

# TE Lvwg Erkenntnis 2021/8/23 VGW-241/083/15165/2020/VOR

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.08.2021

## Entscheidungsdatum

23.08.2021

## Index

L83009 Wohnbauförderung Wien

L83049 Wohnhaussanierung Wien

L82009 Bauordnung Wien

20/05 Wohnrecht Mietrecht

## Norm

WWFSG 1989 §2 Z5 lita

BauO Wr §119

BauO Wr §121 Abs1

MRG §1 Abs2 Z1a

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Viti über die Vorstellung der Frau A. B. gegen das Erkenntnis der Landesrechtspflegerin des Verwaltungsgerichtes Wien vom 09.11.2020, GZ: VGW-241/030/RP08/12145/2020-3, mit welchem über die Beschwerde gegen den Bescheid Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Gruppe Wohnbeihilfe, vom 07.07.2020, Zi. ..., abgesprochen wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwVG wird die Vorstellung als unbegründet abgewiesen und die angefochtene Entscheidung bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Gruppe Wohnbeihilfe, vom 07.07.2020, Zi. ..., wurde der Antrag der Beschwerdeführerin vom 12.05.2020 auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß

§§ 60-61a Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 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 nach Zitierung der hier maßgeblichen Rechtsvorschriften ausgeführt, dass es sich im

gegenständlichen Fall um eine Benutzungsvereinbarung für einen Teil des Gesamtobjektes in Wien, C.-straße handle, es entspreche der Mietgegenstand (Teilung der Wohnung in Unterteilungen Top F) keiner eigenständigen Wohnung im Sinne des WWFSG 1989. Der Antrag sei daher abzuweisen gewesen.

In der dagegen fristgerecht erhobenen Beschwerde bringt die Vertreterin der Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, der Abweisungsbescheid sei hinsichtlich seiner Begründung unrichtig, da nicht berücksichtigt worden sei, dass es sich bei der Wohnung Top F nicht nur um einen Teilbereich des Gesamtobjektes Wien, C.-straße handelt, sondern um eine eigenständige, in sich abgeschlossene Wohnung im Sinne des § 2 WWFSG 1989. Das Gesamtobjekt C.-straße, dessen Hauptmieter D. GmbH ist, bestehe aus sechs einzelnen, eigenständigen Garconnieren (Top A-F) innerhalb eines Wohnungsverbundes. Die Garconnieren seien in sich abgeschlossen, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete, selbständig bewohnbare Wohnungen und verfügen als solche beispielsweise auch über eigene Küchen und Gegensprechsanlagen. Den Mietherrn der C.-straße Top A-E sei bereits Wohnbeihilfe im gesetzlichen Ausmaß zuerkannt und somit das Vorliegen § 2 WWFSG 1989 entsprechender Wohnungen durch die Behörde anerkannt worden. Die Beschwerdeführerin bewohne Top F alleine und habe an dieser Wohnung das ausschließliche Nutzungsrecht. Da auch alle sonstigen Voraussetzungen erfüllt wären, bestehe ein Anspruch der Beschwerdeführerin auf Wohnbeihilfe.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor und verzichtete gemäß 24 Abs. 5 VwGVG auf die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung. Gleichzeitig wurde folgende Stellungnahme zum Beschwerdevorbringen erstattet:

„– Der Antrag auf Wohnbeihilfe wurde abgewiesen, da es sich bei dem gegenständlichen Fall lediglich um eine Unter Vermietung eines Teils eines Objekts handelt. Im Sinne des WWFSG 1989 entspricht der Mietgegenstand baurechtlich keiner eigenständigen Wohnung.“

Nach Durchführung eines weiteren Ermittlungsverfahrens (Beschaffung der Baupläne sowie Stellungnahme der Baupolizei (MA 37) wies die zuständige Landesrechtspflegerin des Verwaltungsgerichtes Wien die Beschwerde ab. Inhaltlich wurde in dieser Entscheidung, GZ: VGW-241/030/RP08/12145/2020-3 ausgeführt:

„Es mag zwar sein, dass die gegenständliche Unterkunft Kriterien einer Wohnung nach der Wiener Bauordnung aufweist, allerdings handelt es sich zufolge der Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei um ein betreutes Wohnen in einzelnen Kleinstwohnungen/Garconnieren zwischen 19 und 20 m<sup>2</sup>. Zudem bringt die Vertreterin der Beschwerdeführerin selbst vor, dass es sich um einzelne Garconnieren „innerhalb eines Wohnungsverbundes“ handelt. Kleinstwohnungen unter 30 m<sup>2</sup> fallen seit der Änderung der Wiener Bauordnung, LGBI. Nr. 44/1996, jedoch nicht unter den Begriff Wohnung nach § 119 Abs. 2 BO für Wien. Die Kriterien einer Wohnung gemäß § 2 Z 1 WWFSG 1989 liegen hier somit nicht vor.

Nicht nachvollzogen werden kann vom erkennenden Gericht das Beschwerdevorbringen, dass Mietherrn der Garconnieren bereits Wohnbeihilfe zuerkannt worden sei. Dieses Vorbringen konnte durch die belangte Behörde nicht bestätigt werden.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass es bei der gegenständlichen Unterkunft der vertretenen Beschwerdeführerin an den Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung einer Wohnbeihilfe nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 fehlt.“

Gegen diese Entscheidung erhob die Beschwerdeführerin, vertreten durch den ihr bestellten Erwachsenenvertreter Vorstellung, in der ausgeführt wurde:

„Die zuständige Betreuerin der Beschwerdeführerin von D. GmbH, Frau Mag. E.F., unterstützt andere Bewohner des Hauses regelmäßig bei der Antragstellung zur Gewährung von Wohnbeihilfe und wurde diese anderen Bewohnern des Hauses gewährt.

Für die Quadratmeterzahl des von den Mietherrn ausschließlich genützten Tops werden auch, wie bei Anträgen auf Wohnungsbeihilfe im Zusammenhang mit derartigen Betreuungen üblich, aliquot die Quadratmeter der Gemeinschaftsfläche herangezogen. Im gegenständlichen Fall belaufen sich die Quadratmeter der Garconniere der Beschwerdeführerin auf 24 m<sup>2</sup> und die anteiligen Quadratmeter der Gemeinschaftsfläche auf 46 m<sup>2</sup>, insgesamt also 70m<sup>2</sup>. Es handelt sich im gegenständlichen Fall folglich nicht um Kleinstwohnung nach der Wiener Bauordnung.

Beweis:

- Zeugin Mag. E.F., p.A. D., G.-straße, Wien
- Beischaffung des Aktes der zuständigen Baubehörde zum Bauplan des gegenständlichen Gebäudes bzw. der Wohnung der Beschwerdeführerin

Die Ausführung, die Türnummer 1F sei laut Magistratsabteilung 37 der gegenständlichen Adresse nicht zuordenbar, ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die gegenständliche Wohnung eine in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete, selbständig bewohnbare Wohnung ist und als solche über eine eigene Küche, Bad und Klo als auch über eine eigene Gegensprechanlage verfügt.

Die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung einer Wohnbeihilfe nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 liegen somit vor.

In den Entscheidungsgründen wird außerdem angeführt, der Pflegeaufwand nach den Kriterien der Pensionsversicherungsanstalt bei einer Person mit Pflegestufe 7

beinhaltet die gemeinschaftliche Nutzung der Räumlichkeiten des Betreuungsstützpunktes. Dies hat jedoch nichts damit zu tun, ob die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung einer Wohnbeihilfe vorliegen und die Beschwerdeführerin bei Vorliegen der Voraussetzungen Anspruch auf Wohnbeihilfe hat.“

Es wurden die Anträge an das Verwaltungsgericht Wien gestellt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und in der Sache selbst zu entscheiden, indem eine Wohnbeihilfe gewährt wird.

Der Akt wurde der nunmehr zuständigen Richterin am 12. Mai 2021 zugewiesen.

Die belangte Behörde wurde um Stellungnahme ersucht, ob schon Bewohnern an der verfahrensgegenständlichen Adresse (so wie in der Vorstellung behauptet) Wohnbeihilfe gewährt wurde. Die belangte Behörde gab dazu folgende Stellungnahme ab:

„Aktuell liegen der M A50 - Gruppe Wohnbeihilfe 6 Anträge zur Adresse Wien, C.-straße vor. Davon sind 2 noch in einem laufenden Ermittlungsverfahren und die restlichen 4 wurden it einer Bewilligung erledigt.

Zu den Bewilligungen ist folgendes anzumerken:

- Es handelt sich bei den Bewilligungen um ganze, dreistellige Türnummern (208, 209, 405,412) und nicht um eine weitere Unterteilung der Türnummer. (Bei Frau B. Tür 1 Top F)
- Den Mietverträgen der Bewilligungen ist zu entnehmen, dass die Wohnhausanlage von 3 Genossenschaften (H., I. und J.) errichtet wurde. Bei allen diesen Mietverträgen handelt es sich um Nutzungsverträge, die jeweils direkt mit einer der genannten Genossenschaften abgeschlossen wurde. Ebenso wird in diesen Nutzungsverträgen explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Objekten um W o h n u n g e n handelt, die mit Hilfe von Förderungsmitteln nach § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3 und §6 NeubauVO 2007 ("SMART" mit Superförderung) auf Basis der Förderungszusicherung vom 09.11.2016 (MA 50 - ...) errichtet wurde.
- Die Nutzfläche der Wohnungen der bewilligten Anträge übersteigt die von Frau B. um ein Vielfaches (71,47m<sup>2</sup>, 52,31m<sup>2</sup>, 72,14m<sup>2</sup>,114,25m<sup>2</sup>). (§ 119 BO)
- Den Nutzungsverträgen ist ebenso zu entnehmen, dass die Wohnhausanlage aus 178 Wohnungen, 12 Wohn-Ateliers, einem Kindergarten-Heim, einem Studentenwohnheim (bestehend aus einer Verwaltungseinheit und vier Heimobjekten), einem Wohnheim (betreutes Wohnen), einem Gewerbeobjekt (bestehend aus mehreren Geschäftslokalen), einem Büro, 52 Lagerräumen im 1. und 2. UG, und einer Tiefgarage mit 369 KFZ-Abstellplätzen besteht.
- Da die Gestaltung der Wohnhausanlage viele verschiedene Bau- und Widmungsformen aufweist, kann keine pauschale Behauptung für eine Zuerkennung bzw. Abweisung einer Wohnbeihilfe auf diese bestimmte Adresse erfolgen, sondern bedarf einer Einzelfallprüfung, ob ein Anspruch auf Wohnbeihilfe besteht.

Weiters übermittelte ich Ihnen einen Auszug eines vorliegenden Nutzungsvertrages, wo ersichtlich ist, dass unterschiedliche Zusicherungen von Wohnbauförderungsmitteln für die Errichtung der Wohnhausanlage in Anspruch genommen wurden. Hier liegt ebenso eine Differenzierung der Förderzusagen zwischen Mietwohnungen, SMART-Wohnungen, Wohngemeinschaft als Heim, Kindertagesheim, Wohnheim für Studierende und Eigentumswohnungen

vor, weshalb eine Zusicherung nur aufgrund der Adresse nicht erfolgen kann. Das Vorhandensein einer den Bauvorschriften entsprechenden Wohnung im Sinne des § 2 Zi. 1 WWFSG 1989 ist jedenfalls eine Grundvoraussetzung für den Bezug einer Wohnbeihilfe.“

Diese Stellungnahme wurde dem Vertreter der Vorstellungswerberin übermittelt, der dazu ausführte, dass der Umstand, dass die Türnummer der Wohnung der Beschwerdeführerin aus zwei Bestandteilen besteht, nämlich Tür 1 Top F, für die Frage des Anspruchs auf Wohnbeihilfe völlig unerheblich sei. Es würden weder gesetzliche noch „judikative“ Anforderungen an die Türnummern von antragsgegenständlichen Wohnungen vorliegen.

Tatsächlich sei die antragsgegenständliche Wohnung postalisch direkt zu erreichen und verfüge auch über eine eigene Türglocke.

Weiters sei es rechtlich unerheblich, dass die Beschwerdeführerin keinen direkten Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft habe.

§ 61 Abs 3 WWFSG 1989 sehe vielmehr ausdrücklich vor, dass betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger sei, Anspruch auf Wohnbeihilfe haben.

Diese Voraussetzungen würden im vorliegenden Fall vorliegen.

Die Beschwerdeführerin sei eine (teil)betreute Person in Pflegestufe 7 und befindet sich im teilbetreuten Wohnen eines anerkannten Trägers, nämlich der D. GmbH.

Der Träger sei Hauptmieter der Wohnung (gemeint damit die Gesamtheit der Räumlichkeiten der Wohngemeinschaft, welche das Ausmaß von 30 m<sup>2</sup> gem. § 119 Abs 2 BO für Wien bei weitem übersteige).

Die Beschwerdeführerin sei nutzungsberechtigt an der Wohnung.

Die von D. hauptgemietete Wohnung entspreche im Übrigen den Anforderungen des § 2 Z 1 WWFSG; die Wohnung sei bauordnungskonform. Die Wohnnutzflächenhöchstgrenze komme dabei nicht zur Anwendung, weil es sich um eine „Wohngemeinschaft in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen“ handelt.

Dem Schreiben der Magistratsabteilung 50 vom 8.7.2021 seien folglich keine Gründe zu entnehmen, die gegen die Gewährung der beantragten Wohnbeihilfe sprechen würden. Die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung der Wohnbeihilfe nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 würden vorliegen.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Auf Grund des Akteninhaltes ergibt sich folgender, entscheidungsrelevanter Sachverhalt:

Die am ...1988 geborene Beschwerdeführerin ist österreichische Staatsbürgerin und in Wien, C.-straße, gemeldet. An dieser Adresse sind aktuell noch weitere 11 Personen gemeldet. Diese Feststellungen ergeben sich aus dem Zentralen Melderegister.

Hauptmieterin dieser Wohnung Top 1 ist die „D. GmbH“. Zwischen dieser Gesellschaft und der Vorstellungswerberin besteht eine Betreuungsvereinbarung (Aktenseite 9). Dieser Vertrag umfasst eine Benützungsvereinbarung über einen Teilbereich der gesamten Wohnung (Top1F mit einer Größe von 24,34 m<sup>2</sup>), die nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegt, sowie einer Pflege- und Betreuungsvereinbarung über Pflegeleistungen, Reinigungsleistungen und Verpflegung. Diese Feststellungen ergeben sich aus dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Betreuungsvereinbarung.

Der Antrag auf Zuerkennung der Wohnbeihilfe wurde für die Adresse Wien, C.-straße gestellt (Aktenseite 1).

Laut dem im Akt aufliegenden Wohnungsplan besteht die Wohnung Top 1 aus mehreren Wohn/Esseinheiten, einem Büro sowie 2 großen Wohnräumen. Top 1F hat einen gemeinsamen Eingang mit allen anderen Wohneinheiten sowie dem Büro der „D. GmbH“. Diese Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt (Plan der Wohnung) sowie aufgrund der von Vertreter der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotos.

Rechtliche Beurteilung:

Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989)

LGBI. Nr. 18/1989, in der derzeit geltenden Fassung LGBI Nr. 69/2019, sieht vor:

„Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. 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;

2.-4. ...

5. als Heime

a) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenräume bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften;

b) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses von Personen mit einer Behinderung oder solchen Personen dienen, die nicht in der Lage sind, die Verrichtungen des täglichen Lebens selbst vorzunehmen, und die über die in lit. a genannten Kriterien hinaus allenfalls in behindertengerechter Ausstattung errichtet sind und Räume für arbeitstherapeutische Maßnahmen sowie Therapie- bzw. Krankenräume enthalten (Pflegeheime). Den Pflegeheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden (Pflegeeinrichtungen);

§ 24. Bewohner von Heimen, von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden, und Nutzungsberechtigte 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. § 11 Abs. 4 ist nicht anzuwenden.“

§ 119 Wiener Bauordnung, LGBI. Nr. 11/1930, idgF, normiert:

„(1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind.

(2) Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.

(3) Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(4) entfällt; LGBI. für Wien Nr. 69/2018 vom 21.12.2018

(5) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen, wobei je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche 1 Fahrrad anzunehmen ist und eine ordnungsgemäße Unterbringung der Fahrräder (z.B. durch Hänge- oder Ständersysteme) sicherzustellen ist. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze ist die Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.

(6) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes sowie der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benutzt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag durch die Behörde (§ 133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird.

(7) Auf Heime und Beherbergungsstätten finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung.

Gemäß § 121 Abs. 1 BO sind Beherbergungsstätten Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 1a MRG fallen in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes nicht Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.

Rechtliche Beurteilung:

Zu prüfen war im gegenständlichen Fall, ob die vertretene Beschwerdeführerin aufgrund ihrer Unterkunft Anspruch auf Wohnbeihilfe hat.

Laut dem im Akt aufliegenden Plan samt der gutachterlichen Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) weist die gegenständliche Adresse in Top 1 mehrere Wohneinheiten auf, diese sind für „betreutes Wohnen“ gewidmet. Aus dem Wohnungsplan ergibt sich, dass die Wohnung Top 1 nicht nur in mehrere Wohneinheiten geteilt ist, sondern auch 2 weitere große Wohnräume sowie ein zusätzliches Bad und WC aufweist. Auf Top 1 sind außer der Vorstellungswerberin aktuell weitere 11 Personen gemeldet. Top 1 hat für alle Wohneinheiten einen Eingang.

Da es sich bei den Wohneinheiten (Garconnierenverbund) der Top 1 an der verfahrensgegenständlichen Adresse rechtlich gesehen um Wohneinheiten für eine Heimnutzung handelt, ist auf § 2 Z 5 lit. a WWFSG hinzuweisen. In dieser gesetzlichen Bestimmung ist definiert, welche Einrichtungen als Heime anzusehen sind. Im vorgelegten Untermietvertrag ist unter Punkt 1.1 festgehalten, dass Voraussetzung und Grundlage für den vorliegenden Vertrag ein gültiger Betreuungsvertrag zwischen der D. GmbH und der Untermieterin ist.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die vorliegende Unterkunft der vertretenen Beschwerdeführerin als Heim zu qualifizieren ist und damit die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung einer Wohnbeihilfe nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 nicht vorliegen. Für die Qualifikation als Heim spricht die Tatsache der zahlreichen Meldungen an der genannten Adresse, dem vorhandenen Büro und Gemeinschaftsräume innerhalb der Wohnung Top 1 sowie der Betreuungsleistungen (im vorliegenden Fall die Pflegestufe 7) und der Widmung als „betreutes Wohnen“. Außerdem liegt nur ein Eingang für alle Wohneinheiten und die Gemeinschaftsräume vor. Überdies werden Betreuungsleistungen für die Wohneinheit der Vorstellungswerberin zur Verfügung gestellt. Alle diese Merkmale

sprechen im Faktischen für ein Heim, auch wenn der Untermietvertrag diese Qualifikation nicht vorsieht. Insgesamt ist jedoch der vorliegende Garconnierenverbund wegen des Überwiegens von Merkmalen als Heim wie ein solches zu qualifizieren.

Da es sich somit bei dem vorliegenden Garconnierenverbund rechtlich gesehen um ein Heim handelt, ist auf § 2 Z 5 lit. a WWFSG hinzuweisen. In dieser gesetzlichen Bestimmung ist definiert, welche Einrichtungen als Heime anzusehen sind. Der vorliegende Benützungs- und Betreuungsvertrag entspricht im Wesentlichen dieser Definition. Nach § 24 WWFSG 1989 haben jedoch Bewohner von Heimen keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe. Ob es sich dabei wie im vorliegenden Fall nach der Bauordnung nur um eine Widmung für betreutes Wohnen handelt, ist nicht relevant.

Zu dem Vorbringen, die Beschwerdeführerin habe ein Nutzungsrecht an einer Wohnung, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger sei, ist Folgendes auszuführen:

Erst durch eine Gesetzesänderung, verlautbart in LGBl. Nr. 23/2011, wurde in § 24 folgender Satz eingefügt: „Betreute Personen, die ein Nutzungsrecht an einer Wohnung haben, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist, haben Anspruch auf Wohnbeihilfe. § 11 Abs. 4 ist nicht anzuwenden.“

Dieser Gesetzesänderung ging der Initiativantrag, eingebracht am 30.6.2011, voraus, in welchem erläutert wurde:

„Bei speziellen Angeboten der Leistung „betreutes Wohnen in Wohnungen“ besteht für die in den Wohnungen betreuten wohnungslosen Menschen die Option – nach erfolgreichem Betreuungsabschluss – in den Bestandsvertrag des Trägers einzutreten. Für diese Personen soll schon ab Einzug in die betreute Wohnung Wohnbeihilfe so gewährt werden können, als ob sie bereits selbst BestandnehmerInnen der Wohnung wären.“

Aufgrund dieser Erläuterung ergibt sich eindeutig, dass sich das Angebot, Wohnbeihilfe für eine Wohnung, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist, ausschließlich an Personen richtet, welche zuvor wohnungslos waren. Dies liegt- wie auch in der Vorstellung ausgeführt- im gegenständlichen Fall ebenfalls nicht vor, da sich die Vorstellungswerberin vor ihrem Umzug an einer anderen Adresse aufgehalten hat. Aber selbst unter Außerachtlassung der Gesetzesmaterialien ist für die Vorstellungswerberin aus dieser Bestimmung deswegen kein Anspruch auf Wohnbeihilfe abzuleiten, weil der Gesetzestext von einer Wohnung spricht, deren Hauptmieter ein vom Fonds Soziales Wien anerkannter Träger ist und die (in ihrer Gesamtheit) einer betreuten Person zur Verfügung steht. Dass im vorliegenden Fall lediglich eine Fläche von 24,34 m<sup>2</sup> (und somit nur ein Wohnungsteil) für die Vorstellungswerberin zum Wohnen vorliegt, und dieser Teil auch keinen eigenen Eingang hat, handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Wohnung, sondern lediglich um einen Wohnungsteil auf Top 1. Die Ausnahmebestimmung kann daher auf die Vorstellungswerberin nicht angewendet werden.

Wenn in der Vorstellung vorgebracht wird, dass bei der Berechnung der zur Verfügung stehenden Quadratmeter auch auf die Gemeinschaftsflächen abzustellen sei, ist dieses Argument deswegen nicht ausschlaggebend, weil die bauliche Widmung für Top 1 in seiner Gesamtheit um keine Wohnung, sondern um „betreutes Wohnen“ handelt. Dabei ist die Betreuung und Pflege sowie die Nutzung aller Gemeinschaftsräume per se vorgesehen. Außer der baurechtlichen Widmung ist überdies noch die Raumaufteilung sowie die zusätzliche Betreuungsleistung für die Qualifikation als „Heim“ ausschlaggebend.

Auch die Tatsache, dass die Vorstellungswerberin über eine eigene Türglocke verfügt, führt nicht für sich allein zur Qualifikation der von der Vorstellungswerberin bewohnten Teil in Top 1 als eigenständige Wohnung.

Der Vorstellung war daher keine Folge zu geben und die angefochtene Entscheidung zu bestätigen.

Von der Durchführung einer Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen werden, weil sich der entscheidungsrelevante Sachverhalt vollinhaltlich aus dem Akteninhalt entnehmen lässt und die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, geht es doch um die Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes hinsichtlich des Bestehens eines Heimes oder eine eigenständige Wohnung nach dem WWFSG.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des 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. 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.

**Schlagworte**

Nutzfläche; Heimnutzung; wohnungslos; Wohnungsteil; betreutes Wohnen; Wohnbeihilfe

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGWI:2021:VGW.241.083.15165.2020.VOR

**Zuletzt aktualisiert am**

21.03.2022

**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)