



# 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  
DVR: 4011222

GZ: VGW-241/030/RP06/2053/2017-2  
VGW-241/030/RP06/2288/2017  
Dipl.-Ing. Ko. K.

Wien, 12.6.2017

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Rechtspflegerin Ing. Stürzinger über die Beschwerden des Herrn Dipl.-Ing. Ko. K. vom 06.12.2016 gegen die Bescheide des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Gruppe Wohnbeihilfe,

1) vom 24.11.2016, ZI. MA50-WBH-64456/15, betreffend Neufestsetzung einer Wohnbeihilfe und

2) vom 24.11.2016, ZI. MA50-WBH-53866/16, betreffend Gewährung einer Wohnbeihilfe

gemäß §§ 20-25 und 60-61a Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) und der VO der Wr. Landesregierung, LGBl. Nr. 32/89,

zu Recht e r k a n n t:

Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird den Beschwerden stattgegeben, und werden die angefochtenen Bescheide aufgehoben. Dem Beschwerdeführer wird gemäß §§ 20-25 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) und der VO der Wr. Landesregierung, LGBl. Nr. 32/89 rückwirkend

1) für die Monate 1.8.2016 bis 30.11.2016 Wohnbeihilfe von monatlich € 257,86 zuerkannt, und

2) für die Monate 1.12.2016 bis 30.1.2017 Wohnbeihilfe von monatlich € 257,86 zuerkannt, und

3) für die Monate 1.2.2017 bis 30.11.2017 Wohnbeihilfe von monatlich € 200,14 zuerkannt.

## Entscheidungsgründe

Im Antrag auf Verlängerung einer Wohnbeihilfe datiert mit 4.10.2016, eingelangt am 4.10.2016 gab, der Beschwerdeführer (Bf) bekannt, dass er als einziger in der vierköpfigen Familie über Einkommen verfüge. Im Zuge des Ermittlungsverfahrens der Behörde, stellte sich jedoch heraus, dass die Gattin des Bf bereits seit 7.7.2016 als freie Dienstnehmerin mit einem Einkommen von monatlich € 415,72 beschäftigt war.

Dem Ermittlungsergebnis folgend, wurde die bereits mit Bescheid vom 9.12.2015 zuerkannte Wohnbeihilfe ab dem 1.8.2016 – 30.11.2016 mit dem zusätzlichen Einkommen neu berechnet und statt der € 252,92 wurden mit dem Bescheid vom 24.11.2017 für die Monate 1.8.2016 bis 30.11.2016 nur noch € 72,86 zuerkannt. Mit selben Datum erging auch der Bescheid für die Verlängerung der Wohnbeihilfe in dem für die Monate 1.12.2016 bis 30.11.2017 ebenfalls € 72,86 zuerkannt wurden.

Dagegen richten sich die gegenständlichen Beschwerden vom 6.12.2016, in denen der Bf ausführt das Haushaltseinkommen sei falsch ermittelt worden, und er ersuche, anstatt mit den bisher vorgelegten Gehaltsabrechnungen eine Einkommensermittlung anhand der Einkommenssteuerbescheide vorzunehmen. Der Einkommensteuerbescheid 2016 vom 27.2.2017 wurde vorgelegt. Zudem teilte der Bf mit, dass seine Gattin seit Februar 2017 nicht mehr selbstständig tätig sei und nun mehr vom AMS täglich € 19,11 erhalte.

Dazu wurde erwogen:

Auf Grund des vorliegenden Akteninhaltes wird folgender entscheidungsrelevanter Sachverhaltes als erwiesen festgestellt:

Im Einkommensteuerbescheid 2016 des Bf wird das Einkommen im Jahr 2016 mit € 7430,52 ausgewiesen, Sonderausgaben nach § 18 EStG mit € 1394,62, außergewöhnliche Belastungen (§ 34 EStG) mit € 2731 und die Abgabengutschrift mit € 669,00.

Das Einkommen der Gattin des Bf betrug von Juli 2016 bis Jänner 2017 monatlich € 415,72 ohne Sonderzahlungen. Ab Februar 2017 bekommt die Gattin des Bf täglich € 19,11.

Die Bestätigung des Wohnungsaufwandes weist als Summe A € 260,28 aus.

Entsprechend der vorgelegten Bestätigung des Wohnungsaufwandes weist die

Wohnung eine Nutzfläche von 57,67 m<sup>2</sup> auf.

Die Wohnung ist unbefristet gemietet und wird von 4 Personen bewohnt, wovon eine noch nicht schulpflichtig ist.

Das Eigenmittlersatzdarlehen wird mit € 458,30 ausgewiesen.

#### Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen wurden aus dem Einkommensteuerbescheid, sowie den Honorarnoten und der Mitteilung über den Leistungsanspruch des AMS abgelesen, sowie der Bestätigung des Wohnungsaufwandes und den vorgelegten Kontoauszügen und ergeben sich aus der Beschwerde und dem Behördenakt.

#### Rechtliche Beurteilung:

Rechtsgrundlagen:

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

##### Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG):

§ 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.

§ 20. (1) Wird der Mieter einer Wohnung, deren Errichtung im Sinne des I. Hauptstückes gefördert wurde, durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern er und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

(2) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen zumutbarer und der in Abs. 4 und 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 nur jener Teil der Wohnungsaufwandsbelastung zugrunde zu legen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht. Die näheren Bestimmungen über die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

(3) Das der Wohnbeihilfenberechnung zu Grunde zu legende Haushaltseinkommen gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH

a) für Jungfamilien,

b) für Haushaltsgemeinschaften mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind,

c) für Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988,

d) für Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,

e) für Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder

f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind, in keiner eingetragenen Partnerschaft und auch in keiner in wirtschaftlich ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben. Lit. a bis f sind nicht kumulierbar.

(4) Als Wohnungsaufwand gilt jener Teil des zu entrichtenden Mietzinses, welcher

1. der Tilgung und Verzinsung der Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 und § 12,

2. der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 62 Abs. 1 Z 2,

3. der Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,

4. der Abstattung rückzahlbarer Zuschüsse gemäß § 14 Abs. 1 dient. Als Wohnungsaufwand gilt auch die anteilige geleistete Pauschalrate für die Tilgung und Verzinsung eines Eigenmittellersatzdarlehens. Bei gemäß § 15 geförderten Wohnungen gilt als Wohnungsaufwand der gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und Abs. 4 vereinbarte, höchstens jedoch der zulässige Hauptmietzins. Im Falle der Umschuldung gemäß § 68 Abs. 4 zählt auch der dortgenannte Unterschiedsbetrag auf die Dauer der Laufzeit des bisherigen Darlehens zum Wohnungsaufwand.

(4a) Für die in Abs. 3 genannten Personen gilt, falls sie Empfänger von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind, ein zusätzlicher Betrag von 0,70 Euro je m<sup>2</sup> tatsächlicher, höchstens jedoch angemessener Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 als Wohnungsaufwand.

(5) Der Berechnung der Wohnbeihilfe ist höchstens ein Wohnungsaufwand zugrunde zu legen, der dem Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes zuzüglich eines Zuschlages von 20 vH entspricht. Bei Anwendung des Abs. 4 a erhöht sich der der Berechnung zugrundezulegende Wohnungsaufwand um den dort genannten Betrag.

(6) 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.

### Zum Einkommen :

Entsprechend den vorgelegten Belegen ergibt sich ein Einkommen für Frau K. ab Juli 2016 bis Jänner 2017 von monatlich € 415,72.

Entsprechend dem Einkommenssteuerbescheid 2016 ergibt sich aus der selbstständigen Tätigkeit des Herrn K. ein Jahreseinkommen inklusive Abgabengutschrift von € 12225,97, das entspricht einem monatlichen Einkommen von € 1018,83.

Addiert man diese 2 Beträge, ergibt sich für die Monate Juli 2016 bis Jänner 2017 ein Monatsbezug von € 1434,55.

Ab dem Februar 2017 erhält Frau K. € 19,11 täglich, das ergibt ein monatliches Einkommen von € 573,30.

Das Einkommen des Bf wird unverändert mit monatlich € 1018,83 angenommen. Das ergibt ab Februar 2017 einen Monatsbezug von € 1592,13.

Da es sich beim Bf und seiner Familie mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind um einen begünstigten Personenkreis handelt, werden gemäß § 20 Abs. 3 WWFSG vom eben errechneten Monatsbezug 20% abgezogen, das ergibt von August 2016 bis Jänner 2017 einen Betrag von € 1147,64 und ab Februar 2017 von € 1273,70, die der Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes zugrunde gelegt werden.

#### Zum zumutbare Wohnungsaufwand:

In der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe lautet im Wesentlichen: § 2. (1) Als zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung gemäß § 20 Abs. 2 und § 47 Abs. 2 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 ist jener Teil des monatlichen Familieneinkommens (§ 2 Z 15 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989) anzusehen, der wie folgt zu ermitteln ist: Bei einer Haushaltsgröße von einer Person bleiben 733,99 Euro, bei einer Haushaltsgröße von zwei Personen 901,14 Euro anrechnungsfrei; für jede weitere Person erhöht sich der Freibetrag um jeweils 98,11 Euro. Das diese Grenze übersteigende Einkommen wird in 13 Einkommensstufen unterteilt, wobei ein Betrag je Einkommensstufe festgelegt wird, in der je 7,27 Euro des Monatseinkommens in der jeweiligen Einkommensstufe zur Bestreitung des Wohnungsaufwandes zumutbar sind. Eine Einkommensstufe beträgt bei einer Haushaltsgröße von einer Person 58,14 Euro; für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensstufe um 3,63 Euro.

Folgt man der in dieser Verordnung angeführten Berechnung, ergeben die oben angeführte Einkommen einen zumutbaren Wohnungsaufwand für August 2016 bis Jänner 2017 von € 20,11 und ab Februar 2017 von € 77,83, für einen 4 Personenhaushalt, das sind die Beträge, die vom Bf selbst zu tragen sind (Selbstbehalt), und letztendlich vom anrechenbaren Wohnungsaufwand abgezogen werden.

#### Zu den Aufwendungen (Miete):

Im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz lautet:

§ 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.  
(4) Im Falle der Überschreitung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche ist der Berechnung des Eigenmittlersatzdarlehens jener Teil der Eigenmittel zugrunde zu legen, der dem Verhältnis des angemessenen Ausmaßes zum tatsächlichen Ausmaß der Wohnnutzfläche entspricht.

Die Wohnung ist unbefristet gemietet. Als Summe A werden € 260,28 angegeben. Das Eigenmittlersatzdarlehen beträgt halbjährlich € 458,30 das sind € 76,38 monatlich.

Für die Berechnung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes sind die Summe A € 260,28 und das Eigenmittlersatzdarlehen € 76,38 heranzuziehen. Das ergibt zusammen einen Betrag von € 336,66 für 57,67 m<sup>2</sup> oder 5,84 €/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten oder sonstige in der Mietzinsabrechnung enthaltene Aufwendungen wie Aufzugskosten, Heizkosten oder Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Der Berechnung der Wohnbeihilfe im Hauptstück I ist gemäß § 20 Abs. 5 und 4a WWFSG höchstens ein Wohnungsaufwand von 4,12+0,7 €/m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Bei einer zu tatsächlichen Wohnnutzfläche von 57,67 m<sup>2</sup> und einem Aufwand von 5,84 €/m<sup>2</sup> und einem maximal förderbaren Aufwand von 4,82 €/m<sup>2</sup> ergibt sich durch die Multiplikation von 4,82 und 57,67 ein anrechenbaren Wohnungsaufwand von € 277,97.

Reduziert man nun diesen anrechenbaren Wohnungsaufwand um den zumutbaren Wohnungsaufwand (€ 20,11 bzw. € 77,83 Selbstbehalt) ergibt sich für August 2016 bis Jänner 2017 von € 257,86 und ab Februar 2017 von € 200,14, Wohnbeihilfe.

Demgemäß war der Beschwerde Folge zu geben, der erstinstanzliche Bescheid aufzuheben, und die Wohnbeihilfe spruchgemäß zuzuerkennen.

### Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung beim zuständigen Richter des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses einzubringen.

## Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verbesserung der Einkommenssituation unverzüglich der Behörde zu melden ist und dass zu Unrecht empfangene Leistungen zurückgezahlt werden müssen.

Verwaltungsgericht Wien

Ing. Stürzinger  
Rechtspflegerin