

# TE Lvg Erkenntnis 2017/8/16 VGW-241/041/RP07/8986/2017

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.08.2017

## Entscheidungsdatum

16.08.2017

## Index

L83009 Wohnbauförderung Wien

## Norm

WWFSG 1989 §2 Z1

WWFSG 1989 §60 Abs1

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Landesrechtspflegerin Heiss über die Beschwerde des Herrn B. G. vom 14.06.2017 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 16.05.2017, Zi. MA 50-24645/17, betreffend Abweisung der Wohnbeihilfe nach dem WWFSG 1989, zu Recht e r k a n n t:

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

## Entscheidungsgründe

Der Spruch des angefochtenen Bescheides hat folgenden Wortlaut:

„Der Antrag vom 24.04.2017 auf Gewährung einer Wohnbeihilfe wird gemäß §§ 60-61a Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG 1989, LGBl. Nr. 18/89) und der dazu ergangenen Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. Nr. 32/89, beide in der geltenden Fassung, abgewiesen.

Begründend wurde dazu ausgeführt, dass gemäß § 60 Abs. 1 WWFSG 1989 Wohnbeihilfe der Mieterin bzw. dem Mieter einer nicht nach §§ 20 ff geförderten Wohnung auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren sei, sofern sie bzw. er durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wäre und die Mieterin bzw. der Mieter und die mit ihr bzw. ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwenden.

Da Herr G. B. im gegenständlichen Fall nur ein Zimmer des Übergangshauses in Wien, K.-Gasse benütze, wäre der Antrag abzuweisen.

Im vorliegenden Rechtsmittel brachte der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) Nachstehendes, wie folgt vor:

„Hiermit lege ich, Hr. B. G. (MA 50-24645/17), Beschwerde gegen die Abweisung der Wohnbeihilfe ein. Seit 01.04.2017 nehme ich einen Wohn- & Betreuungsplatz im Übergangshaus der P. Wien in Anspruch, da mein monatliches Einkommen, in der Höhe von 841,75 Euro, keine andere Wohnmöglichkeit zulässt. Meine monatlichen Fixkosten für die Wohnung belaufen sich auf 425,00, die sich wie folgt zusammensetzen.

.) Miete: 285,00 €

.) Energiekostenpauschale: 40,00 €

.) Wirtschaftsgeld: 100,00 €

Zusätzlich zu den Wohnkosten zahle ich monatlich noch 40 Euro Privatkonkurs und 50 Euro Alimente. Mit dieser Beschwerde ersuche ich Sie, meinen Fall erneut zu begutachten.“

Folgende Erhebungen wurden seitens des Verwaltungsgerichtes Wien durchgeführt:

Von Seiten der Magistratsabteilung 37 wurde mit Schreiben vom 06.07.2017 Folgendes mitgeteilt:

„Bei einer Erhebung am 04.07.2017 durch ein Organ der MA 37/Bauinspektion Süd wurde festgestellt, dass die Nutzung des gesamten Gebäudes als Wohnheim (betreutes Wohnen) genützt wird, wobei im Erdgeschoß zwei Wohnungen als Büro, eine Wohnung als Personalküche + Besprechungsraum genützt werden. Weiters wurden Konsensabweichungen in Form von Badeinbau, Errichten und Abtragen von Scheidewänden festgestellt. Im 1. Obergeschoß wurde eine Gemeinschaftsküche, ein Gemeinschaftsbadezimmer und fünf Bewohnerzimmer geschaffen (siehe Übersichtsplan).

Laut Konsensplan ist davon auszugehen, dass vermutlich Top Nr. x (im Konsensplan sind keine Topnummernbezeichnungen angegeben; in der Natur bezeichnet als Zimmer x) als Wohnung gewidmet ist. Die Baubewilligung wurde am 27.01.1875 erteilt.“

Ein Telefonat am 14.08.2017 mit P. Wien, K.-Gasse, ergab, dass es sich bei Top Nr. x um ein Einzelzimmer handelt, bei dem im Rahmen eines teilbetreuten Wohnens Küche, Bad und WC gemeinschaftlich genutzt werden. Das Objekt ist in WG's unterteilt.

Mit Schriftsatz „Vorhalt des Beweisergebnisses“ durch das erkennende Gericht vom 24.07.2017 wurde dem Rechtsmittelwerber die Stellungnahme der MA 37 und Normen des WWFSG und des MRG zur Kenntnis gebracht und ihm gleichzeitig Gelegenheit geboten, dazu Stellung zu nehmen. Der Beschwerdeführer hat es bis dato unterlassen, Stellung zu beziehen.

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfällt die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung. Darüber hinaus wurde vom Rechtsmittelwerber auch keine beantragt.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Aufgrund des vorliegenden Akteninhaltes, des Ermittlungsergebnisses und der schriftlichen Angaben des Beschwerdeführers, wird folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt als erwiesen festgestellt:

Zwischen Herrn G. B. und dem Übergangshaus der P. Wien Gesellschaft wurde eine Betreuungsvereinbarung per 05.04.2017 mit einer Probezeit bis 05.06.2017 für das Objekt Wien, K.-Gasse, Zimmer x abgeschlossen. Darin ist auszugsweise festgeschrieben: In Ihrem eigenen Interesse achten Sie darauf, Ihr Zimmer in Ihrer Abwesenheit immer abzuschließen. Die Aufenthaltsdauer im Übergangshaus beträgt (inklusive Probezeit) maximal 18 Monate. Es wird ein Benützungsentgelt von monatlich Euro 285,00, eine Energiepauschale von monatlich Euro 40,00 und Wirtschaftsgeld in Höhe von Euro 100,00 vereinbart. Laut eigenen Angaben des Bf auf dem Antragsformular auf Wohnbeihilfe hat das Zimmer eine Nutzfläche von 10m<sup>2</sup>. Diese Angabe steht im Einklang mit den Planunterlagen der MA 37.

Der Mieter bewohnt die Wohnung gemeinsam mit weiteren MieterInnen, welche ebenfalls das Angebot des „Teilbetreuten Wohnens“ in Anspruch nehmen. Folgende Gemeinschaftsräume werden gemeinsam genutzt: Küche, Bad und WC.

Der Bf bezieht im entscheidungsrelevanten Zeitraum Rehabilitationsgeld in Höhe von täglich Euro 29,66 ausbezahlt von der Wiener Gebietskrankenkasse.

In rechtlicher Hinsicht ist der vorliegende Sachverhalt wie folgt zu beurteilen:

Die für die gegenständliche Entscheidung relevanten Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 in der derzeit geltenden Fassung lauten wie folgt:

§ 2 Ziffer 1 WWFSG 1989 lautet:

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt; sofern diese Wohnnutzflächenhöchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis ‚baulich in sich abgeschlossen‘ bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen;

§ 60. (1) Wird der Mieter einer nicht nach §§ 20 ff geförderten Wohnung durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern der Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden. Die Nutzflächeneinschränkung im Sinne des § 2 Z 1 ist nicht anzuwenden.

(2) Weiters kann Wohnbeihilfe nach diesem Hauptstück Mietern an Stelle einer Wohnbeihilfe nach dem I. Hauptstück gewährt werden.

(3) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen der nach Abs. 4 bzw. § 20 Abs. 2 ermittelten zumutbaren und der in Abs. 5 näher bezeichneten Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt. Bei Wohnungen, deren Nutzfläche die im § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnnutzfläche übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe jener Teil der Wohnungsaufwandsbelastung zu Grunde zulegen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht.

(4) Der Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Z 3 (in Verbindung mit § 16 Abs. 6) Mietrechtsgesetz je Quadratmeter Nutzfläche und Monat ist jedenfalls zumutbar.

(5) Als Wohnungsaufwand gilt der vereinbarte oder gesetzlich zulässig erhöhte (Haupt)Mietzins (einschließlich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) gemäß Mietrechtsgesetz bzw. das Entgelt gemäß § 13 Abs. 4 und 6, § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8, Abs. 2 bis 5 sowie Abs. 7a und § 39 Abs. 18 Z 1 bis 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, jedoch höchstens bis zu dem für das Bundesland Wien kundgemachten Richtwert ohne Zuschläge gemäß Richtwertgesetz. Ansonsten ist für Kategorie B-Wohnungen oder bei allen befristeten Mietverträgen von diesem Richtwert ein Abschlag von 25 vH, für Kategorie C- und D-Wohnungen ein Abschlag von 50 vH vorzunehmen. Für die Fälle des § 46 Mietrechtsgesetz ist auf die Ausstattungskategorien zum Zeitpunkt des Eintritts des Wohnbeihilfenwerbers in das Mietverhältnis (§ 15a Abs. 1 MRG), für alle anderen Fälle auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (§ 15a Abs. 1 und 2 MRG) abzustellen. Aufwendungen für Refinanzierungen auf Grund von nachgewiesenen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude oder zur Anhebung der Ausstattungskategorie gelten unabhängig von der Kategorie bis zur Höchstgrenze im Sinne des ersten Satzes als Wohnungsaufwand.

(6) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

§ 61. (1) Wohnbeihilfe im Sinne des III. Hauptstückes darf gewährt werden:

1.

Österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen,

2.

Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten.

(2) Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben Mieter, die selbst (Mit)Eigentümer der Liegenschaft sind oder mit dem Vermieter in einem Naheverhältnis (§ 2 Z 11) stehen.

(3) Bewohner von Heimplätzen sowie Nutzungsberchtigte von Kleingartenwohnhäusern haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe. Betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist, haben Anspruch auf Wohnbeihilfe. § 61 Abs. 5 ist nicht anzuwenden.

(4) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden. Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.

(5) Eine Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das Haushaltseinkommen) der Förderungswerber die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz erreicht oder nachweisbar im Sinne des § 27 über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung erreicht hat.

(6) Die im Abs. 5 genannten Einkommensgrenzen gelten nicht für Verlängerungsanträge auf Wohnbeihilfe.

Dem Rechtsmittelwerber steht aufgrund einer Betreuungsvereinbarung mit dem Übergangshaus P. Wien das Zimmer Nr. x im Ausmaß von 10,00 m<sup>2</sup> zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung. Die übrigen Räumlichkeiten (Küche, Bad, WC und Vorräume) im ersten Stock des gegenständlichen Gebäudes werden zur gemeinsamen Nutzung mit den anderen Mietern dieser WG genutzt. Herrn G. steht also nicht uneingeschränkt eine gesamte Wohnung zur Verfügung, das aber gemäß § 60 Abs. 1 leg.cit. eine Voraussetzung der Objektförderung darstellt. Er ist nicht Mieter einer gesamten Wohnung.

§ 2 WWFSG 1989 normiert und im Sinne dieses Gesetzes gelten:

Z 1 erster Halbsatz: als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt;

Festzustellen ist, dass die Bestimmung in der Bauordnung, dass die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 Quadratmeter betragen muss, erst mit LGBI. Nr. 44/1996 vom 18.9.1996 geändert wurde. Zuvor mussten gemäß der Bauordnung für Wien Einraumwohnungen über eine Grundfläche von mindestens 18 m<sup>2</sup> verfügen. Nach Auskunft der Magistratsabteilung 37 – Gebietsgruppe ..., wurde gegenständliche Liegenschaft 1875 erbaut. Dementsprechend sind für die Beurteilung der Wohnungsgröße die Bestimmungen der Bauordnung vor 1996 heranzuziehen.

Insgesamt sind daher die Voraussetzungen für die Gewährung einer Wohnbeihilfe nicht gegeben. Somit war aus den dargelegten Gründen der vorliegenden Beschwerde keine Folge zu geben und der angefochtene Bescheid zu bestätigen.

## Schlagworte

Wohnbeihilfe; Wohnung, Einzelraum, Mindestwohnfläche, Betreuung

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2017:VGW.241.041.RP07.8986.2017

## Zuletzt aktualisiert am

13.11.2017

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)