



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680  
Telefax: (43 01) 4000 99 38680  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-141/065/1945/2015-6

Wien, 20.08.2015

**M. B.**

Geschäftsabteilung: VGW-K

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Eidlitz über die Beschwerde der Frau M. B., eingelangt am 30.01.2015, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 40 - Sozialzentrum für den ... Bezirk (belangte Behörde), vom 15.01.2015, Zl. SH/2015/035451-001, mit welchem die zuletzt mit Bescheid vom 28.08.2014, Zl. MA 40 - SH/2014/641674-001, zuerkannte Leistung mit 31.12.2014 eingestellt wurde, nach öffentlicher mündlicher Verhandlung am 16.07.2015,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der **Beschwerde stattgegeben**, und der angefochtene **Bescheid** ersatzlos **aufgehoben**.

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

## Entscheidungsgründe

### Gang des Verfahrens:

Mit dem angefochtenen Bescheid erließ die belangte Behörde am 15.01.2015 einen Bescheid mit folgendem Spruch:

„...die zuletzt mit Bescheid/en vom 28.08.2014, Zl. MA 40 – SH/2014/641674-001, zuerkannte Leistung zur Deckung des Lebensunterhalts und Wohnbedarfs (Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs und Mietbeihilfe) wird mit 31.12.2014 eingestellt.

### **Rechtsgrundlagen:**

§§ 4, 7, 8, 9, 10 und 12 des Wiener Mindestsicherungsgesetzes (WMG) in der geltenden Fassung.“

Begründend wurde nach Zitierung der im Spruch angeführten Rechtsgrundlagen Folgendes ausgeführt:

„Das Ermittlungsverfahren hat Folgendes ergeben (Einkommen, Ausgaben, etc.):

### **M. B., 1978**

Beihilfe KBG	€ 6,06 tgl.	19.09.2014	13.02.2015
Kinderbetreuungsgeld	€ 20,80 tgl.	2013	13.02.2015

### **D. B., 2013**

Unterhaltsvorschuss	€ 140,00 mtl.	01.05.2014	
---------------------	---------------	------------	--

### **S. B., 2008**

Unterhaltsvorschuss	€ 140,00 mtl.	01.05.2014	
---------------------	---------------	------------	--

### **Wohnung**

Miete	€ 325,00	01.10.2013	
Kein WBH Anspruch	€ 0,00	01.10.2013	

Sie besitzen ein Grundstück mit Hausrohbau in Polen mit einem Wert von Zloty 50.000,-- (ergibt in EUR einen Wert von ca. € 11.500,--). Der Grundbesitz wurde von Ihnen verschwiegen. Erst im Zuge der Unterhaltsverhandlung beim Bezirksgericht ... wurde der Grundbesitz festgestellt.

Ihr Einkommen und verwertbares Vermögen reichen somit aus, um Ihre Bedarfe aus eigenen Mitteln zu decken. Ihre Leistung war daher einzustellen.“

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Beschwerde vom 30.01.2015 brachte die Beschwerdeführerin vor, dass es richtig sei, dass sie von ihren Eltern vor

Jahren eine Liegenschaft überschrieben bekommen habe. Ihrer Beschwerde habe sie eine einfache Abschrift aus dem Grundbuch samt Übersetzung sowie ein Schreiben eines Immobilienbüros aus Polen mit Angaben über den Marktwert der Liegenschaft beigelegt. Aus letzterem gehe hervor, dass der Wert des besagten Grundstücks nur aus statistischen Gründen so hoch angesetzt worden sei. In Wirklichkeit sei diese Immobilie unverkäuflich. Es gebe weder Wasser- noch Kanalisationsanschlüsse und die Baubewilligungen seien abgelaufen. Außerdem sei die Liegenschaft nur über ein benachbartes Grundstück zu erreichen. Es wäre keinesfalls ihre Absicht gewesen, diese Liegenschaft zu verschweigen, aber sie habe das für unerheblich gehalten, weil das Grundstück völlig wertlos sei. Erst auf die konkrete Frage des Gerichts (Anm.: Bezirksgericht ...; im Rahmen einer Unterhaltsklage) habe sie daran gedacht, dass diese Liegenschaft ihr Eigentum sei. Ohne Unterstützung aus der Mindestsicherung sei sie mit ihren zwei unmündigen Kindern mittellos. Sie beziehe nur Kinderbetreuungsgeld (bis 13.02.2015) und Unterhaltsvorschüsse, weil ihr Ex-Mann unauffindbar sei und sie deshalb keine Unterhaltszahlungen von ihm erhalte.

Die Beschwerde wurde unter Anschluss des bezughabenden Aktes der belangten Behörde am 18.02.2015 (einlangend) an das Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vorgelegt.

Aufgrund der Beschwerde sowie zur weiteren Abklärung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes, führte das Verwaltungsgericht Wien am 16.07.2015 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, zu welcher die Beschwerdeführerin ladungsgemäß erschienen ist. Die belangte Behörde hat auf die Teilnahme mit Email vom 29.06.2015 verzichtet.

In der Verhandlung gab die Beschwerdeführerin an, sie habe das gegenständliche Grundstück in Polen von ihren Eltern im Jahr 2006 geschenkt bekommen. Der Rohbau sei von ihren Eltern finanziert worden. In weiterer Folge sei für die Fertigstellung das Geld ausgegangen. Seit bald 5 Jahren wären keine Investitionen mehr getätigt worden. Die Liegenschaft liege in der Nähe eines Flusses und somit in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes. Die Beschwerdeführerin habe versucht, die Liegenschaft zu verkaufen, dies aber bislang ohne Erfolg. Seit der Einstellung der Mindestsicherung im Jänner 2015 habe sie keine Mindestsicherung mehr zuerkannt bekommen. Um zu überleben, wäre sie nun gezwungen, eine Teilzeitarbeit als Reinigungskraft anzunehmen. Im März und April 2015 wäre sie geringfügig beschäftigt gewesen. Seit Mai 2015 arbeite sie 20 Stunden und bekomme dafür netto € 700,--. Sie habe zwei kleine Kinder und sei Alleinerzieherin. Ihr Mann sei nach wie vor schuldig, ihnen Unterhalt zu leisten. Sie kämen mit dem Geld nicht aus. Die Kinder gehen inzwischen in den Kindergarten, seien allerdings oft krank. Sie müsse sich dann Pflegeurlaub nehmen. Der Pflegeurlaub reiche aber nicht aus und so sei sie der Gefahr ausgesetzt, auch von ihrem Arbeitgeber gekündigt zu werden, da sie wegen der Betreuung ihrer Kinder oft in der Arbeit fehle.

In der Verhandlung wurde der Beschwerdeführerin aufgetragen, Nachweise darüber, dass die gegenständliche Liegenschaft tatsächlich zum Verkauf angeboten wurde und dies aus den vorgebrachten Gründen jedoch aussichtslos erscheint, binnen 6 Wochen dem Verwaltungsgericht Wien vorzulegen.

Diesem Auftrag kam die Beschwerdeführerin am 21.07.2015 nach und legte der zuständigen RichterIn persönlich eine Mitteilung über die Verkaufsmöglichkeit der gegenständlichen Immobilie vom 18.07.2015 in beglaubigter Übersetzung aus dem Polnischen vor. Darin wird Folgendes bestätigt:

„Aufgrund der Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie von M. Du. (verheiratet: B.) vom 29.11.2014 teile ich Ihnen mit, dass die gegenständliche Immobilie schwer zu verkaufen ist. Die Kunden zeigen kein Interesse an einer Immobilie, die auf dem überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt und die Zufahrt zur öffentlichen Straße nicht de iure geregelt ist. Die von den Eltern der Frau M. Du. begonnene und anschließend ihr mit einer Schenkungsurkunde von 2006 übergebene Investition wurde auf eigenes Risiko realisiert, ohne Möglichkeiten zur Entschädigung im Falle der Überschwemmung oder Überflutung. Zusammenfassend ist die gegenständliche Immobilie praktisch unverkäuflich. Kein Vermittlungsbüro für Immobilienverkehr übernimmt ihren Verkauf wegen der oben ausgeführten Gründe.“

#### Das Verwaltungsgericht Wien sieht folgenden Sachverhalt als erwiesen an:

Die Beschwerdeführerin ist geschieden und lebt zusammen mit ihren beiden minderjährigen Kindern D. B., geboren am ...2013, und S. B., geboren am ...2008, für die sie seit 23.12.2014 allein obsorgeberechtigt ist. Alle drei Familienmitglieder sind polnische Staatsangehörige und leben in Wien, J.-gasse.

Mit Bescheid vom 28.08.2014 wurden der Beschwerdeführerin von 01.04.2014 bis 31.03.2015 Leistungen aus der Mindestsicherung zuerkannt. Am 22.09.2014 langte bei der belangten Behörde ein Scheidungsurteil vom 17.07.2014 ein, welches die Ehe zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem nunmehrigen Ex-Mann rechtskräftig auflöste.

Mit Schreiben vom 20.10.2014 wurde die Beschwerdeführerin gemäß § 16 WMG aufgefordert, bis spätestens 10.11.2014 die Scheidungsurkunde und den Vergleich sowie eine Bestätigung über die Anweisungen und den Zeitraum bezüglich der Unterhaltszahlungen vorzulegen. Darauf legte sie das Urteil über die Unterhaltsverpflichtung vom 16.06.2014 vor, in welchem sich Hinweise fanden, dass die Beschwerdeführerin ein Haus in Polen besitzt.

Deshalb wurde sie mit Schreiben vom 25.11.2014 nochmals gemäß § 16 WMG aufgefordert, bis spätestens 30.12.2014 ua. den Grundbuchsauszug vom Haus in Polen und ein Schätzgutachten desselben mit deutscher Übersetzung beizubringen. Diesem Auftrag kam die Beschwerdeführerin am 18.12.2014 nach und legte die geforderten Unterlagen der Behörde vor. Aus der polnischen zentralen Grundbücherauskunft geht hervor, dass die Beschwerdeführerin durch Schenkungsvertrag vom 19.04.2006 Eigentum an der gegenständlichen

Liegenschaft mit der Grundbuchsnummer ... erworben hat. Aus der Mitteilung des Vermittlungsbüros für Immobilien vom 29.11.2014 ist ersichtlich, dass die gegenständliche Immobilie auf Zloty 50.000,-- (das sind in EURO rund € 11.470,--) geschätzt wurde.

Am 15.01.2015 erging der gegenständlich angefochtene Bescheid. Mit diesem wurde die mit Bescheid vom 28.08.2014, Zl. MA 40 – SH/2014/641674-001, zuerkannte Leistung zur Deckung des Lebensunterhalts und Wohnbedarfs (Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs und Mietbeihilfe) mit 31.12.2014 eingestellt.

In einer beigebrachten Stellungnahme desselben Immobilienbüros vom 18.07.2015 stellte dieses fest, dass die gegenständliche Immobilie praktisch unverkäuflich ist, da kein Immobilienbüro den Verkauf dieser Immobilie übernehmen werde.

Die belangte Behörde hat keine Beschwerdeentscheidung erlassen, sondern die Beschwerde am 18.02.2015 (einlangend) dem Verwaltungsgericht Wien vorgelegt.

Die Sachverhaltsfeststellungen gründen sich auf die im Verwaltungsverfahren vor der belangten Behörde und im Beschwerdeverfahren vorgelegten Unterlagen sowie auf die glaubwürdigen und schlüssigen Aussagen der Beschwerdeführerin in der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

### **Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:**

Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

Die maßgebliche Bestimmung des Gesetzes zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung in Wien (Wiener Mindestsicherungsgesetzes – WMG), LGBI. für Wien Nr. 2010/38, in der geltenden Fassung lautet wie folgt:

#### **Anrechnung von Vermögen**

**§ 12.** (1) Auf die Summe der Mindeststandards ist das verwertbare Vermögen von anspruchsberechtigten Personen der Bedarfsgemeinschaft anzurechnen.

(2) Soweit keine Ausnahmeregelung nach Abs. 3 anzuwenden ist, gelten als verwertbar:

1. unbewegliches Vermögen;
2. Ersparnisse und sonstige Vermögenswerte.

(3) Als nicht verwertbar gelten:

1. Gegenstände, die zu einer Erwerbsausübung oder der Befriedigung angemessener kultureller Bedürfnisse der Hilfe suchenden Person dienen;
2. Gegenstände, die als angemessener Hausrat anzusehen sind;
3. Kraftfahrzeuge, die berufsbedingt oder auf Grund besonderer Umstände (insbesondere Behinderung, unzureichende Infrastruktur) erforderlich sind;
4. unbewegliches Vermögen, wenn dieses zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der Bedarfsgemeinschaft dient;
5. verwertbares Vermögen nach Abs. 2 bis zu einem Freibetrag in Höhe des Fünffachen des Mindeststandards nach § 8 Abs. 2 Z 1 (Vermögensfreibetrag);
6. sonstige Vermögenswerte, solange Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung nicht länger als für eine Dauer von sechs Monaten bezogen wurden. Dabei sind alle ununterbrochenen Bezugszeiträume im Ausmaß von mindestens zwei Monaten innerhalb von zwei Jahren vor der letzten Antragstellung zu berücksichtigen.

### Rechtliche Beurteilung:

Die Beschwerdeführerin wendet sich ausschließlich gegen die von der belangten Behörde vorgenommene Anrechnung von Vermögen ab 01.01.2015 im Bescheid zu Zl. SH/2015/035451-001. Der Rückforderungsbescheid vom selben Tag zu Zl. SH/2015/035515-001 ist somit in Rechtskraft erwachsen.

Im gegenständlichen Fall war zu prüfen, ob das Vermögen – in concreto die Liegenschaft – der Beschwerdeführerin als verwertbar iSd § 12 WMG zu beurteilen ist.

Die Behörde ist dem Gutachten vom 29.11.2014 sowie ihren Vermögensermittlungen des in Beschwerde gezogenen Bescheides zufolge davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführerin eine Liegenschaft in Polen im Wert von rund € 11.470,-- gehört. Ihre Annahme stützt sie vorwiegend auf die Schätzung des Vermittlungsbüros für Immobilien vom 29.11.2014. Darin wird die Immobilie wie folgt beschrieben: Der Bau wurde am 27.06.2007 begonnen, jedoch bis dato nicht beendet, zumal zwischenzeitlich die Baugenehmigungen nicht mehr aufrecht sind. Der Bau befindet sich im Rohzustand, es gibt weder Installationen noch (Wasser-)Leitungen noch Brunnen noch entleerbare Faulbehälter. Es besteht die Möglichkeit der Anschließung an das örtliche Erdgasnetz. Die Zufahrt zum Grundstück durch das Grundstück Nr. ... ist de iure nicht geregelt. Da die Liegenschaft in der Nähe eines Flusses liegt, besteht Überschwemmungsgefahr bei starkem Regen. Die Entfernung bis zur nächsten Ortschaft beträgt etwa 2 km. Die Liegenschaft wird in diesem Schreiben auf einen Wert von etwa € 11.470,-- geschätzt.

Dasselbe Immobilienbüro setzte sich auf Ansuchen der Beschwerdeführerin nochmals mit der gegenständlichen Immobilie auseinander und nahm zur Verkaufsmöglichkeit derselben in seinem Schreiben vom 18.07.2015 Stellung. Darin erläutert der Immobilienvermittler, der bereits für das Schätzgutachten vom 29.11.2014 aktiv war, dass die Immobilie schwer zu verkaufen ist und die Kunden kein Interesse an einer Immobilie in einem Überschwemmungsgebiet

haben, auch die Zufahrt zur öffentlichen Straße ist rechtlich nicht geregelt. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Immobilie praktisch unverkäuflich ist und somit kein Vermittlungsbüro für Immobilienverkehr ihren Verkauf übernehmen würde.

Die Wertentwicklung von Immobilien und Liegenschaften ist in hohem Ausmaß von der allgemeinen nationalen und regionalen (Wirtschafts-)Lage abhängig, ferner von der Standortbeurteilung sowie des Erhaltungszustandes der jeweiligen Immobilien bzw. Liegenschaften. Die Entwicklung des Standortes kann nur schwer vorhergesehen werden. Ebenso unterliegen Immobilien dem Risiko des Untergangs, etwa infolge Naturkatastrophen oder Kriegshandlungen, weil derartige Risiken wirtschaftlich oft nicht sinnvoll versicherbar sind, sodass das Risiko beim Eigentümer verbleibt. Immobilien sind grundsätzlich nicht liquide Investitionen, sodass bei Notwendigwerden eines raschen Verkaufs von Immobilien große Differenzen zwischen einem bezifferbaren Marktkurs und dem inneren Wert einer Immobilie (gemessen am Ertragspotential oder am Wiederbeschaffungswert) möglich sind (vgl. UVS vom 27.04.2010 zu GZ 06/FM/40/2133/2009).

Pfeil qualifiziert „*verwertbares Vermögen*“ mangels ausdrücklicher Definition in den (ehemaligen) Sozialhilfegesetzen im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs als alle beweglichen und unbeweglichen Sachen sowie sonstigen Werte. Diese sind kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung allerdings nur zu berücksichtigen, soweit sie auch *verwertbar* sind, das heißt in Geld bzw. Gegenstände oder Leistungen umgesetzt werden können, mit denen der Hilfesuchende seinen Bedarf (zumindest teilweise) decken kann (vgl. Pfeil, Österreichisches Sozialhilferecht, Gesetze und Kommentare/145, 1989, S. 403). Auch entsprechend der Wortinterpretation ist die Unterscheidung zwischen „Wert“ und „Verwertbarkeit“ im Sinne des WMG anzustellen:

Unter *Wert* versteht man im wirtschaftlichen Sinn üblicherweise den **Tauschwert** (oder auch Marktwert).

Eine Sache zu *verwerten* bedeutet, sie in **Tauschwert tatsächlich umzusetzen**, z.B. indem man sie verkauft.

Die Behörde hat bei ihrer Subsumtion unter „*verwertbares Vermögen*“ auf den *Wert* – und nicht die *Verwertbarkeit* – der Liegenschaft abgestellt, der dem ersten Schätzungsgutachten zugrunde lag. Dabei hat sie außer Acht gelassen, dass das WMG ausdrücklich auf *verwertbares Vermögen* abstellt und somit nicht der reine Wert zugrunde zu legen war, sondern eben im Sinne der Verwertbarkeit, ob die Liegenschaft auch in Tauschwert umzusetzen, also verkäuflich, ist. Zum Punkt Verkäuflichkeit im Sinne der „Verwertbarkeit“ und somit Umsetzung in Geld nahm der Immobilienmakler in seinem Schreiben vom 18.07.2015 nochmals Stellung und wurde hier der Unterschied zwischen Wert und Verwertbarkeit deutlich: Selbst wenn im ersten Schätzungsschreiben des Maklers der

Liegenschaft ein Wert beigemessen wurde, so ändert dies nichts - wie auch in der zweiten Stellungnahme festgehalten - an der praktischen Unverkäuflichkeit und somit Unverwertbarkeit der Liegenschaft im Sinne des WMG.

In Anbetracht der Tatsache, dass das Grundstück samt Immobilie auf einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt, die Zufahrt zur öffentlichen Straße nicht geregelt ist, der Bau zu lediglich 30% realisiert wurde, nunmehr diverse Baugenehmigungen an Gültigkeit verloren haben, der Anschluss an (Wasser-) Leitungen nicht gewährleistet ist und der Immobilienmakler in seiner zweiten Stellungnahme vom 18.07.2015 die Immobilie als nicht verkäuflich beurteilt hat, ist das Verwaltungsgericht zum Ergebnis gekommen, dass eine Verwertung dieser Liegenschaft samt Immobilie nur sehr schwer möglich sein wird, weshalb das gegenständliche Objekt derzeit als nicht verwertbares Vermögen zu qualifizieren ist.

Es war daher der Einstellungsbescheid ersatzlos aufzuheben.

Die belangte Behörde hat in Folge, die mit Bescheid vom 28.08.2014 zuerkannten (aber aufgrund der Einstellung nicht mehr ausbezahlten) Leistungen der Mindestsicherung (inkl. Mietbeihilfe) der Beschwerdeführerin nachzuzahlen.

Angemerkt wird, dass in zeitlichem Abstand einer Überprüfung bezüglich der Verkäuflichkeit bzw. der aufrechten Eigentumsrechte an der Liegenschaft nichts im Wege steht, um gegebenenfalls künftige Änderungen des Vermögens in die Berechnung des Mindestsicherungsanspruches berücksichtigen zu können.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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.

### **Belehrung**

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs



Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Eidlitz