



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38620  
Telefax: (43 01) 4000 99 38620  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-241/030/RP08/3137/2020-1  
Mag. A. B.

Wien, am 18. Mai 2020

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Landesrechtspflegerin Bannauer-Mathis über die Beschwerde der Frau Mag. A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Gruppe Wohnbeihilfe, vom 19.12.2019, Zl. ..., betreffend Abweisung gemäß §§ 60-61a des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG), den

## BESCHLUSS

gefasst:

Gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, der angefochtene Bescheid behoben und das Verfahren an die Behörde zurückverwiesen.

## Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Gruppe Wohnbeihilfe, vom 19.12.2019, Zl. ..., wurde der Antrag der Beschwerdeführerin vom 9.12.2019 auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß §§ 60-61a 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 von der belangten Behörde ausgeführt, gemäß § 61 Abs. 5 WWFSG 1989 dürfe Wohnbeihilfe nur gewährt werden, wenn das Einkommen der Mieterin bzw. des Mieters (das Haushaltseinkommen) 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 erreicht habe. Das zum gegenwärtigen Zeitpunkt nachzuweisende Einkommen betrage bei einem 3-Personen-Haushalt (2 Erwachsene und 1 Kind) monatlich € 1.464,25. Da weder dieses Einkommen noch ein Einkommen über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten aus der Vergangenheit in den letzten zehn Jahren vor Antragstellung in der Höhe des zum damaligen Zeitpunkt geltenden Richtsatzes für AusgleichszulagenempfängerInnen nachgewiesen werden konnte, dies aber Voraussetzung für die Gewährung einer Wohnbeihilfe sei, sei der Antrag abzuweisen gewesen.

In der dagegen fristgerecht erhobenen Beschwerde bringt die Beschwerdeführerin vor, dass das Gesamteinkommen falsch berechnet worden sei, da das Stipendium ihres Lebenspartners nicht berücksichtigt worden sei. Das Schreiben mit der Überschrift „full time assessment“, indem das monatliche Einkommen bezeugt werde, werde der Beschwerde beigelegt.

Am 3.3.2020 langte bei der Behörde auch noch die Bestätigung des Wohnungsaufwandes ein. Dieser Bestätigung ist zu entnehmen, dass es sich bei der verfahrensgegenständlichen Wohnung um eine Wohnung der Kat. B handelt. Der Hauptmietzins ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer beträgt € 349,75.

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:

*„- Die Beschwerdeführerin bezieht Kinderbetreuungsgeld. Ihr Lebensgefährte studiert derzeit und erhält ein Stipendium aus C..*

*- Gemäß § 2 Zi. 14 WWFSG 1989 gilt im Sinne dieses Gesetzes als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 des Einkommensteuergesetzes 1988, die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a und e, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 des Einkommensteuergesetzes 1988.*

*- Gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 gilt lediglich die Studienbeihilfe nach dem Studienförderungsgesetz 1992 als Einkommen im Sinne des WWFSG 1989. Daher wurde das Stipendium bzw. die Beihilfe aus C. nicht angerechnet.*

*- Somit kann die Antragstellerin das Mindesteinkommen in den letzten 10 Jahren über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten nicht nachweisen; da es*

*sich nicht um einen Verlängerungsantrag handelt, kann hier § 61 (6) / § 11 (5) WWFSG keine Anwendung finden.*

*- Weiters liegt der Behörde nur eine Vereinbarung zwischen Eigentümer und Beschwerdeführerin vor. Hierbei handelt es sich um keinen Mietvertrag.*

*- Die gegenständliche Wohnung ist nach dem 3. Hst (Allgemeine Wohnbeihilfe) gefördert.“*

Aufgrund der Aktenlage wird folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt als erwiesen festgestellt:

Die Beschwerdeführerin, Mag. A. B., geb. am ...1985, bewohnt gemeinsam mit ihrer Tochter, D. B., geb. am ...2018, und Herrn E. F., geb. am ...1991, eine Wohnung der Kat. B mit einer Nutzfläche von 55 m<sup>2</sup> in Wien, G.. Die Beschwerdeführerin und ihre Tochter sind österreichische Staatsbürgerinnen, Herrn E. F. ist kanadischer Staatsbürger. Er studiert an der Universität ... (Masterstudium, befristet zugelassen für 2 Semester) und verfügt über eine befristete Aufenthaltsbewilligung bis 30.6.2020. Laut den Zentralen Meldedaten ist er seit 11.9.2019 erstmalig in Österreich an der verfahrensgegenständlichen Adresse gemeldet. Als Einkommensnachweise wurden der Kontoauszug November 2019 eines kanadischen Bankkontos sowie eine Übersicht der Zahlungsbeträge vom Stipendium vorgelegt.

Die Beschwerdeführerin stellte am 9.12.2019 einen Antrag auf Wohnbeihilfe. An Einkommen bezieht die Beschwerdeführerin bis 31.8.2020 Kinderbetreuungsgeld in Höhe von € 19,98 täglich. Bis 30.3.2020 bezog sie zusätzlich eine Beihilfe zum Kinderbetreuungsgeld in Höhe von € 6,06/täglich.

Laut dem im Akt einliegenden Auszug der Sozialversicherung war die Beschwerdeführerin im Jahr 2017 und 2018 bei der H. Wien beschäftigt und hat daraus ein Einkommen samt Sonderzahlungen lukriert.

Betreffend die verfahrensgegenständliche Wohnung wurde eine befristete Mietvereinbarung zwischen der Vermieterin, Frau I. J., und der Beschwerdeführerin sowie Herrn E. F. für den Zeitraum 1.9.2019 bis 31.8.2022 abgeschlossen. Der Hauptmietzins ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer beträgt € 349,75, die Miete inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer beträgt € 500,00.

Die getroffenen Feststellungen gründen sich auf die vorliegende, unbedenkliche Aktenlage.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) LGBl. Nr. 18/1989 in der geltenden Fassung, lautet auszugsweise wie folgt:

*„Begriffsbestimmungen*

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

13. als Haushaltsgröße die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen; bei geschiedenen Ehen dürfen Kinder nur zugerechnet werden, wenn sie einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person durch Gerichtsbeschuß in Pflege und Erziehung zugesprochen wurden; im gemeinsamen Haushalt lebende Enkelkinder dürfen nur dann zugerechnet werden, wenn den Großeltern das Sorgerecht zugesprochen wurde;

14. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 des Einkommensteuergesetzes 1988, die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a und e, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 des Einkommensteuergesetzes 1988 sowie die gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer, die Alimentationszahlungen gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988, soweit diese nicht bei der Einkommensermittlung gemäß § 34 des Einkommensteuergesetzes 1988 in Abzug gebracht wurden, den Bezug der Pflege- oder Blindenzulage (Pflege- oder Blindengeld, Pflege- oder Blindenbeihilfe) und den Zusatzrenten zu einer gesetzlichen Unfallversorgung,

...

*Förderungswerber*

§ 9. (2) Wohnbeihilfe im Sinne des I. 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.

(3) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mußten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen;

2. Personen, deren Flüchtlingseigenschaft gemäß dem Bundesgesetz über die Aufenthaltsberechtigung von Flüchtlingen im Sinne der Konvention über die Rechtsstellung der Flüchtlinge festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind;

3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

§ 11 (4) Eine Wohnbeihilfe oder ein Eigenmittellersatzdarlehen 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.

§ 17 (3) Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m<sup>2</sup>, für jede weitere um je 15 m<sup>2</sup>. Bei Jungfamilien erfolgt die Berechnung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche in der Weise, daß der an Hand der Haushaltsgröße ermittelten Wohnnutzfläche 15 m<sup>2</sup> hinzugerechnet werden.

#### Allgemeine Wohnbeihilfe

§ 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.

...

(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.

...

§ 61a. (1) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (Haushaltseinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, ein Nachweis über die Nutzfläche der Wohnung sowie ein Nachweis über den Wohnungsaufwand gemäß §§ 60 Abs. 5 und 61 Abs. 4 anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

...“

#### Rechtliche Beurteilung:

Zunächst ist festzustellen, dass angesichts der vorliegenden Aktenlage die Behörde in der Annahme irrt, dass Herr E. F. überhaupt bei der Haushaltsgröße hinzuzurechnen ist.

Wie das Verwaltungsgericht Wien bereits im Verfahren VGW-241/047/11138/2015/VOR festgestellt hat, ist eine Person nicht bei der Haushaltsgröße hinzuzurechnen, wenn sich diese Person nicht seit mindestens 5 Jahren rechtmäßig im Bundesgebiet aufhält (vgl. § 9 Abs. 2 Z 2 WWFSG 1989) und auch sonst keinen Gleichstellungstatbestand erfüllt.

Herr E. F. ist erstmalig seit 11.9.2019 im österreichischen Bundesgebiet aufrecht gemeldet und verfügt lediglich über eine Aufenthaltsbewilligung als Student, welche bis 30.6.2020 befristet ist. Er erfüllt damit keine Grundvoraussetzung (!) für die Hinzurechnung zur Haushaltsgemeinschaft. Ob sein Einkommen damit zum Haushaltseinkommen hinzuzurechnen ist, ist damit irrelevant.

Die Beschwerdeführerin und ihre Tochter sind jedoch österreichische Staatsbürgerinnen und in Wien mit Hauptwohnsitz gemeldet. Sie erfüllen damit die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Zuerkennung der Wohnbeihilfe.

Nach der gegenständlichen Aktenlage hat die Beschwerdeführerin in den Jahren 2017 und 2018 ein Einkommen samt Sonderzahlungen lukriert. Ob die Beschwerdeführerin das Mindesteinkommen über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten erreicht hat und damit die Voraussetzungen für die Zuerkennung von Wohnbeihilfe erfüllt, wurde von der Behörde jedoch nicht geprüft.

Nicht nachvollzogen werden kann vom Verwaltungsgericht Wien das Vorbringen der Behörde, es liege nur eine Vereinbarung zwischen Eigentümerin und Beschwerdeführerin vor und handle es sich um keinen Mietvertrag.

Ein Mietvertrag ist eine mündliche oder schriftliche Vereinbarung zwischen einer Vermieterin/einem Vermieter (Eigentümerin/Eigentümer, Hauptmieterin/Hauptmieter) und der Mieterin/dem Mieter (bzw. Untermieterin/Untermieter).

Der Mietvertrag regelt u.a. die Art der Gebrauchsüberlassung von Mietgegenständen (z.B. Wohn- oder Gewerberäume, Grundstücke, Werbeflächen), die Dauer und das vereinbarte Entgelt für die Miete (Mietzins). Weiters muss eine allfällige Befristung schriftlich vereinbart werden. All diese Punkte liegen in der gegenständlichen Vereinbarung vor. Damit ist auch von einem ordnungsgemäßen Mietvertrag (auch wenn dieser nicht so bezeichnet wurde) auszugehen.

Gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Zur Feststellung, ob die Beschwerdeführerin das Mindesteinkommen in den letzten 10 Jahren über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten erreicht hat, sind somit ergänzende Ermittlungen des Sachverhaltes hinsichtlich der Einkommensverhältnisse der Beschwerdeführerin erforderlich. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Feststellungen des diesbezüglichen maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht Wien selbst im Interesse der Raschheit gelegen ist oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Es liegen somit die Voraussetzungen des § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG vor, sodass der angefochtene Bescheid aufzuheben war.

### Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht gemäß § 54 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung beim zuständigen Richter des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung schriftlich (z.B. E-Mail, Telefax) beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen.

Bannauer-Mathis  
Amtsrätin