht konkretisiert, einerseits wird jeder Person eine bestimmte, maximale Nutzfläche der Wohnung zugestanden, andererseits sind die Kosten der Wohnung auf das ortsübliche Maß zu beschränken. Artikel 18, B-VG besagt, dass die gesamte, staatliche Verwaltung nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden darf.

Seit dem 27.6.2013, dem Tag an dem das Treffen der Sozialamtsreferenten abgehalten wurde, wird beim Sozialamt B. der Vollzug derart gestaltet, dass 3 Personen in der Konstellation Vater, Mutter, Kind ausschließlich eine 2-Zimmerwohnung zu gewähren sei, es sei denn eine 3-Zimmerwohnung entspräche den preislichen Vorgaben für eine 2-Zimmer-Wohnung. Das Kind wird also bei dieser Art der Berechnung nicht als Person im Haushalt mitgezählt, es fällt also gänzlich um seine Rechte als Person um.

Vom Sozialamt wird diese Vorgehensweise damit gerechtfertigt, dass es ortsüblich sei, dass 3 Personen in 2-Zimmerwohnungen leben. Dem ist entgegenzuhalten, dass im Gesetz sich die Ortsüblichkeit ausschließlich auf den Preis bezieht und das Gesetz unmissverständliche Vorgaben macht, was die Größe betrifft, die jeder Person, also auch Kindern, als Nutzfläche in einer Wohnung zugestanden wird.

Dass es Fälle geben mag, in denen Familien in zu kleinen Wohnungen leben müssen/wollen, berechtigt die Behörde nicht, Menschen ihre gesetzlichen Ansprüche durch nicht gesetzeskonforme Berechnungsmethoden vorzuenthalten. Auch ein Referentenprotokoll kann nur die Verwaltung konkretisieren, nicht aber neue, gesetzwidrige, den klaren Vorgaben des Gesetzes zuwiderlaufende Bestimmungen legalisieren.

Die gesamte Verwaltung hat die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu beachten. Diese Grundsätze sind alle gleichwertig. Den Schwerpunkt ausschließlich auf den Grundsatz der Sparsamkeit zu legen, und die Zweckmäßigkeit völlig außer Acht zu lassen, widerspricht diesen gesetzlichen Grundsätzen. Auch Kinder benötigen Wohnraum, es ist also zweckmäßig, dass Familien nicht in zu engen, zu kleinen Wohnungen untergebracht sind.

Gerade Familien, die auf Mindestsicherung angewiesen sind, sind in ihrer wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit häufig stark eingeengt.

Auch wir benötigten dringend neuen, passenden Wohnraum. Gem. § 1 Abs 2 b TMSG ist Mindestsicherung Personen zu gewähren, denen eine Notlage droht. Wir waren dem unmittelbaren Druck der akuten Wohnungslosigkeit ausgesetzt. Auch wir benötigten dringend neuen, passenden Wohnraum. Gem. § 1 Absatz 2, b TMSG ist Mindestsicherung Personen zu gewähren, denen eine Notlage droht. Wir waren dem unmittelbaren Druck der akuten Wohnungslosigkeit ausgesetzt.

Gern § 1 Abs. 5 TMSG ist die Mindestsicherung unter möglichst geringer Einflussnahme auf die Lebensverhältnisse des Mindestsicherungsbezieher und seine Familie zu gewähren. Die gegenwärtige Vorgabe, Kinder in der Berechnung der Zimmerzahl nicht zu berücksichtigen, ihre Existenz einfach zu ignorieren und ihr Bedürfnis nach Wohnraum nicht zu beachten, widerspricht in eklatanter Weise dem Grundsatz des § 1 Abs 6 TMSG. Gern § 1 Absatz 5, TMSG ist die Mindestsicherung unter möglichst geringer Einflussnahme auf die Lebensverhältnisse des Mindestsicherungsbezieher und seine Familie zu gewähren. Die gegenwärtige Vorgabe, Kinder in der Berechnung der Zimmerzahl nicht zu berücksichtigen, ihre Existenz einfach zu ignorieren und ihr Bedürfnis nach Wohnraum nicht zu beachten, widerspricht in eklatanter Weise dem Grundsatz des Paragraph eins, Absatz 6, TMSG.

Es ist daher vom Gericht festzustellen, dass die Art der Berechnung ungesetzlich und es somit rechtswidrig ist, einem 3-Personenhaushalt ausschließlich eine 2-Zimmerwohnung zu bewilligen.

Zu den angeführten Kosten der Wohnung erklärt die Behörde selbst in ihrer Begründung, dass der zu bezahlende Mietzins in Höhe von € 850,- innerhalb der bewilligungsfähigen Höchstgrenze für eine 3-Zimmerwohnung liegt. Die Wohnungsgröße mit festgestellten 58,68 m² entspricht den gesetzlichen Vorgaben für einen 3-Personenhaushalt. Einem 3-Personenhaushalt in diesem Fall eine 3-Zimmerwohnung zu bewilligen, ist - wenn man dem Kind seine Rechte als Person nicht verwehren will - völlig im Einklang mit dem Gesetz.

Den gesamten Ausführungen der Behörde zur Ortsüblichkeit insgesamt wird widersprochen mit Ausnahme der

Tatsache, dass die Kosten für diese Wohnung ortsüblich sind. Ortsüblich in dem Sinne, dass die vorliegende Wohnung mit einer Gesamtmiete von € 850,- für eine 3-Zimmerwohnung für einen 3-Personenhaushalt, innerhalb der Grenze liegt, die im Jahre 2012 vom Sozialamt B. dem sozialpolitischen Arbeitskreis Tirol als genehmigungsfähig im Raum B. Stadt mitgeteilt worden ist, Zur Konkreten Situation:

Wir, mein Mann und unsere beiden Söhne sind 2005 nach Österreich geflüchtet.

2006 ist unsere Tochter zur Welt gekommen. 2008 haben wir subsidiären Schutz zuerkannt bekommen.

Am 01.06.2010 haben wir eine Wohnung der XY Föderation in der Adresse, B. angemietet. Das reguläre Ende des Mietverhältnisses in der Adresse war der 30.10.2013. Da wir trotz intensiver Suche bis zu diesem Zeitpunkt keine Wohnung gefunden hatten, hat die Eigentümerin letztlich zugestimmt, dass wir noch weitere 4 Monate, bis längstens Ende Februar 2014, in der Wohnung bleiben könnten.

Wie auch im Beiblatt des Mindestsicherungsantrages angeführt, waren wir seit Sommer 2013 intensiv auf Wohnungssuche für 3 Personen (meine mittlerweile erwachsenen Söhne haben in der Zwischenzeit eigene Wohnungen angemietet) - bis Ende Jänner 14 erfolglos. Nach einem halben Jahr erfolgloser Suche und unzähligen Besichtigungen, stellte die angemietete Wohnung das erste Mietanbot dar. Von Seiten des Vermieters mussten wir uns sofort entscheiden und wir haben aufgrund der ansonsten akut drohenden Wohnungslosigkeit der Familie (Mann, Frau, mj. Tochter), den Mietvertrag per 01.02.2014 unterschrieben. Wie ebenfalls im Beiblatt erklärt, habe wir den Betrag für Anmietungskosten ausgeliehen (s. Darlehensvertrag).

Im angefochtenen Bescheid wird dem Antrag auf Zuerkennung einer Kostenübernahme für Anmietungskosten (Kautions: € 2.550,- und Vergebühung des MV: € 306,-) und für Mietausgaben nicht in beantragter Höhe stattgegeben.

Im Bescheidspruch wird bezüglich der bewilligten Mindestsicherung darauf hingewiesen, dass die Berechnung auf der Mietobergrenze von € 730,- basiere und daraus die bewilligten Beträge (Kautions: € 2190,- Vergeh. MV: XY 1/ 2 Monatsmiete von € 365,-) resultierten.

Als Begründung für die nicht erfolgte Kostenübernahme der tatsächlich anfallenden Anmietungs- und Mietkosten wird angeführt, dass das geltende Rechtsverständnis der Behörde sei, die Anmietung einer 2-Zimmerwohnung bei einem Familienverband von zwei Erwachsenen und einem Kind, im Regelfall als bedarfsdeckend anzusehen.

Das Tiroler Mindestsicherungsgesetz legt nach § 6 (2) Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes eine Höchstnutzfläche für 3 Personen in einem Haushalt fest, welche bei 70 m liegt. Weder im TMSG noch in den erläuternden Bemerkungen finden sich Angaben zur Anzahl der Zimmer. Das Tiroler Mindestsicherungsgesetz legt nach Paragraph 6, (2) Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes eine Höchstnutzfläche für 3 Personen in einem Haushalt fest, welche bei 70 m liegt. Weder im TMSG noch in den erläuternden Bemerkungen finden sich Angaben zur Anzahl der Zimmer.

Weiters wird in § 6 (1) des TSMG festgeschrieben, dass die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes in der Übernahme der tatsächlich nachgewiesenen Mi et-, Betriebs- und Heizkosten besteht, sofern diese die ortsüblichen Miet-, Betriebs- und Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung mit einer haushaltsbezogenen Hochnutzfläche nach Abs. 2 nicht übersteigt. Die ortsüblichen Mietkosten werden im TMSG zahlenmäßig nicht näher definiert. Weiters wird in Paragraph 6, (1) des TSMG festgeschrieben, dass die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes in der Übernahme der tatsächlich nachgewiesenen Mi et-, Betriebs- und Heizkosten besteht, sofern diese die ortsüblichen Miet-, Betriebs- und Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung mit einer haushaltsbezogenen Hochnutzfläche nach Absatz 2, nicht übersteigt. Die ortsüblichen Mietkosten werden im TMSG zahlenmäßig nicht näher definiert.

Die vorliegende 3-Zimmer-Wohnung mit monatlicher Miete von € 590, TM und Betriebskosten in Höhe von € 260, TM hat mit Erhebungsdienst 58,68 m² und entspricht damit der gesetzlich vorgeschriebenen Höchstnutzfläche für 3 Personen. Zudem liegen die monatlichen Gesamtmietkosten in Höhe von € 850, TM innerhalb der vom Sozialamt B. festgelegten Mietobergrenze für 3-Zimmerwohnungen.

Zur vorerst angegebenen Größe der Wohnung von 70 m* ist zu sagen, dass der Eigentümer die Größe im Mietvertrag nicht angegeben hat. Erst auf Nachfrage, für die notwendige Mietenbestätigung für den Antrag auf Mietzinsbeihilfe, wurden vom Eigentümer schriftliche Angaben zur Größe gemacht und diese mit 70 m² beziffert.

Unabhängig von den Vorgaben seitens des Amtes ist zum Punkt Ortsüblichkeit aus der Sicht des Vereins C. folgendes festzuhalten:

Ein grundlegendes Angebot der Beratungsstelle des Verein C. in der Leopoldstraße 18 ist es, Menschen zu beraten, die im Zusammenhang mit Wohnungssuche Unterstützung benötigen. Der Verein C. als Einrichtung der Wohnungslosenhilfe hat ausreichend Unterlagen die belegen, dass die gegenständliche Wohnung zum entsprechenden Zeitpunkt dem ortsüblichen preislichen Standard einer 3-Zimmerwohnung entsprach, was ja im Übrigen von der Behörde nicht bestritten wird.

Ich stelle den

Antrag

Den Bescheid vom 18.04.14 wie folgt abzuändern:

? Die Berechnung der Ansprüche für Lebensunterhalt bzw. Miete, Kautions, Vergebühung hat unter Zugrundelegung der konkreten, vorliegenden, ortsüblichen Kosten zu erfolgen.

? Die Rechtswidrigkeit der „Deckelung“ der Berechnung unter außer Achtlassung der Rechte des Kindes als Person ist festzustellen.“

Am 24.07.2014 wurde beim Landesverwaltungsgericht Tirol eine öffentliche und mündliche Beschwerdeverhandlung durchgeführt zu der die Rechtsvertretung, nämlich die Vertretung des Vereins für das C. sowie Vertreter der erstinstanzlichen Behörde, nämlich Dr. F. und G. erschienen waren.

Die Rechtsvertretung der Beschwerdeführer teilt mit, dass die Beschwerdeführer als Subsidiärschutzberechtigte in Österreich leben würden. Ihre gemeinsame Tochter sei 2006 in Österreich auf die Welt gekommen.

Die Erstbehörde führte aus, dass die gegenständliche Wohnung angemietet worden sei zunächst ohne Kontakt mit der Stadt aufzunehmen um Kriterien zu überprüfen für die Erteilung der Mindestsicherung. Die Mietobergrenze Alt habe Euro 730,- betragen, die neue Mietobergrenze seit 01.07.2014 betrage Euro 750,-.

Dr. F. wies darauf hin, dass regelmäßig Gespräche mit dem SPAK stattfinden würden. Dies sei der sozialpolitische Arbeitskreis. Im gegenständlichen Fall habe die Soziallandesrätin Dr. H. mit dem entsprechenden politischen Resortverantwortlichen Stadtrat I. sowie mit Hofrat Dr. K. und dem Stellvertreter von Dr. F., Herrn L. bezüglich der Anmietungsobergrenzen die Gespräche geführt. Diese Gespräche würden regelmäßig stattfinden. Es habe dabei Adaptierungen der Mietpreise für Garconnieren, Zweizimmerwohnungen und Dreizimmerwohnungen nach oben gegeben. Dr. F. wies darauf hin, dass regelmäßig Gespräche mit dem SPAK stattfinden würden. Dies sei der sozialpolitische Arbeitskreis. Im gegenständlichen Fall habe die Soziallandesrätin Dr. H. mit dem entsprechenden politischen Resortverantwortlichen Stadtrat römisch eins. sowie mit Hofrat Dr. K. und dem Stellvertreter von Dr. F., Herrn L. bezüglich der Anmietungsobergrenzen die Gespräche geführt. Diese Gespräche würden regelmäßig stattfinden. Es habe dabei Adaptierungen der Mietpreise für Garconnieren, Zweizimmerwohnungen und Dreizimmerwohnungen nach oben gegeben.

Für das Bundesland Tirol gebe es keine Verordnungen gestaffelt nach Bezirken. Die politischen Verantwortlichen würden das nicht wollen. Die Obergrenzen könnten natürlich verändert werden, wenn besondere Härtefälle vorliegen würden. Aber ganz restriktiv werde versucht eine gewisse Linie einzuhalten, da eine gewisse Rechtssicherung gewährleistet werden sollte.

Die Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin teilte mit, dass im Gesetz keine Anzahl von Zimmern sondern Quadratmeterobergrenzen angeführt wären. Es gebe einen ortsüblichen Mietpreis. Man nehme in den sozialpolitischen Arbeitskreis auch immer die Wohnpreiserhebungen mit, die vom Verein C. durchgeführt werden würden. In diesen Wohnpreiserhebungen würden Wohnungen angeführt, die auf der ÖH-Seite bei „Basics“ und in der TT inseriert gewesen wären, solche, auf die die Klienten die zum Verein C. kommen auch angewiesen wären und solche bei denen die Quadratmeter und die Höhe der Bruttomiete bekannt sei. Die Wohnungen über 110 m² würden ausscheiden.

Man nehme auch die teuren Wohnungen in die Berechnung rein. Dies sei eben der Wohnungsmarkt der zur Verfügung stehenden Wohnungen und auf den die Leute angewiesen wären, die am privaten Wohnungsmarkt suchen müssten. Man sei der Ansicht, dass sich so der ortsübliche Mietpreis besser widerspiegle.

Die Stadt beziehe sich auf die Mietpreiserhebungen der Wirtschaftskammer und auf den dortigen Mieterwohnwert. Dort sei der schlechteste Wohnwert Euro 9,- / m² für die Miete und Euro 1,- als Betriebskosten

Beim Verein C. habe man die Betriebskosten mit Euro 1,49 angesetzt. Man habe bei der Wirtschaftskammer Österreich nachgefragt wie der Mietpreisspiegel zu Stande komme. Herr Schranz habe diesbezüglich mitgeteilt, es würden Datenerfassungsbögen an die Immobilienmakler ausgeschickt. Dies würde jedoch keine 100%ige statistische Aussagekraft darstellen, da nämlich nur 10 % von diesen Bögen zurückkommen würden. Es werde daher in Frage gestellt, dass der Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich als repräsentativ herangezogen werden könne. Bezogen auf die tatsächliche Praxis, also auf die Inserate auf die die Leute reagieren müssten, komme einfach ein höherer Mietpreisspiegel heraus.

Die Rechtsvertreterin hat in dieser Verhandlung dann Wohnpreiserhebungen vorgelegt. Einerseits betreffend das Datum 01.02.2007 bis 31.12.2011 sowie das erste Quartal 2014. Die Wohnpreiserhebung hat Garconnieren, Zweizimmerwohnungen, Dreizimmerwohnungen und Vierzimmerwohnungen umfasst. Bei Wohnungen bezogen auf den Quadratmeterpreis errechnet sich nach den Wohnpreiserhebungen des Vereins C. bei Wohnungen bis zu 70 m² ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Euro 14,54.

Die Erstbehörde teilte ergänzend dazu mit, dass der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer eine Publizitätswirkung habe und sich auch die Medien darauf berufen würden. Auch die Stadt B. würde sich darauf berufen. Zusätzlich würde man sich auch verfügbare Wohnungsinserate und diverse Internetportale anschauen.

Die erstinstanzliche Behörde hat das Protokoll des SPAK-Treffen vom 26.06.2014 vorgelegt, in welchen tatsächlichen Mietkosten bezüglich Garconnieren mit einer Obergrenze von Euro 495,- für die Zweizimmerwohnung mit einer Obergrenze von Euro 750,- und die Dreizimmerwohnung mit einer Obergrenze von Euro 890,- festgesetzt worden waren. Bei diesem Treffen wurde von Seiten des SPAK auf dringenden Handlungsbedarf betreffend die Feststellung der Ortsüblichkeit und Anpassung der Mietobergrenze in allen Gemeinden auf eine realistische Höhe verwiesen, die es ermögliche, im Rahmen eines gesetzeskonformen Vollzuges Wohnungen für Menschen anmieten zu können, die auf die Mindestsicherung angewiesen wären. Die vom Sozialamt akzeptierten Mietpreisobergrenzen würden nicht der Realität entsprechen. Es müsse der Ortsüblichkeit in jedem Fall entsprechend dem Tiroler Mindestsicherungsgesetz Rechnung getragen werden, das heiße, dass die Mieten die der Ortsüblichkeit entsprechen würden, zur Gänze von der Mindestsicherung getragen werden müssten. Eine Mietpreisobergrenzenregelung dürfe nicht zu Lasten der Bezieherinnen von Mindestsicherung gehen.

Die erstinstanzliche Behörde führte aus, dass sie sich zur Feststellung der Ortsüblichkeit auf den Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich beziehe. Seitens des SPAK wurde darauf verwiesen, dass es sich hierbei um eine unzureichende Erhebung der WKO bezüglich der Wohnpreise handle. Bei den Fragebögen gebe es nur einen Rücklauf von 10 % was auch seitens der WKO nicht als repräsentativ gesehen werde. Außerdem wären Altbauwohnungen miteinbezogen worden, die auf den Markt derzeit gar nicht zur Verfügung stehen würden. Tatsächliche Feststellung von Ortsüblichkeit könne nur durch eine Erhebung der tatsächlichen Wohnungsmärkte zur Verfügung stehenden Wohnungen erfolgen. Eine Erhebung für B. werde bereits seit Jahren vom C. gemacht. Derzeit betrage die durchschnittliche Miete für eine am freien Markt verfügbare Garconniere Euro 536,90 in B.. Eine landesweite Erhebung würde jedenfalls mit Personalkosten verbunden sein. Außerdem wäre es sinnvoll nach den Kategorien entsprechend des Gesetzes zu erheben (eine Person bis 40 m², zwei Personen bis 60 m² jede weitere Person + 10 m²). Bei diesem Treffen wurden in der Folge dann „nichtverhandelbare neue Mietobergrenzen für B.“ von der Politik genannt, die ab sofort Gültigkeit hätten. Von Seiten der Politik wurde zugesagt sich um einen Termin für eine Arbeitsgruppe zu bemühen, in der die Vertreter konkrete Vorschläge für die Erhebung der Ortsüblichkeit erarbeiten sollten, mit dem Ziel, Ende 2014 eine Lösung präsentieren zu können.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat in der Folge dann am 21.08.2014 ein Schreiben an Organisationen ausgesandt, von denen man annehmen konnte, dass sie mit Mietpreisen bzw mit Mietpreisspiegeln und Mietpreiserhebungen konfrontiert wären. So erging das Schreiben an den österreichischen Mieter und Wohnungseigentümerbund Landesgruppe Tirol, an den Mieterschutz Tirol, an die Arbeiterkammer Tirol, an die Mietervereinigung Tirol, an die Statistik Austria, an die Abteilung Wohnbauförderung, an die Wirtschaftskammer Tirol, sowie zwei mündliche Anfragen an die Arbeiterkammer Tirol und die Abteilung Raumordnung, Statistik beim Amt der Tiroler Landesregierung

Der Tiroler Verein der Mieter und Wohnungseigentümer teilte mit, dass von seiner Seite kein Mietpreisspiegel erstellt werde. Im Rahmen der Beratungstätigkeit werde im Einzelnen geprüft, ob die gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes hinsichtlich der Mietzinusbildung zur Anwendung kommen würden oder die Möglichkeiten eines frei

zu vereinbarenden Mietzins vorliegen. Falls bei letzterem keine gesetzliche Obergrenze gebe, könne in diesem Fall nur auf den von der Wirtschaftskammer Österreich jährlich herausgegebenen Immobilienpreisspiegel als Richtlinie hingewiesen werden. Dieser sehe für Tirol, unterteilt in die einzelnen Bezirke (ua auch B.-Stadt), je nach Größe und Wohnwert verschiedene Quadratmeterpreise vor.

Die Abteilung Wohnbauförderung vom Amt der Tiroler Landesregierung gab bekannt, dass sie keine Mietpreisspiegel erstelle. Die Mietpreise würden nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (eventuell AWGB), des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) oder den förderungsrechtlichen Bestimmungen kalkuliert. Im Übrigen führte Mag. M. von der Abteilung Wohnbauförderung gewisse Überlegungen zum Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 im Zusammenhang mit § 27 Mietzinsbildungsbestimmungen und dort im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung des Erwerbs von Wohnungen und Geschäftsräumen aus. Er verwies zuletzt auf die unterordnete Bedeutung der Mietzinsbildung nach förderungsrechtlichen Bestimmungen. Die Abteilung Wohnbauförderung vom Amt der Tiroler Landesregierung gab bekannt, dass sie keine Mietpreisspiegel erstelle. Die Mietpreise würden nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (eventuell AWGB), des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) oder den förderungsrechtlichen Bestimmungen kalkuliert. Im Übrigen führte Mag. M. von der Abteilung Wohnbauförderung gewisse Überlegungen zum Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 im Zusammenhang mit Paragraph 27, Mietzinsbildungsbestimmungen und dort im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung des Erwerbs von Wohnungen und Geschäftsräumen aus. Er verwies zuletzt auf die unterordnete Bedeutung der Mietzinsbildung nach förderungsrechtlichen Bestimmungen.

Der Rechtsberater der Mietervereinigung Mag. N. teilte zusammengefasst mit, dass in seiner täglichen Beratungspraxis lediglich geprüft werde, ob ein freier oder doch gesetzlich geregelter Mietzins vorliege. Bei dem gesetzlich geregelten Mietzins unterscheide man bei Neuvermietungen einfach zwischen dem Richtwertmietzins und dem angemessenen Mietzins. Damit der Richtwertmietzins, der sich aus dem für jedes Bundesland bekanntgegebenen Richtwert sowie den Zu- und Abschlägen zusammensetze, sei zumeist bei Vermietungen von Altbauwohnungen zu berücksichtigen. Obwohl der Richtwert vom Gesetzgeber genau vorgegeben werde, sei die Ermittlung des Richtwertmietzinses der auch allfällige Zu- und Abschläge enthalte äußerst schwierig, alleine zur Feststellung der Höhe eines genauen Lagezuschlages bedürfe es eigentlich zweier sachverständiger Gutachten bei einer gerichtlichen Überprüfung des Richtwertes des Mietzinses, zieht das Gericht meistens Sachverständige hinzu. Neben dem Richtwertmietzins könne in bestimmten Fällen bei Wohnungsmieten der angemessene Mietzins zur Anwendung kommen. Die Feststellung der Angemessenheit sei noch schwieriger, da vom Gesetzgeber überhaupt kein Zahlenmaterial vorgelegt werde. Vereinfacht werde bei der Schätzung der Angemessenheit oft das Zahlenmaterial des Immobilienpreisspiegels, welcher von der Wirtschaftskammer veröffentlicht werde, herangezogen. In einem gerichtlichen Verfahren ziehe das Gericht meistens jedoch wieder einen Sachverständigen hinzu.

Aufgrund der Gebäudedaten in Tirol komme bei den meisten Wohnungen bei Neuvermietung weder der Richtwertmietzins noch der angemessene Mietzins zur Anwendung. Es könne somit der freie Mietzins vereinbart werden. Als Anhaltspunkt für die Höhe des ortsüblichen Mietzinses würden manche die Daten aus dem Immobilienpreisspiegel heranziehen. Aus seiner Beratungspraxis könne mitgeteilt werden, dass zumindest was B. anbelangt bei Neuvermietung zumeist ein höherer Quadratmeterpreis festgesetzt wird, als dies aus dem Immobilienpreisspiegel zu entnehmen ist. Dies unabhängig davon, ob ein mittlerer, guter oder sehr guter Wohnungswert vorliege. Diese Vorgangsweise sei durchaus zulässig, da ja nach oben hin fast keinerlei Beschränkung vorgegeben werde. Es werde von ihnen kein Mietpreisspiegel erstellt und auch keine Befragungen durchgeführt. Es würden lediglich Mietpreise überprüft, bei denen der Gesetzgeber eine Obergrenze vorsehe. Erfahrungsgemäß werde in B. bei Vorliegen des freien Mietzinses zumindest ein Hauptmietzins von netto Euro 10,-/Monat, oft aber auch mehr verlangt. Betriebs und Heizkosten würden sich in einer Größenordnung von Euro 5,- / m² und Monat bewegen.

Die Arbeiterkammer hat zunächst nicht geantwortet, erst nach mehreren telefonischen Nachfragen, wurde mitgeteilt, dass die Arbeiterkammer keine Mietpreisspiegel erstellt und daher zu dem Schreiben (11 Fragen) keine Auskunft erteilen kann.

Die Bundesanstalt Statistik Österreich, Direktion Bevölkerung, Soziales und Lebensbedingungen teilte in einem Email mit, dass seitens der Statistik Austria kein Mietpreisspiegel bzw Immobilienpreisspiegel erhoben wird, sondern auf den Fachverband der Wirtschaftskammer Österreich verwiesen wird. Die seitens der Statistik Austria ermittelten und auch publizierten Zahlen über (durchschnittliche) Miet- bzw Wohnungsaufwände würden aus einer Stichprobenerhebung

(Mikrozensus) stammen und daher - jetzt einmal abgesehen von sonstigen weiteren Unterscheidungen zum Immobilienpreisspiegel - in regional tiefster Ebene nur für Bundesländer zur Verfügung stehen.

Als letztes kam dann die Antwort von der Wirtschaftskammer Tirol. In diesem Schreiben ist Nachstehendes ausgeführt:

„Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht seit dem Jahr 1989 jährlich einen sogenannten Immobilienpreisspiegel für die Landeshauptstädte. Ab dem Jahr 2000 auf Bezirksebene. Man schreibe alle aktiven Mitgliedsbetriebe in ganz Österreich an, das wären knapp 6.000 Unternehmen. Weiters auch die Sachverständigen für das Immobilienwesen, das wären weiters ca 700 Personen. Die Mitglieder würden gebeten einen Erhebungsbogen auszufüllen und an die Wirtschaftskammer zu retournieren. Die Rücklaufquote sei regional unterschiedlich. Die Mitgliedbetriebe in Tirol würden einen Marktanteil von ca 40 bis 50 % abdecken. Man erhebe nur Wohnungen, die einem freien Mietzins unterliegen und bestimmte Merkmale aufweisen, das sind weder Luxuswohnungen noch Substandardwohnungen. Es werden ausschließlich Abschlüsse, also tatsächliche Neuvermietungen herangezogen. Die Erhebungen beginnen im Jänner des Jahres und die Daten werden immer Stichtag 31.12. des Vorjahres erhoben. Es werden keine Mietpreisobergrenzen berechnet oder erhoben, da es sich um freie Mietzinse handelt. Bezüglich der durchschnittlichen Miethöhe für eine 70 m² große Wohnung wird auf die aktuellen Werte aus dem Preisspiegel 2014 verwiesen. Es werden keine Grundpreiserhebungen mit anderen Erhebungen verglichen. Bewertung der Wohnung, welche Parameter dafür berücksichtigt werden (Größe, Betriebskosten, Heizkosten,...) findet man in der Definition im Erhebungsbogen. Die Einstufung wird von den Mitgliedbetrieben selbst vorgenommen. Es handelt sich bei den Werten immer um eine Nettomiete ohne Umsatzsteuer, ohne Betriebskosten oder Heizkosten. Es werden zwei Kategorien geschaffen und zwar bis 60 m² und ab 60 m², wobei die kleineren geringfügig teurer sind. Die Wohnungen werden nach Kriterien eingestuft. Die Ortsüblichkeit des jeweils betreffenden Gebietes, zB oder Schwaz oder B.-Land wird berücksichtigt. Es gibt eine Bezirksunterteilung, siehe Anhang/Auszug aus dem Preisspiegel.“

Beigegeben war diesem Schreiben eine Kopie der Pressekonferenz des Fachverbandes der Immobilientreuhänder anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2014 mit dem Mietpreisspiegel für Mietwohnungen gemäß § 1 Abs 4 MRG (freivereinbarter Mietzins). Beigegeben war diesem Schreiben eine Kopie der Pressekonferenz des Fachverbandes der Immobilientreuhänder anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2014 mit dem Mietpreisspiegel für Mietwohnungen gemäß Paragraph eins, Absatz 4, MRG (freivereinbarter Mietzins).

Die Beantwortung des Schreibens hat nicht ergeben, wie viele Mitgliedbetriebe in Tirol bzw Sachverständige für das Immobilienwesen in Tirol an dieser Befragung teilnehmen. Die vom SPAK vorgebrachte 10 % Rücklaufquote wurde nicht bestätigt, sondern sprach Frau O. von 40 bis 50 %, wobei festgehalten werden muss, dass Herr P. selbst krankheitsbedingt nicht befragt werden konnte.

Es wird darauf verwiesen, dass weitere Recherchen im Internet ergeben haben, dass zB unter der Adresse „www.immopreis.at“ der Durchschnittspreis per m² für Mietwohnungen in B. von 51 m² bis 80 m² bei Euro 16,10 liegt.

II. Rechtliche Bestimmungen:römisch zwei. Rechtliche Bestimmungen:

Im gegenständlichen Fall kommt das Gesetz vom 17.11.2010, mit dem die Mindestsicherung in Tirol geregelt wird (Tiroler Mindestsicherungsgesetz - TMSG), LGBl Nr 99/2010 idF LGBl Nr 130/2013 zur Anwendung:Im gegenständlichen Fall kommt das Gesetz vom 17.11.2010, mit dem die Mindestsicherung in Tirol geregelt wird (Tiroler Mindestsicherungsgesetz - TMSG), Landesgesetzblatt Nr 99 aus 2010, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 130 aus 2013, zur Anwendung:

„1. AbschnittAllgemeine Bestimmungen

§ 1Paragraph einsZiel, Grundsätze

1. (1)Absatz eins,Ziel der Mindestsicherung ist die Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung. Sie bezweckt, den Mindestsicherungsbeziehern das Führen eines menschenwürdigen Lebens zu ermöglichen und ihre dauerhafte Eingliederung bzw. Wiedereingliederung in das Erwerbsleben weitest möglich zu fördern.
2. (2)Absatz 2,Mindestsicherung ist Personen zu gewähren,
 1. a)Litera a
die sich in einer Notlage befinden,
 2. b)Litera b

denen eine Notlage droht, wenn der Eintritt der Notlage dadurch abgewendet werden kann,

3. c) Litera c

die eine Notlage überwunden haben, wenn dies erforderlich ist, um die Wirksamkeit der bereits gewährten Leistungen der Mindestsicherung bestmöglich zu sichern.

3. (3) Absatz 3, Mindestsicherung ist auf Antrag oder, wenn den zuständigen Organen (§ 27) Umstände bekannt werden, die eine Hilfeleistung erfordern, auch von Amts wegen zu gewähren. Mindestsicherung ist auf Antrag oder, wenn den zuständigen Organen (Paragraph 27,) Umstände bekannt werden, die eine Hilfeleistung erfordern, auch von Amts wegen zu gewähren.
4. (4) Absatz 4, Leistungen der Mindestsicherung sind so weit zu gewähren, als der jeweilige Bedarf nicht durch den Einsatz eigener Mittel und Kräfte sowie durch Leistungen Dritter gedeckt werden kann. Dabei sind auch Hilfeleistungen, die nach anderen landesrechtlichen oder nach bundesrechtlichen oder ausländischen Vorschriften in Anspruch genommen werden können, zu berücksichtigen.
5. (5) Absatz 5, Mindestsicherung ist unter möglichst geringer Einflussnahme auf die Lebensverhältnisse des Mindestsicherungsbeziehers und seiner Familienangehörigen zu gewähren. Sie soll den Mindestsicherungsbezieher zur Selbsthilfe befähigen und so eine nachhaltige Beseitigung der Notlage ermöglichen.
6. (6) Absatz 6, Mindestsicherung ist fachgerecht unter Bedachtnahme auf die anerkannten sozialmedizinischen, sozialpädagogischen und sozialarbeiterischen Standards sowie auf den jeweiligen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse und die daraus entwickelten Methoden zu gewähren.
7. (7) Absatz 7, Bei der Erbringung von Leistungen der Mindestsicherung ist auch die jeweils erforderliche Beratung und Betreuung zur Vermeidung und Überwindung einer Notlage sowie zur nachhaltigen sozialen Stabilisierung zu gewährleisten.
8. (8) Absatz 8, Mindestsicherung ist unter Berücksichtigung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu gewähren.
9. (9) Absatz 9, Ansprüche auf Leistungen der Mindestsicherung dürfen weder gepfändet noch verpfändet werden.

§ 2 Paragraph 2 Begriffsbestimmungen

1. (1) Absatz eins, In einer Notlage befindet sich, wer

1. a) Litera a

seinen Lebensunterhalt, seinen Wohnbedarf oder den bei Krankheit, Schwangerschaft und Entbindung sowie für ein einfaches Begräbnis auftretenden Bedarf (Grundbedürfnisse) nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß aus eigenen Kräften und Mitteln oder mit Hilfe Dritter decken kann oder

2. b) Litera b

außergewöhnliche Schwierigkeiten in seinen persönlichen, familiären oder sozialen Verhältnissen nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß selbst oder mit Hilfe Dritter bewältigen kann.

...

1. (8) Absatz 8, Die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes umfasst den für die Gewährleistung einer bedarfsgerechten Wohnsituation tatsächlich regelmäßig wiederkehrenden Aufwand für Miete, Betriebskosten, Heizkosten und Abgaben.
2. (9) Absatz 9, Die Nutzfläche einer Wohnung ist die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Auf die Nutzfläche sind insbesondere auch Küchen, Garderoben, Bäder und sonstige Anlagen innerhalb der Wohnung, Vorzimmer, Dielen und Nischen anzurechnen. Nicht zu berücksichtigen sind Stiegenhäuser, Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller und Dachbodenräume, die nicht Wohnzwecken dienen.

....

§ 3 Paragraph 3 Persönlicher Anwendungsbereich

1. (1) Absatz eins, Anspruch auf Mindestsicherung haben österreichische Staatsbürger, die in Tirol ihren Hauptwohnsitz oder, in Ermangelung eines solchen, ihren Aufenthalt haben.
2. (2) Absatz 2, Österreichischen Staatsbürgern sind folgende Personen gleichgestellt, sofern sie nach den fremdenrechtlichen Vorschriften zum dauernden Aufenthalt im Inland berechtigt sind:

1. a) Litera a

Unionsbürger und Staatsangehörige anderer Vertragsstaaten des EWR-Abkommens und der Schweiz sowie deren Familienangehörige; zu den Familienangehörigen zählen:

1. 1. Ziffer eins

ihre Ehegatten,

2. 2. Ziffer 2

ihre eingetragenen Partner,

3. 3. Ziffer 3

ihre Verwandten und die Verwandten ihrer Ehegatten oder eingetragenen Partner in gerade absteigender Linie bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres und, sofern sie ihnen Unterhalt gewähren, darüber hinaus, und

4. 4. Ziffer 4

ihre Verwandten und die Verwandten ihres Ehegatten oder eingetragenen Partners in gerade aufsteigender Linie, sofern sie ihnen Unterhalt gewähren,

1. b) Litera b

Fremde, soweit sie aufgrund von sonstigen Verträgen im Rahmen der europäischen Integration Unionsbürgern hinsichtlich der Arbeitsbedingungen oder der Bedingungen der Niederlassung gleichgestellt sind,

2. c) Litera c

Fremde, soweit sie aufgrund von anderen Staatsverträgen österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind,

3. d) Litera d

Fremde, die Familienangehörige im Sinn der lit. a Z 1 bis 4 von österreichischen Staatsbürgern sind, Fremde, die Familienangehörige im Sinn der Litera a, Ziffer eins bis 4 von österreichischen Staatsbürgern sind,

4. e) Litera e

Personen, denen der Status des Asylberechtigten nach dem Asylgesetz 2005 oder nach früheren asylrechtlichen Vorschriften zuerkannt wurde,

5. f) Litera f

Fremde, denen der Status des subsidiär Schutzberechtigten nach § 8 des Asylgesetzes 2005 zuerkannt wurde, Fremde, denen der Status des subsidiär Schutzberechtigten nach Paragraph 8, des Asylgesetzes 2005 zuerkannt wurde,

6. g) Litera g

Fremde mit

5. 1. Ziffer eins

1. einem Aufenthaltstitel Blaue Karte EU nach § 42 NAG oder Daueraufenthalt – EU nach § 45 NAG oder 1. einem Aufenthaltstitel Blaue Karte EU nach Paragraph 42, NAG oder Daueraufenthalt – EU nach Paragraph 45, NAG oder

6. 2. Ziffer 2

einer nach früheren bundesgesetzlichen Bestimmungen erteilten Aufenthalts- oder Niederlassungsberechtigung, die als Aufenthaltstitel im Sinn der Z. 1 weiter gilt (§ 81 Abs. 2 NAG in Verbindung mit § 11 Abs. 3 der Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz-Durchführungsverordnung – NAG-DV, BGBl. II Nr. 451/2005, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl. II Nr. 201/2011), oder einer nach früheren bundesgesetzlichen Bestimmungen erteilten Aufenthalts- oder Niederlassungsberechtigung, die als Aufenthaltstitel im Sinn der Ziffer eins, weiter gilt (Paragraph 81, Absatz 2, NAG in Verbindung mit Paragraph 11, Absatz 3, der Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz-Durchführungsverordnung – NAG-DV, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 451 aus 2005, zuletzt geändert durch die Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 201 aus 2011,), oder

7. 3. Ziffer 3

einem Aufenthaltstitel Daueraufenthalt – EU eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union und einer Rot-Weiß-Rot – Karte nach § 49 Abs. 2 NAG, einer Rot-Weiß-Rot – Karte plus nach § 41a NAG oder einer

Niederlassungsbewilligung nach § 49 Abs. 4 NAG. einem Aufenthaltstitel Daueraufenthalt – EU eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union und einer Rot-Weiß-Rot – Karte nach Paragraph 49, Absatz 2, NAG, einer Rot-Weiß-Rot – Karte plus nach Paragraph 41 a, NAG oder einer Niederlassungsbewilligung nach Paragraph 49, Absatz 4, NAG.

3. (3) Absatz 3, Personen, die sich in Tirol aufhalten und nicht nach Abs. 2 österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind, können Grundleistungen gewährt werden, sofern auf sie nicht das Tiroler Grundversorgungsgesetz, LGBl. Nr. 21/2006, anzuwenden ist. Personen, die sich in Tirol aufhalten und nicht nach Absatz 2, österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind, können Grundleistungen gewährt werden, sofern auf sie nicht das Tiroler Grundversorgungsgesetz, Landesgesetzblatt Nr. 21 aus 2006,, anzuwenden ist.
4. (4) Absatz 4, Keinen Anspruch auf Mindestsicherung haben jedenfalls:
 1. a) Litera a
nicht erwerbstätige Unionsbürger und Staatsangehörige anderer Vertragsstaaten des EWR-Abkommens und der Schweiz sowie deren Familienangehörige und Personen nach Abs. 3, jeweils in den ersten drei Monaten ihres Aufenthaltes, nicht erwerbstätige Unionsbürger und Staatsangehörige anderer Vertragsstaaten des EWR-Abkommens und der Schweiz sowie deren Familienangehörige und Personen nach Absatz 3,, jeweils in den ersten drei Monaten ihres Aufenthaltes,
 2. b) Litera b
Fremde, auf die das Tiroler Grundversorgungsgesetz anzuwenden ist,
 3. c) Litera c
Personen, die aufgrund eines Reisevisums oder sichtvermerksfrei einreisen durften (Touristen).

§ 6 Paragraph 6 Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes

1. (1) Absatz eins, Die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes besteht in der Übernahme der tatsächlich nachgewiesenen Mietkosten, Betriebskosten, Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung, sofern diese die ortsüblichen Mietkosten, Betriebskosten, Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung mit einer haushaltsbezogenen Höchstnutzfläche nach Abs. 2 nicht übersteigen. Die Hilfe zur Sicherung des Wohnbedarfes besteht in der Übernahme der tatsächlich nachgewiesenen Mietkosten, Betriebskosten, Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung, sofern diese die ortsüblichen Mietkosten, Betriebskosten, Heizkosten und Abgaben für eine Wohnung mit einer haushaltsbezogenen Höchstnutzfläche nach Absatz 2, nicht übersteigen.
2. (2) Absatz 2, Die Höchstnutzfläche beträgt für einen Einpersonenhaushalt 40 m² und für einen Zweipersonenhaushalt 60 m². Bei mehr als zwei Personen in einem Haushalt erhöht sich die Höchstnutzfläche für jede weitere Person um jeweils 10 m², höchstens jedoch bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 110 m².
3. (3) Absatz 3, Die Kosten und Abgaben nach Abs. 1 dürfen direkt an Dritte ausbezahlt werden, wenn dadurch eine drohende Delogierung verhindert oder das Ziel der Sicherung des Wohnbedarfes besser erreicht werden kann. Die Kosten und Abgaben nach Absatz eins, dürfen direkt an Dritte ausbezahlt werden, wenn dadurch eine drohende Delogierung verhindert oder das Ziel der Sicherung des Wohnbedarfes besser erreicht werden kann.

Außerdem kommt noch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz BGBl I 2013/33 idf BGBl I 2013/122 zur Anwendung; Außerdem kommt noch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz BGBl römisch eins 2013/33 idf BGBl römisch eins 2013/122 zur Anwendung:

4. Abschnitt

Erkenntnisse und Beschlüsse Erkenntnisse

...

§ 28. Paragraph 28,

...

1. (3) Absatz 3, Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung

gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.“Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.“

Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens ist ohne Zweifel hervorgekommen, dass die Mietpreiserhebung durch die Wirtschaftskammer alleine nicht genügend Aussagekraft hat um den ortsüblichen Mietpreis und zwar den tatsächlichen Bruttomietpreis festzustellen. Zum einen geht aus dem vorgelegten Schreiben nicht hervor, wieviele Fragebögen tatsächlich bezogen auf Tirol ausgeschickt und wieviele zurückgekommen sind. Die Angaben von Frau O. und der Rechtsvertreterin widersprechen einander(Rückgabequote 10 Prozent oder 40-50 Prozent). Zum anderen lässt der Blick in die diversen Tages- bzw Wochenzeitungen bzw. ins Internet Zweifel an der einzigen Aussagekraft des erhobenen Mietpreisspiegels der Wirtschaftskammer Tirols entstehen.

Im erstinstanzlichen Akt erliegt eine Kopie eines Protokolls einer Informationsveranstaltung des SPAK. In diesem erklärt ein Vertreter der Bezirkshauptmannschaft B., dass die BH für ihren Zuständigkeitsbereich alle ortsüblichen Mietzinse der Gemeinden einholt und darstellt, wobei die Preise von den Gemeinden teilweise nicht realistisch angegeben worden wären. Bei massiven Schwankungen werde der Mittelwert genommen, kalkuliert und berechnet, dies ohne Einbeziehung der Betriebskosten und so gelange man durch die Bezirkshauptmannschaft B. zu einem Durchschnittswert des Mietpreisspiegels.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung zu 86/17/0018 vom 26.05.1987 zum Thema „ ortsüblicher Preis“ festgehalten, dass bei der Ermittlung des ortsüblichen Preises von möglichst gleichartigen Betrieben auszugehen ist. Nur dann, wenn infolge der Gleichartigkeit der Waren (Bedarfsleistungen) und des Geschäfts sich im ordentlichen Geschäftsverkehr ein besonderer Preis gebildet hat, ist dieser als ortsüblich zu bezeichnen.

Umgelegt auf den gegenständlichen Fall bedeutet dies, dass sich die Erstbehörde bei der Ermittlung des Mietpreisspiegels nicht nur auf die WKO Tirol als Vertretung der Arbeitgeber hätte berufen dürfen. Sie hätte konkrete vergleichbare Wohnungsangebote aus dem Zeitraum der tatsächlichen Wohnungssuche erheben müssen, um auf dieser Grundlage zu dem tatsächlichen, ortsüblichen und durchschnittlichen Quadratmeterpreis für B.-Stadt zu gelangen und sie hätte die Mietpreiserhebungen von diversen Organisationen, die sich ebenfalls mit der Erhebung des Mietpreisspiegels beschäftigen, wie eben vom Verein für das C., von diversen Immobilienmaklern, Banken etc. mit ihren Überlegungen und Berechnungen einbeziehen müssen. Die Erstinstanz hat zwar vorgebracht, dass sie das auch mache, jedoch jeden Nachweis diesbezüglich unterlassen und sich auch in der mündlichen Verhandlung unter Berufung auf die Landespolitik und die Vereinbarungen im SPAK nur auf die Daten der WKO berufen.

Die Erstbehörde wird daher für die anzumietenden Wohnungen einen Durchschnittspreis zu ermitteln haben, wobei sie starke Ausschläge nach oben und nach unten unberücksichtigt lassen sollte, da im Tiroler Mindestsicherungsgesetz in § 6 ausdrücklich festgehalten ist, dass ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für eine ortsübliche Wohnung besteht und im Sinne des TMSG das Prinzip der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten sein wird. .Die Erstbehörde wird daher für die anzumietenden Wohnungen einen Durchschnittspreis zu ermitteln haben, wobei sie starke Ausschläge nach oben und nach unten unberücksichtigt lassen sollte, da im Tiroler Mindestsicherungsgesetz in Paragraph 6, ausdrücklich festgehalten ist, dass ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für eine ortsübliche Wohnung besteht und im Sinne des TMSG das Prinzip der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten sein wird. .

Weiters geht dieser erstellte Mietpreisspiegel der WKO nicht auf die Höhe der jeweiligen zu errechnenden Betriebskosten ein. Im gegenständlichen Fall wird ein Durchschnittswert des statistischen Zentralamtes, geltend für ganz Tirol, herangezogen. Auch hier wird die erstinstanzliche Behörde genauere eigene Erhebungen pflegen müssen. Es ist nämlich widersprüchlich, dass auf der einen Seite der Mietpreisspiegel für die Stadt B. erhoben wird, auf der anderen Seite aber der Betriebskostendurchschnitt für ganz Tirol herangezogen wird, wo doch augenscheinlich ist, dass etwa bei einem Hochhaus in B. schon aufgrund einer Liftanlage völlig andere BK zu berechnen sein werden als in

einem Einfamilienhaus am Land. Es ist daher zumindest bis zur nachweislichen Widerlegung schon aufgrund der stark unterschiedlichen Mietpreise von B. Stadt und den übrigen Gemeinden in Tirol davon auszugehen, dass auch die Betriebskosten von B. Stadt und den Landsgemeinden divergierend sein würden.

Wie sich die Betriebskosten auf die jeweilige Wohnung verteilen und ob die Höhe der Betriebskosten zu Recht vorgeschrieben wird und auch auf den Mindestsicherungsträger dann übergehen muss, verlangt nach einer genaueren Analyse der Betriebskosten. Nicht zuletzt gibt es Betriebskosten die sich nach dem Mietrechtsgesetz, nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, nach dem ABGB oder dem Heizkostengesetz bestimmen lassen.

Gerade im gegenständlichen Fall hat sich gezeigt, dass die hohen Betriebskosten zur starken Erhöhung der Bruttomiete geführt haben. Hier hat sich ein Betriebskostenanteil von Euro 4,43 errechnet, wobei die reine Miete bei Euro 10,05 gelegen ist. Beim gegenständlichen Fall stellt somit der Betriebskostenanteil mehr als 30 % der Bruttomiete der angemieteten Wohnung dar und bildet eine beachtliche Größe, die mindestens genau so wichtig ist und daher genauso zu erheben sein wird, wie die durchschnittliche Nettomiete selbst. Bezüglich des Betriebskostenanteils ist außerdem festzuhalten, dass auch die vom Verein C. angegebenen Euro 1,50 / m² nur dann gelten können, wenn es sich um ein einfaches Haus handelt, in dem kein Lift und kein Hausmeister tätig ist und auch die Heizkosten nicht in die Betriebskosten eingerechnet werden.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass insbesondere die Betriebskosten in Hochhäusern im Olympischen Dorf und um ein solches handelt es sich im gegenständlichen Fall ohne Zweifel, höher sein müssen und es wird von der Erstbehörde überlegt werden müssen, ob solche Betriebskosten zugestanden werden oder nicht.

Zusammengefasst ist daher festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall die Ortsüblichkeit der angemieteten Wohnung, nämlich der ortsübliche Preis hinsichtlich der Miete und der Betriebskosten, nicht erhoben wurde. Sich lediglich auf Erhebungen durch die WKO zu verlassen und keine eigenen Ermittlungstätigkeiten durchzuführen führt im gegenständlichen Fall zu einem höchst unbefriedigenden Ergebnis. Die erstinstanzliche Behörde hat, wenn überhaupt, nur ansatzweise Ermittlungsschritte zur Feststellung der Höhe des Mietpreisspiegels gesetzt. Es kann aber nicht Aufgabe des Landesverwaltungsgerichtes, diese durchaus schwierigen Ermittlungen durch Delegation der Entscheidung an das Verwaltungsgericht anstelle der Erstbehörde zu führen.

Es ist für das Landesverwaltungsgericht Tirol auch nicht ersichtlich, dass die eigenen Sachverhaltsermittlungen eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnten. Auch sie müsste eine Mietpreisspiegel- und Betriebskostenerhebung durchführen.

Aus all diesen Gründen ist eine derzeitige meritorische Entscheidungszuständigkeit nicht gegeben, weshalb wie im Spruch ausgeführt, die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs 3 2. Satz VwGVG an die erstinstanzliche Behörde zurückverwiesen wird. Aus all diesen Gründen ist eine derzeitige meritorische Entscheidungszuständigkeit nicht gegeben, weshalb wie im Spruch ausgeführt, die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG an die erstinstanzliche Behörde zurückverwiesen wird.

III. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisch drei. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Felizitas Schiessendoppler-Luchner

(Richterin)

Schlagworte

ortsüblicher Mietpreis, Betriebskosten; ortsübliche Mietpreis nicht erhoben

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2014:LVwG.2014.17.1602.10

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2015

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at