

# TE Vwgh Erkenntnis 1991/11/26 91/05/0141

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.11.1991

## Index

L83009 Wohnbauförderung Wien;  
L83049 Wohnhaussanierung Wien;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

## Norm

B-VG Art7;  
Wohnbauförderungs- und WohnhaussanierungsG Wr 1989 §47 Abs1;  
Wohnbauförderungs- und WohnhaussanierungsG Wr 1989 §79 Abs2 Z2 lit a;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Hargassner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde des J in W, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Wiener Landesregierung vom 4. Februar 1991, Zl. MA 50-B/213/90, betreffend Wohnbeihilfe, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit dem angefochtenen, im Instanzenzug ergangenen Bescheid wies die belangte Behörde das Ansuchen des Beschwerdeführers um Gewährung einer Wohnbeihilfe ab. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, daß mit Bescheid der Magistratsabteilung 50 vom 15. Juni 1987 die Erhöhung des Hauptmietzinses für das Haus H bereits ab 1. Oktober 1987 für zulässig erklärt worden sei. Der Beschwerdeführer bewohne seine Wohnung Top Nr. 17 aber erst seit 13. Dezember 1989 und habe den Mietvertrag am 29. November 1989 mit der Hausverwaltung (hier wird irrtümlich die MA 52 genannt) abgeschlossen. Es sei ein Mietzins von insgesamt S 1.768,67 vereinbart worden, worin S 401,10 für den Hauptmietzins nach § 18 des Mietrechtsgesetzes sowie S 273,-- für nicht von ihm beantragte Einzelverbesserungen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz enthalten seien. Werde der Mieter einer Wohnung nach Zusicherung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z. 1 bis 3 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 (WWFSG 1989) durch die Erhöhung des Hauptmietzinses bzw. des Betrages zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 WGG 1979 oder als Förderungswerber bei Sicherungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung, die zur Anhebung der Ausstattungskategorie führen, unzumutbar belastet, so sei ihm mit

Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern er ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seiner dringenden Wohnbedürfnisse regelmäßig verwende. Gemäß § 79 Abs. 8 WWFSG 1989 seien hinsichtlich der Wohnbeihilfe die Bestimmungen der Abs. 4 bis 7 nur mehr für die Gültigkeitsdauer von Bescheiden anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen worden seien. In den übrigen Fällen würden an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes mit den sodann genannten Änderungen gelten. Bei einer Wohnbeihilfe nach dem II. Hauptstück sei auf Antrag zum Wohnungsaufwand weiterhin Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden bzw. innerhalb einer Wohnung auf Antrag des Hauseigentümers bzw. des Mieters erfolgt sei und der Mieter durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet werde; als Wohnungsaufwand gelte die vom Mieter geleistete anteilige Annuität ohne die Einschränkung des Wohnungsaufwandes gemäß § 17 Abs. 4 lit. a und b auf den Mietzins gemäß § 16 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestanden habe. Da sowohl die Voraussetzungen der Übergangsbestimmungen des § 79 Abs. 8 WWFSG 1989 als auch die Voraussetzungen des § 47 Abs. 1 WWFSG 1989 nicht vorgelegen seien - das Mietverhältnis sei am 13. Dezember 1989 begründet worden, die Entscheidung über den erhöhten Hauptmietzins sei nach dem erwähnten Bescheid vom 15. Juni 1987 zum 1. Oktober 1987 mit Laufzeitende 30. September 1997 erfolgt - entspreche die Abweisung des Antrages des Beschwerdeführers den gesetzlichen Bestimmungen.

In seiner Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben.

Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Zunächst ist davon auszugehen, daß nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989), LGBl. Nr. 18/1989, dem Mieter bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe zusteht. So wird im § 50 Abs. 1 WWFSG 1989 bestimmt, daß dem Mieter auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren ist, wenn er Mieter durch eine im Rahmen des Wohnungsverbesserungsgesetzes oder des Wohnhaussanierungsgesetzes geförderte Sanierungsmaßnahme unzumutbar belastet wird. Nach § 50 Abs. 2 WWFSG 1989 gelten für die Gewährung von Wohnbeihilfe gemäß Abs. 1 die §§ 47 bis 49 sinngemäß.

Wird der Mieter einer Wohnung nach Zusicherung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z. 1 bis 3 durch die wegen der Überwälzung der Sanierungskosten erfolgte Erhöhung des Hautmietzinses bzw. des Betrages zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder als Förderungswerber bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung, die zur Anhebung der Ausstattungskategorie führen, unzumutbar belastet, so ist ihm nach § 47 Abs. 1 WWFSG 1989 mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn er ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet. Die weiteren Absätze dieses Paragraphen und die folgenden Paragraphen enthalten nähere Bestimmungen.

Da im Beschwerdefall die Zusicherung einer Förderung nicht gemäß § 40 Abs. 1 Z. 1 bis 3 des WWFSG 1989 erfolgte, sondern nach § 33 Abs. 1 des früheren Wohnhaussanierungsgesetzes, sind hier auch die Übergangsbestimmungen des § 79 Abs. 7 und 8 in der Fassung der Novellen LGBl. Nr. 38/1989 und LGBl. Nr. 5/1990 von Bedeutung. So bestimmt § 79 Abs. 7 Satz 1 WWFSG 1989, daß auf Vorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 33 Abs. 1 des Wohnhaussanierungsgesetzes oder eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt wurde, die Vorschriften des Wohnhaussanierungsgesetzes weiterhin anzuwenden sind.

Hinsichtlich der Wohnbeihilfe sind nach § 79 Abs. 8 WWFSG 1989 die Bestimmungen des § 79 Abs. 4 bis 7 nur mehr für die Gültigkeitsdauer von Bescheiden anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen wurden. Im übrigen treten an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes mit ausdrücklich an dieser Gesetzesstelle angeführten Änderungen. Die im Beschwerdefall maßgebliche Z. 2 lit. a des § 79 Abs. 8 lautet wie folgt:

"a) Auf Antrag ist zum Wohnungsaufwand weiterhin Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden bzw. innerhalb einer Wohnung über Antrag des Hauseigentümers bzw. des Mieters erfolgt ist und der Mieter durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird; als Wohnungsaufwand gilt die vom Mieter geleistete anteilige Annuität ohne die Einschränkung des Wohnungsaufwandes gemäß § 48 Abs. 2 und § 47 Abs. 4 lit. a und b auf den Mietzins gemäß § 16 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestanden hat."

Das WWFSG 1989 ist nach seinem § 62 Abs. 1 - nunmehr nach der Novelle LGBl. Nr. 5/1990 § 79 Abs. 1 - mit 1. Juni 1989 in Kraft getreten.

Der Antrag des Beschwerdeführers wurde nun mit der Begründung abgewiesen, daß der am 29. November 1989 von ihm abgeschlossene Mietvertrag bereits den erhöhten Hauptmietzins nach den §§ 18 und 19 des Mietrechtsgesetzes zum Gegenstand hatte, also eine Erhöhung nicht nach Abschluß des Mietvertrages eingetreten sei. Die belangte Behörde ging hierbei davon aus, daß der Landesgesetzgeber Wohnbeihilfe einem Mieter nur dann gewähren wollte, wenn dieser einen Mietvertrag schon vor der erfolgten Erhöhung des Hauptmietzinses abgeschlossen hat. Für die Richtigkeit dieser Auffassung vermag sich die belangte Behörde nicht auf den letzten Halbsatz des § 79 Abs. 8 Z. 2 lit. a WWFSG 1989 zu berufen, weil dort ja nur geregelt wird, was im Falle der Anwendung der Übergangsbestimmungen als Wohnungsaufwand abweichend von den sonst geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes zu gelten hat. Freilich ist ausdrücklich nur in dieser Gesetzesstelle davon die Rede, daß ein Mietverhältnis schon bestanden haben muß. Andererseits ist schon in dem Einleitungssatz des § 79 Abs. 8 Z. 2 lit. a WWFSG 1989 davon die Rede, daß auf Antrag unter den später genannten Voraussetzungen Wohnbeihilfe "weiterhin" zu gewähren ist. Da dem Beschwerdeführer bisher Wohnbeihilfe nicht gewährt worden ist, kann aus dieser Übergangsbestimmung für den Beschwerdefall entgegen der Meinung der belangten Behörde und des Beschwerdeführers nur der Schluß gezogen werden, daß diese Übergangsbestimmung nicht anzuwenden ist. Hinsichtlich der Wohnbeihilfe gelten daher nach § 79 Abs. 8 Satz 2 die Bestimmungen des WWFSG 1989 schlechthin.

Wenn nun im § 47 Abs. 1 leg. cit. normiert ist, "wird der Mieter einer Wohnung ... durch die ... erfolgte Erhöhung des Hauptmietzinses ... unzumutbar belastet", so muß der

Verwaltungsgerichtshof der belangten Behörde einräumen, daß diese gesetzliche Textierung auf die Erhöhung des Hauptmietzinses nach Abschluß des Vertrages abgestellt ist, was für den Beschwerdefall nicht zutrifft. Der Zweck der Wohnbeihilfe ist also darin zu erblicken, den MIETER bei einer Erhöhung des Hauptmietzinses vor unzumutbaren Belastungen zu schützen. Ein solcher Schutz ist aber dann freilich nicht jenem zu gewähren, der bei Abschluß des Mietvertrages Kenntnis von der bereits erfolgten Erhöhung hat, mag auch aus rechtspolitischen Überlegungen eine Problemlösung, wie sie dem Beschwerdeführer vorschwebt, gleichfalls vertretbar sein. Nach der allein entscheidenden Bestimmung des § 47 Abs. 1 WWFSG 1989 kommt es demnach nur darauf an, ob einem Mieter gegenüber NACH Begründung des Bestandverhältnisses der Zins erhöht worden ist, was im Beschwerdefall nicht zutrifft, weil die Zinserhöhung schon VOR Beginn des Bestandverhältnisses erfolgte. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kann dieses Ergebnis der Auslegung des § 47 Abs. 1 WWFSG 1989 auch nicht damit in Zweifel gezogen werden, daß der Bund den Ländern gesonderte Zweckzuschüsse gewährt, weil es eben Sache des Landesgesetzgebers ist, zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen nunmehr eine Wohnbeihilfe gewährt wird. Es widerspricht nicht dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitssatz, hier Unterscheidungen zwischen bestehenden Mietverhältnissen und neu begründeten Mietverhältnissen vorzunehmen, sind doch solche Unterscheidungen, wie aufgezeigt, als sachlich gerechtfertigt zu beurteilen.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als nicht begründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwendersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG und die Verordnung BGBl. Nr. 104/1991, im Rahmen des gestellten Antrages.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VwGH:1991:1991050141.X00

#### **Im RIS seit**

26.11.1991

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)