jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2017/12/20 VGW-241/041/RP07/14383/2017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.12.2017

Entscheidungsdatum

20.12.2017

Index

L83009 Wohnbauförderung Wien
L83049 Wohnhaussanierung Wien

Norm

WWFSG 1989 §2
WWFSG 1989 §60 Abs1

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Landesrechtspflegerin Heiss über die Beschwerde der Frau A. P. vom 08.08.2017 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 03.08.2017, Zl.: ..., betreffend Abweisung des Antrages auf Gewährung einer 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 13.06.2017 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, gemäß § 60 Abs. 1 WWFSG 1989 sei der Mieterin bzw. dem Mieter einer nicht nach den §§ 20 ff geförderten Wohnung auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern sie bzw. er durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet werde 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 im gegenständlichen Fall Frau P. A. 2 Wohnungen zur Verfügung stünden und für das Objekt in Wien, A.-gasse .../2 somit kein dringendes Wohnbedürfnis bestehe, sei der Antrag abzuweisen.

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

„Sie begründen die Ablehnung der Wohnbeihilfe mit dem Vorliegen von zwei Wohnungen.

Tatsächlich ist es der Fall, dass ein Objekt, zusammengelegt aus zwei Wohnungen, vorliegt. Dabei handelt es sich um die A.-gasse …/1 und A.-gasse …/2 in Wien. Die Bestätigung der Wohnungszusammenlegung von Wiener Wohnen lag im Antrag bei, ich werde selbigen auch hier noch einmal belegen.

Vor der Wohnungszusammenlegung wohnten in der Wohnung A.-gasse …/1 auf 62m² 8 Personen (2 Erwachsene und 6 Kinder), dies entspricht eindeutig einer Überbelegung. Nach der Zusammenlegung mit Top 2 stehen 112,87m² für 8 Personen zur Verfügung. Keinesfalls handelt es sich, wie in ihrem Bescheid begründet, um 2 Wohnungen, die Wohnungen wurden verbunden und werden wie ein Objekt genutzt."

Folgende Erhebung wurde seitens des Verwaltungsgerichtes Wien durchgeführt:

Auf die Anfrage des VGW antwortet Wiener Wohnen mit Schreiben vom 07.11.2017 wie folgt:

„Zu Ihrer Anfrage vom 27.10.2017 erlaubt sich Wiener Wohnen Folgendes mitzuteilen:

Frau A. P. ist seit 01.08.2016 Hauptmieterin der Wohnung in Wien, A.-gasse …/1. Die Mietrechte wurden per 01.08.2016 von „wieder wohnen" auf Frau P. übertragen.

Seit 10.06.2017 ist Frau P. auch Hauptmieterin der Wohnung A.-gasse …/2.

Es bestehen zwar zwei Mietverträge, die beiden Wohnungen können aber nur gemeinsam zurückgegeben werden.

Erst der nächste Mieter erhält einen Mietvertrag über die gesamten m² der beiden Wohnungen.

Beide Wohnungen waren bezugsfertig.

Die bauliche Zusammenlegung wurde bis dato nicht angezeigt. Nach Rücksprache mit der Mieterin, wird sie die Zustimmung nachträglich einholen."

Eine Telefonat mit Frau H. (Wiener Wohnen) hat ergänzend ergeben: Zustimmung bedeutet den abgestempelten Plan von Wiener Wohnen bei der Baupolizei einreichen. Dies ist bis dato aber nicht erfolgt.

Mit Schreiben vom 09.11.2017 wurde von „wieder wohnen" Fonds Soziales Wien Folgendes mitgeteilt:

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 27.10.2017 in der Angelegenheit Frau A. P. möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:

Die „wieder wohnen" GmbH betreut wohnungslose Einzelpersonen, Paare und Familien in Wohnungen. Zu diesem Zwecke werden Wohnungen von Wiener Wohnen angemietet. Zwischen der „wieder wohnen" GmbH und Wiener Wohnen werden Mietverträge abgeschlossen. Diese Wohnungen werden in Folge wohnungslosen Personen befristet zur Nutzung zur Verfügung gestellt, zwischen diesen Personen und der „wieder wohnen" GmbH werden Betreuungs- und Nutzungsverträge abgeschlossen. Während der gesamten befristeten Dauer wird eine sozialarbeiterische Betreuung durch die „wieder wohnen" GmbH zur Verfügung gestellt. Betreuungsziel ist, dass diese Personen einen eigenen Mietvertrag mit Wiener Wohnen erhalten.

Im vorliegenden Fall wurde seitens der „wieder wohnen" GmbH am 15.05.2014 die Wohnung in Wien, A.-gasse …/001 angemietet. Am 15.07.2014 wurde Frau P. diese Wohnung per Nutzungs- und Betreuungsvertrag der „wieder wohnen" GmbH für sie und ihre Familie zur Verfügung gestellt. Von 15.07.2014 bis 31.07.2016 wurde die Familie seitens der „wieder wohnen" GmbH betreut. Nach Erreichung der vereinbarten Betreuungsziele wurde die Übernahme des Mietvertrages durch Frau P. von der „wieder wohnen" GmbH befürwortet. Sie konnte mit 01.08.2016 den Mietvertrag mit Wiener Wohnen für die Wohnung A.-gasse …/001 unterzeichnen. Die „wieder wohnen" GmbH sendete ein Schreiben an Wiener Wohnen bezüglich des Rücktritts als Hauptmieter. Die Betreuung der Familie war mit diesem Zeitpunkt beendet.

Nach Betreuungsende im August 2016 gab es eine Anfrage von Frau P. bei der „wieder wohnen" GmbH, da die Nebenwohnung frei geworden war. Frau P. wurde hierbei an Wiener Wohnen verwiesen.

Eine eventuelle erfolgte Wohnungszusammenlegung entzieht sich unserer Kenntnis."

Am 29.11.2017 teilte die MA 37 – Baupolizei Folgendes mit:

„Nach Durchsicht der Hauseinlage und sowie aus dem Protokoll ersichtlich, liegt keine baubehördliche Bewilligung für die Zusammenlegung der Wohnungen A.-gasse …/Top 1 und A.-gasse …/Top 2 vor. Letzterteilte Baubewilligung in Kopie (01.10.1951)."

Da eine weitere Klärung des Sachverhaltes in einer Verhandlung nicht zu erwarten ist, konnte gemäß§ 24 Absatz 4 VwGVG von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung Abstand genommen werden.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

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

Die Beschwerdeführerin bewohnt mit ihrer Familie die Wohnung in Wien, A.-gasse .../Top Nr. 1 im Ausmaß von 62m² Wohnnutzfläche. Für diese Wohnung wurde von August 2014 bis September 2015 Wohnbeihilfe bezogen.

Seit 09.06.2017 wurde von der Bf die Nachbarwohnung in Wien, A.-gasse .../Top Nr. 2 im Ausmaß von 50,87m² mit eigenem Mietvertrag angemietet.

Die Wohnungszusammenlegung im Ausmaß von nunmehr 112,87m² wurde durch die Bf vorgenommen. Eine baubehördliche Anzeige bei der MA 37 bzw. eine Bewilligung wurde bis dato nicht erstattet.

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

Wie bereits die Erstbehörde im angefochtenen Bescheid ausführte, kommt eine Allgemeine Wohnbeihilfe nach dem dritten Hauptstück des WWFSG 1989 aufgrund der eindeutigen und unmissverständlichen Diktion des § 60 Abs. 1 WWFSG 1989 unter den dort näher genannten Voraussetzungen nur dann in Betracht, wenn der Mieter einer nicht geförderten Wohnung durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird und ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses verwendet.

Nach den Begriffsbestimmungen des § 2 Z 1 WWFSG 1989 gilt 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 nicht mehr als 150m² beträgt.

Im vorliegenden Fall bezieht sich der Antrag auf zwei Wohnungen (Wohnungszusammenlegung durch die Bf), aber nicht den Bauvorschriften entsprechend, d.h. bislang keine baubehördliche Bewilligung bzw. keine baubehördliche Anzeige vorliegend, sodass eine Gewährung von Wohnbeihilfe nach der derzeitigen Gesetzeslage nicht in Betracht kommt und auch für eine Ausnahmegenehmigung keinen Raum lässt. Demnach war der gegenständlichen Beschwerde keine Folge zu geben und der angefochtene Bescheid zu bestätigen. Der Bf steht es jedoch frei, nach erfolgter baubehördlicher Wohnungszusammenlegung bei der MA 50 einen neuen Antrag einzubringen.

Schlagworte

Wohnbeihilfe; Wohnung; Wohnungsaufwand; Wohnungszusammenlegung; Baubewilligung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2017:VGW.241.041.RP07.14383.2017

Zuletzt aktualisiert am

14.09.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at