VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38600
Telefax: (43 01) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-101/042/11636/2019-5 Wien, 03.03.2020
A. B.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Mag. DDr. Tessar über die Beschwerde der Frau A. B. gegen den Bescheid der MA 35 - Einwanderung, Staatsbürgerschaft - Niederlassungsbewilligungen u. Ausländergrunderwerb, vom 25.7.2019, Zl. …, betreffend Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 iVm 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Spruch und die Begründung des gegenständlich bekämpften Erkenntnisses lauten wie folgt:

„Ihr Antrag vom 31.01.2019 auf Genehmigung des Eigentumserwerbs an 123/21.950 Anteilen ob der Liegenschaft EZ …, KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-Straße, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8 St 2 PKW-Pl 43 samt Zubehör, aufgrund des Schenkungsvertrages vom 14. Jänner 2019, wird abgewiesen.

Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 11/1998, idgF

Kosten

Kostenart:	Gebühren nach dem Gebührengesetz
Betrag in EUR:	88.40
Rechtsgrundlage:	BGBl. Nr. 267/1957, idgF

Begründung

Mit Antrag vom 31. Jänner 2019, begehrten Sie die Genehmigung des Eigentumserwerbs an 123/21.950 Anteilen ob der Liegenschaft EZ ..., KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-Straße, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8 St 2 PKW-Pl 43 samt Zubehör, nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. Begründend gaben Sie an, dass ein soziales Interesse am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes bestehe. Als Verwendungszweck des zu erwerbenden Objektes gaben Sie im Antragsformular an, dass das Wohnobjekt zurzeit vermietet sei, dieses aber später für eigene Wohnzwecke verwendet werde. Ihrem Antrag war u.a. ein unterfertigter und beglaubigter Schenkungsvertrag vom 14. Jänner 2019 beigelegt.

Mit E-Mail der Behörde vom 11. Februar 2019, z.H. Ihrer rechtsfreundlichen Vertretung, wurden Sie um Übermittelung des Mietvertrages für die antragsgegenständliche Liegenschaft in Wien, D.-Straße Top 8 ersucht.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2019 wurde der Behörde ein Mietvertrag vom 31. August 2001 (mit Mietvertragsverlängerung vom 28. Jänner 2012) des gegenständlichen Objektes übermittelt. Daraus ist ersichtlich, dass für die antragsgegenständliche Wohnung ein aufrechtes Mietverhältnis bis zum 30. September 2021 besteht.

Mit ha. Schreiben vom 14. Mai 2019, nachweislich zugestellt z.H. Ihrer rechtsfreundlichen Vertretung am 17. Mai 2019, wurden Sie vom Ergebnis des Ermittlungsverfahrens verständigt und wurde Ihnen mitgeteilt, dass die Voraussetzung für eine Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht vorliegen, weshalb beabsichtigt sei, Ihren Antrag abzuweisen. Zur Abgabe einer Stellungnahme wurde Ihnen eine zweiwöchige Frist, gerechnet ab Zustellung des genannten Schreibens, eingeräumt.

In der daraufhin übermittelten Stellungnahme vom 28. Mai 2019, ha. eingelangt am 05. Juni 2019, führten Sie aus, dass die Vermietung der Eigentumswohnung in Wien, D.-Straße Top 8, nicht durch den Geschenkgeber (Ihren Lebensgefährten), sondern durch dessen Mutter, Frau E. F. erfolgt sei. Zu diesem Zeitpunkt sei noch nicht absehbar gewesen, dass eine Liegenschaftsübertragung an den nunmehrigen Eigentümer (den Geschenkgeber) erfolgen werde. Sie haben eine Tochter aus einer früheren Beziehung sowie ein gemeinsames Kind mit Ihrem Lebensgefährten, dem Geschenkgeber Herrn Mag. G. F.. Durch den aktuellen Familienzuwachs sei die Anschaffung einer größeren Wohnung erforderlich. Sollte eine Freistellung der Wohnung im Wege einer vorzeitigen Eigenbedarfskündigung nicht gelingen, so werde gewährleistet, dass die Eigennutzung als Hauptwohnsitz spätestens zum Beendigungszeitpunkt des aufrechten Mietvertrages (per 30.09.2021) erfolgen werde. Die lukrierten Mieteinnahmen werden weiterhin ausschließlich der Mutter des Geschenkgebers zur Verfügung stehen.

Mit ha. Schreiben vom 16. Juli 2019, nachweislich zugestellt z.H. Ihrer rechtsfreundlichen Vertretung am 18. Juli 2019, wurde eine Berichtigung des Schreibens 'Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme' vom 14. Mai 2019 übermittelt, da darin behördenseitig auf eine falsche Erwerbsadresse Bezug genommen wurde.

Die Ihrerseits daraufhin übermittelte Stellungnahme vom 18. Juli 2019, ha. eingelangt am 23. Juli 2019, ist inhaltlich ident jener Stellungnahme, die Sie bereits zur Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme' vom 28. Mai 2019, abgegeben haben.

Aufgrund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens steht für die Behörde fest, dass dem gegenständlichen Ansuchen auf Genehmigung des Eigentumserwerbes nach den Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht stattgegeben werden kann, da gegenständlich die Voraussetzung des Vorliegens eines sozialen Interesses am Erwerb des gegenständlichen Objektes nicht vorliegt.

Zu diesem Ergebnis gelangt die Behörde nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens, insbesondere aufgrund der Angaben im Mietvertrag betreffend die antragsgegenständliche Liegenschaft vom 31. August 2001 (mit Mietvertragsverlängerung vom 28. Jänner 2012) und Ihren diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme vom 28. Mai 2018.

An der antragsgegenständlichen Wohnung in Wien, D.-Straße Top 8, befindet sich derzeit ein aufrechtes Mietverhältnis bis 30. September 2021. Daher kann derzeit mit dieser Wohnung Ihr dringendes Wohnbedürfnis nicht gedeckt werden. Dies ist gegenständlich auch nicht beabsichtigt.

Rechtlich folgt:

Gemäß § 1 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz bedürfen unter Lebenden der Erwerb des Eigentums (Miteigentums), eines Baurechtes, des Rechtes der persönlichen ^ Dienstbarkeit an bebauten oder unbebauten Grundstücken jeder Art durch Ausländer oder eine im Grundbuch einzutragende Bestandgabe solcher Grundstücke an Ausländer zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung nach diesem Gesetz.

Gemäß § 2 Z 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz gelten als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes:

natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen.

Gemäß § 4 Abs. 1 leg. cit. erteilt eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung der Magistrat nach Anhörung der zuständigen gesetzlichen Interessenvertretung (Wirtschaftskammer Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wiener Landwirtschaftskammer). Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht, oder wenn nachgewiesen wird, dass das Grundstück, auf welches sich das Rechtsgeschäft bezieht, ausschließlich zur besseren Nutzung eines anderen Grundstückes dienen soll und im Vergleich zu diesem nur von geringem Ausmaß ist. Andernfalls oder wenn andere öffentliche Interessen entgegenstehen, insbesondere solche militärischer oder sicherheitspolizeilicher Natur, ist die Genehmigung zu versagen.

Im Rahmen des Ermittlungsverfahrens erhoben die Arbeiterkammer Wien, das Militärkommando Wien und die Landespolizeidirektion Wien im Rahmen ihrer gesetzmäßigen Zuständigkeiten keine Bedenken.

Voraussetzung für die Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz ist das Vorliegen eines sozialen oder volkswirtschaftlichen Interesse am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes. Hierfür genügt nicht, wenn mit dem Erwerb lediglich private Interessen verfolgt werden sollen. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 4 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, wonach '....andernfalls oder wenn andere öffentliche Interessen entgegenstehen.....' die Genehmigung zu versagen ist (vgl.

Lienbacher/Müller/Putz/Schöffmann/Schön/Walzel v. Wiesentreu/Wiesinger/Wischenbart, Grundverkehrsgesetzte, 2. Auflage, Band 2, 44. Ergänzungslieferung, Wien, S. 49).

Soziales Interesse iSd Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes liegt insbesondere dann vor, wenn der Erwerb einer Eigentumswohnung der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses eines Erwerbers dienen soll (vgl. UVS Wien vom 12.10.2007, …). Der Verwendungszweck muss somit zeitnah realisiert werden.

Dies ist gegenständlich nicht der Fall. Das Erwerbsobjekt ist derzeit vermietet.

Das Mietverhältnis endet erst mit 30. September 2021. Aufgrund dessen kann die antragsgegenständliche Wohnung nicht zur Deckung Ihres dringenden Wohnbedürfnisses herangezogen werden.

Für die erkennende Behörde steht aufgrund der bereits dargelegten Argumentation fest, dass dem gegenständlichen Rechtsgeschäft ein soziales Interesse nicht innewohnt und liegen die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz folglich nicht vor. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden."

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerde wurde von der Beschwerdeführerin Folgendes ausgeführt:

„Der Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts angefochten, da bei richtiger Gesetzesanwendung dem Antrag vom 31.01.2019 auf Genehmigung des Eigentumserwerbs an der ideellen Hälfte der Eigentumswohnung in der D.-Straße, Top 8 samt Stellplatz Nr. 43, stattzugeben gewesen wäre.

Aus den Stellungnahmen der Antragstellerin erhellt, dass diese in Lebensgemeinschaft mit dem Geschenkgeber lebt und gemäß Geburtsurkunde vom 16.04.2019 das gemeinsame Kind H. B.-F. 2019 zur Welt kam.

Dass der Kindesvater seiner Lebensgefährtin, Braut und Kindesmutter die Hälfte der in seinem Eigentum stehenden Wohnung im Schenkungswege übertragen möchte, entspricht einem gesunden sozialen Gewissen und dem Rechtsempfinden aller billig und gerecht denkenden Menschen.

Die Geschenknehmerin, Kindesmutter und Lebensgefährtin des Geschenkgebers ist seit vielen Jahren in Österreich und bei einer in Wien niedergelassenen Firma beschäftigt. Die durch Kündigungs- und Entlassungsschutz abgesicherte Karenz endet am Tag vor dem 2. Geburtstag des Kindes, im konkreten Fall somit am ….04.2021.

Durch die Wohnsitznahme in der gegenständlichen Wohnung in Wien kann ab dem Wiedereinstieg ins aktive Berufsleben im April 2021 gegenüber einem Wohnsitz in K. der tägliche Weg zum Firmensitz in Wien L. halbiert werden, was bei einem zu versorgenden Kleinkind von unschätzbarem Wert ist.

Sollte es nicht gelingen, eine Eigenbedarfskündigung vor September 2021 durchzusetzen, endet der befristete Mietvertrag jedenfalls durch Zeitablauf am 30.09.2021. Das Interesse der jungen Familie an der Wohnsitznahme in Wien ist demnach evident und das Bedürfnis der Geschenknehmerin, nicht nur die Hausarbeit, sondern auch das Wohnungseigentum zu teilen, evident

•

Am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes besteht nicht nur ein soziales, sondern auch ein volkswirtschaftliches Interesse insoweit, als das im April 2019 geborene Kind eines Österreichers und einer in Österreich lebenden Ausländerin dem österreichischen Arbeitsmarkt nach Möglichkeit zu erhalten ist.

Dass ein soziales Interesse iSd Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes insbesondere dann vorliegt, wenn der Erwerb einer Eigentumswohnung der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses eines Erwerbers dienen soll, bedeutet nicht, dass ein nicht unmittelbar realisierbarer derartiger Verwendungszweck das Vorliegen eines sozialen Interesses ausschließt

Dass dieser von der Behörde rechtswidrig gezogene Umkehrschluss unzulässig ist, ergibt sich bereits aus der Verwendung des Wortes „insbesondere“ in der von der Behörde zitierten Entscheidung.

Mag auch das insbesondere und somit beispielsweise genannte Interesse nicht vorliegen, besteht im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung aller Umstände sehr wohl ein soziales wie auch volkswirtschaftliches Interesse in einer für die Genehmigung jedenfalls ausreichenden Dichte und in Beachtung des Umstandes, dass lediglich ein Hälfteanteil einer Eigentumswohnung mit dem Zweck geschenkt werden soll, die Kindeseltern an dieser Wohnstätte zu gleichen Teilen zu berechtigen und zu verpflichten.

Gemäß Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme mit Datum 14.05.2019 sei die Behörde „im Zuge des Ermittlungsverfahrens aufmerksam gemacht worden, dass das Vorhaben des Erwerbes als Transaktion zur Kapitalanlage zu bewerten sei“. Woher diese Aufmerksammachung stammen soll und durch welche Umstände sie genährt wurde, ist weder der Verständigung vom 14.05.2019 oder 16.07.2019 zu entnehmen noch finde, sich - wohl aus gutem Grunde - in der Bescheidausfertigung irgendein Hinweis auf diese völlig aus der Luft gegriffene Unterstellung.

Wohl aber ist aus der völlig haltlosen Annahme einer angeblichen „Transaktion zur Kapitalanlage“ jene Einstellung der Behörde zu demaskieren, die mit unzureichender und nicht gesetzeskonformer Begründung zu einer Abweisung des Antrages gemäß Bescheidausfertigung vom 26.07.2019 führte.“

Aus dem der Beschwerde beigeschlossenen erstinstanzlichen Akt ist ersichtlich:

Die Beschwerdeführerin stellte am 31.1.2019 einen Antrag auf Genehmigung des Erwerbs von 123/21950 Anteilen der Liegenschaft EZ …, KG C., mit welchem zugleich eine Eigentümerpartnerschaft i.S.d. § 2 Abs. 10 WEG im Hinblick auf diese Wohnung in Wien, D.-str. Top 8, begründet wird.

Diesem Akt war eine Kopie des … Reisepasses aus welchen sich ergibt, dass die Beschwerdeführerin … Staatsbürgerin ist, beigeschlossen (vgl. AS 7).

Vorgebracht wurde, dass diese Wohnung derzeit vermietet sei, später aber für Wohnzwecke verwendet werden solle. Demnach bestehe am Zustandekommen dieses Rechtsgeschäfts ein soziales Interesse.

Beigeschlossen wurde ein zwischen der Antragstellerin und Herrn Mag. G. F. abgeschlossener Schenkungsvertrag vom 14.1.2019, mit welchem der Beschwerdeführerin 123/21950 Anteile der Liegenschaft EZ …, KG C., geschenkt

wurde. In diesem Schenkungsvertrag wird auch hervorgehoben, dass Herr Mag. G. F. der Eigentümer von 123/10975 Anteilen der Liegenschaft EZ …, KG C. und zugleich der Wohnungseigentümer der Wohnung in Wien, D.-str. Top 8, ist, und dass diese Wohnung mit einem Belastungs- und Veräußerungsverbot für Herrn M. F. und einem Fruchtgenussrecht für Frau E. F. belastet ist.

Weiters war ein von der Beschwerdeführerin als Mieterin abgeschlossener und bis 31.7.2022 (auf fünf Jahre) befristeter Mietvertrag für die Wohnung in K., P.-straße, vorgelegt.

Mitüberreicht wurde zudem ein zwischen Frau E. F. und Herrn R. S. geschlossener und bis 30.9.2021 befristeter Mietvertrag hinsichtlich der Wohnung in Wien, D.-str. Top 8.

Auf Ersuchen des erkennenden Gerichts legte die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 9.10.2019 insbesondere den zwischen Frau E. F. und deren Sohn G. F. abgeschlossenen Schenkungsvertrag vom 16.11.2015, mit welchem Herrn G. F. insbesondere 123/10975 Anteile der Liegenschaft EZ …, KG C. und zugleich das Wohnungseigentumsrecht an der Wohnung in Wien, D.-str. Top 8, zugesprochen worden ist, wobei zugleich der Schenkgeberin ein lebenslanges Fruchtgenussrecht eingeräumt worden ist, vor.

Seitens des erkennenden Gerichts wurde am 15.10.2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Die wesentlichen Abschnitte des anlässlich dieser Verhandlung aufgenommenen Verhandlungsprotokolls lauten wie folgt:

„Der Beschwerdeführervertreter gibt zu Protokoll:

Auf das bisherige Vorbringen wird verwiesen.

Zur Frage, welchen Vorteil die Beschwerdeführerin im Falle der Genehmigung der gegenständlichen Schenkung erlangt, wird vorgebracht:

Dadurch erfolgt eine Gleichstellung der Eigentumsverhältnisse in diesem Hinblick auf den Kindesvater.

Durch diese Schenkung wird der Arbeitsplatz leichter erreicht, zumal die Beschwerdeführerin auch nach der Karenz an ihren bisherigen Arbeitgeber, welcher in Wien L. situiert ist zurückkehren wird.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Bei Zugrundelegung der unbestrittenen Ermittlungsergebnisse wird festgestellt:

Die Beschwerdeführerin ist Staatsbürgerin der …. Sie lebt mit ihrem Lebensgefährten, Herrn Mag. G. F., ihrem gemeinsamen Kind, H. B.-F. (geb. 2019), sowie dem Kind der Beschwerdeführerin, B. T. (geb. 2011) in einer 3-Zimmer-(Miet)Wohnung (Größe: 90m²) in K., P.-straße. Der Mietvertrag bezüglich dieser Wohnung ist auf fünf Jahre befristet und endet am 31.7.2022.

Herr Mag. G. F. ist Wohnungseigentümer der Wohnung in der D.-Straße Wohnung 8, Wien. Diese Wohnung hat eine Größe von 110m² und ist derzeit bis 30.9.2021 an Herrn R. S. vermietet. Mit Schenkungsvertrag sollen der Beschwerdeführerin die Hälfte der Liegenschaftsanteile übertragen und damit zugleich eine Eigentümerpartnerschaft i.S.d. § 2 Abs. 10 WEG im Hinblick auf diese Wohnung begründet werden.

§ 1 Wr. Ausländergrunderwerbsgesetz lautet wie folgt:

„(1) Unter Lebenden bedürfen der Erwerb des Eigentums (Miteigentums), eines Baurechtes, des Rechtes der persönlichen Dienstbarkeit an bebauten oder unbebauten Grundstücken jeder Art durch Ausländer oder eine im Grundbuch einzutragende Bestandgabe solcher Grundstücke an Ausländer zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung nach diesem Gesetz.
(2) Im Versteigerungsverfahren darf der Zuschlag an einen Ausländer nur erteilt werden, wenn er die rechtskräftige Genehmigung nach diesem Gesetz zum Erwerb (§ 4) oder eine Bestätigung darüber vorlegt, dass die Genehmigung nicht erforderlich ist (§ 5 Abs. 4). Das Fehlen dieses Nachweises stellt einen Widerspruchsgrund gegen die Erteilung des Zuschlages gemäß § 184 Abs. 1 Z 7 der Exekutionsordnung, RGBl. Nr. 79/1896, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 32/2018, dar.
(3) Auch die Annahme eines Überbotes eines Ausländers darf nur dann erfolgen, wenn er die rechtskräftige Genehmigung nach diesem Gesetz zum Erwerb oder eine Bestätigung darüber vorlegt, dass die Genehmigung nicht erforderlich ist.“

§ 2 Wr. Ausländergrunderwerbsgesetz lautet wie folgt:

„Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;
2. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben;
3. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland, an denen Ausländer im Sinne der Z 1 oder 2 überwiegend beteiligt sind;
4. Vereine mit dem statutengemäßen Sitz im Inland, deren stimmberechtigten Mitglieder

überwiegend Ausländer sind oder deren Leitungsorgan sich überwiegend aus Ausländern zusammensetzt.“

§ 3 Wr. Ausländergrunderwerbsgesetz lautet wie folgt:

„Die Bestimmungen des § 1 finden keine Anwendung:

1. auf Rechtsgeschäfte, bei denen Ehegatten oder eingetragene Partner als gemeinsame Erwerber auftreten und einer der beiden die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, sowie auf den Erwerb von Objekten, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann, durch eine Eigentümerpartnerschaft (§ 13 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002) und ein Partner der Eigentümer-partnerschaft die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt.

2. auf jene natürlichen und juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengesellschaften, die

a) im Rahmen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer gemäß Art. 28 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

b) im Rahmen der Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 31 und 34 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

c) im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs gemäß Art. 36 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

d) im Rahmen des in der Richtlinie 2004/38/EG (Amtsblatt der Europäischen Union Nr. L 158/77 vom 30.4.2004) normierten Aufenthaltsrechtes oder

e) zum Zweck von Direktinvestitionen, Immobilieninvestitionen oder sonstigen Geschäften des Kapitalverkehrs gemäß Art. 40 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Rechtserwerb an Grundstücken oder Teilen davon berechtigt sind;

3. soweit ihnen andere staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen;

4. auf Rechtsgeschäfte, welche die Übertragung der im § 1 genannten Rechte an fremde Staaten, soweit Gegenseitigkeit gewährleistet ist, oder an internationale Organisationen, bei denen Österreich Mitglied ist, zum Gegenstand haben, für Zwecke der Vertretungsbehörden dieser Staaten und Organisationen.“

§ 4 Wr. Ausländergrunderwerbsgesetz lautet wie folgt:

„(1) Eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung erteilt der Magistrat nach Anhörung der zuständigen gesetzlichen Interessenvertretung (Wirtschaftskammer Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wiener Landwirtschaftskammer). Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht, oder wenn nachgewiesen wird, dass das Grundstück, auf welches sich das Rechtsgeschäft bezieht, ausschließlich zur besseren Nutzung eines anderen Grundstückes dienen soll und im Vergleich zu diesem nur von geringem Ausmaß ist. Andernfalls oder wenn andere öffentliche Interessen entgegenstehen, insbesondere solche militärischer oder sicherheitspolizeilicher Natur, ist die Genehmigung zu versagen.
(2) Über Beschwerden gegen Bescheide des Magistrats entscheidet das Verwaltungsgericht Wien.“

Die Beschwerdeführerin ist Staatsangehörige der … und somit Ausländerin im Sinne des § 2 Z 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes.

Der gegenständliche Schenkungsvertrag fällt unter den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, denn jeder Erwerb von Eigentum (Miteigentum) oder eines Baurechtes oder des Rechtes der persönlichen Dienstbarkeit an bebauten oder unbebauten Grundstücken jeder Art durch Drittstaatsangehörige des EWR, sowie auch jede im Grundbuch einzutragende Bestandgabe solcher Grundstücke an einen Drittstaatsangehörigen des EWR fällt (von den gegenständlichen nicht verfahrensrelevanten Ausnahmebestimmungen des § 3 Wr. AusländergrunderwerbsG abgesehen) in den Anwendungsbereich des Wr. AusländergrunderwerbsG.

Auf den Rechtsgrund oder Entgeltlichkeit des Erwerbs kommt es nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes nicht an, weshalb auch die hier vorliegende Schenkung darunter zu subsumieren ist (siehe dazu VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069).

Die nach § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgeschäft erforderliche Genehmigung erteilt der Magistrat. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht, oder wenn nachgewiesen wird, dass das Grundstück, auf welches sich das Rechtsgeschäft bezieht, ausschließlich zur besseren Nutzung eines anderen Grundstückes dienen soll und im Vergleich zu diesem nur von geringem Ausmaß ist.

Zu diesen Genehmigungstatbeständen ist auszuführen, dass offenkundig nur Sachverhalte, welche in einem nicht bloß geringfügigen Ausmaß ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG bzw. welche nur erhebliche in einem nicht bloß geringfügigen Ausmaß eine Verbesserung der Grundstücksnutzung i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG bewirken, zur Genehmigungsfähigkeit i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG führen. Aus dem gesamten Gesetzeskontext ergibt sich nämlich unzweifelhaft, dass der Gesetzgeber für alle Genehmigungstatbestände eine Relevanzschwelle eingezogen wissen wollte.

Daher sind etwa Rechtsgeschäfte, welche in einem vergleichsweise geringen Ausmaß einem sozialen oder volkswirtschaftlichen Interesse dienen, nicht auf Grundlage der ersten beiden Genehmigungstatbestände des § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG genehmigungsfähig.

Nur unter diesem Verständnis ist nicht bereits jeder Grundstückskauf automatisch genehmigungsfähig, stellt doch in gewisser Hinsicht jede Grundstückstransaktion einen gewissen sozialen und volkswirtschaftlichen Nutzen dar.

In diesem Sinne judiziert etwa der Verwaltungsgerichtshof, dass die bloße Aussicht auf eine mittelfristige Verbesserung der österreichischen Zahlungsbilanz, die sich aus dem jährlichen Nichtabfluss eines releativ hohen Geldbetrags ins Ausland ergibt, noch kein volkswirtschaftliches Interesse im Sinne des AusländergrunderwerbsG indiziert (vgl. VwGH 11.12.1986, 86/02/0073).

Bei Zugrundelegung dieses Verständnisses des § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG ist sohin bei der gegenständlichen Schenkung zwingend keinesfalls vom Vorliegen des Genehmigungstatbestands des volkswirtschaftlichen Interesses auszugehen; bewirkt doch die gegenständliche Schenkung keinerlei volkswirtschaftlichen Nutzen.

Ebenso vermag nach Ansicht des erkennenden Gerichts der bloße Umstand einer Verkürzung einer sichtlich zumutbaren[1] Anfahrtszeit von der Wohnung zum Arbeitsplatz keinesfalls als derart gewichtig eingestuft zu werden, dass vom Vorliegen eines (relevanten) sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG ausgegangen werden kann. Diese Sichtweise entspricht wohl auch der des Verwaltungsgerichtshofs, welcher etwa in der bloßen Verbesserung der Wohnungssituation des (ausländischen) Genehmigungswerbers kein soziales Interesse im Hinblick auf das Ausländergrunderwerbsrecht erblickt (vgl. VwGH 24.1.1984, 84/07/0008).

Sehr wohl kann aber die Abdeckung eines dringenden und tatsächlichen Wohnbedürfnisses durch den Antragsteller im Falle, dass dieser auch tatsächlich dieses Wohnbedürfnis im von diesem gekauften oder diesem geschenkten Wohnobjekt befriedigen wird, das Vorliegen eines sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG indizieren. Dies aber auch nur dann, wenn

[1] Vgl. etwa die Ausführung der Arbeiterkammer zur Frage der Zumutbarkeit eines Arbeitsweges auf https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/arbeitundrecht/arbeitslosigkeit/Zumutbarkeit.html

dieser Kauf oder diese Schenkung die notwendige Voraussetzung für die Befriedigung dieses Wohnbedürfnisses im jeweiligen Wohnobjekt darstellt.

Wie schon der Begriff eines sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG und die Verknüpfung mit einem Bewilligungstatbestand des § 4 Wr. AusländergrunderwerbsG indizieren, muss ein Bedingungsverhältnis zwischen der Genehmigung und der Realisierung des jeweiligen sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG bestehen. Wenn daher das jeweilige soziale Interesse i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG auch ohne die Genehmigungserteilung erreicht werden kann, ist das Vorliegen dieses Genehmigungstatbestands zu verneinen. In diesem Sinne judiziert etwa der Verwaltungsgerichtshof, dass der Erwerb eines Hälfteanteils einer Liegenschaft, auf welcher der (ausländische) Antragsteller bereits wohnt, kein soziales Interesse nach dem Ausländergrundverkehrsrecht darstellt (vgl. VwGH 25.4.1989, 88/92/0110).

Ebenso ist das Nichtvorliegen des Genehmigungstatbestands des sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG dann zu verneinen, wenn die beantragte Genehmigung nicht kausal für die Realisierung des intendierten sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG ist.

Dieser das Vorliegen des Genehmigungstatbestands des sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG negierende Umstand ist beim gegenständlichen Schenkungsvertrag festzustellen:

Die gegenständliche Schenkung versetzt die Beschwerdeführerin nämlich nicht in eine Rechtsposition, durch welche die Beschwerdeführerin berechtigt wird, die gegenständliche Wohnung nach dem 30.9.2021 zu bewohnen.

Bereits der Umstand, dass die Beschwerdeführerin nur die Hälfte der gegenständlichen Eigentumswohnung erwerben soll, versetzt diese nicht in die Lage zu bestimmen, wer in dieser Wohnung wohnt, bzw. dass die Beschwerdeführerin sodann in diese Wohnung einziehen kann.

Der Hälfteanteil an einer Eigentumswohnung räumt nämlich der Beschwerdeführerin kein weiter gehendes Bestimmungsrecht über die Wohnung ein als dem anderen Hälfteeigentümer. Wenn daher der andere Hälfteeigentümer nicht zustimmt, dass die Beschwerdeführerin alleine oder mit diesem anderen Hälfteeigentümer die Wohnung bezieht, kann die Beschwerdeführerin nicht im Rechtswege die Bestandnahme dieser Wohnung durch die Beschwerdeführerin durchsetzen. Diesfalls bleibt allenfalls die Möglichkeit der Beschwerdeführerin, zivilgerichtlich eine Zivilteilung der Wohnung, und sohin einen Wohnungsverkauf durch Feilbietung bei nachträglicher Teilung des Verkaufserlöses durchzusetzen.

Im gegenständlichen Fall ist aber zudem zu realisieren, dass nicht einmal die Beschwerdeführerin und der andere Hälfteeigentümer in der Lage wären zu bestimmen, wer die gegenständliche Wohnung nach dem 30.9.2021 bewohnen darf, haben diese doch bis zum Tod der Fruchtgenussberechtigten Frau E. F. keinerlei Recht, über die Wohnungsnutzung zu bestimmen.

Letztlich kommt es daher zuerst alleine auf die Bereitschaft und Zustimmung von Frau F. an, ob die Beschwerdeführerin in der gegenständlichen Wohnung einziehen kann oder nicht. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin die allfällige Hälfteeigentümerin der Eigentumswohnung ist, versetzt diese in keine bessere Rechtsposition, als der Umstand des Nichtbestehens jeglichen Eigentumsrechts an dieser Wohnung.

Doch selbst nach Untergang des Fruchtgenussrechts wäre für die Beschwerdeführerin nichts verbessert, zumal auch diesfalls es ausschließlich auf die Zustimmung von Herrn Mag. G. F. ankommt, dass die Beschwerdeführerin in diese Wohnung einzuziehen vermag. Wieder vermag der Umstand einer allfälligen Miteigentümerschaft an der Wohnung die Zustimmung des Herrn G. F. nicht zu erzwingen.

Sohin ist mehrfach belegt, dass die gegenständliche Schenkung keine Sachlage zu bewirken vermag, welche das von der Beschwerdeführerin angeführte soziale Interesse an der Nutzung der gegenständlichen Wohnung zur Folge haben würde.

Vielmehr ist die allfällige Erlangung eines Wohnungseigentumshälfteanteils überhaupt nicht kausal für den Eintritt des Sachverhalts, dass die Beschwerdeführerin künftig die gegenständliche Wohnung bewohnen wird, und dass diese damit in dieser Wohnung ihr tatsächliches und überwiegendes Wohnbedürfnis abdecken würde.

Folglich würde aber die gegenständliche Schenkung lediglich zu einer Vermögensverlagerung führen, welche aber gegenständlich weder die (unmittelbare) Realisierung eines (relevanten) sozialen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG noch die (unmittelbare) Realisierung eines (relevanten) volkswirtschaftlichen Interesses i.S.d. § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG zur Folge haben würde. Wie der Verwaltungsgerichtshof aber in ständiger Judikatur ausspricht, liegt das Interesse an einer Vermögensbildung bzw. an einer Einkünfteerlangung des Ausländers nicht im sozialen Interesse im Sinne des Ausländergrunderwerbsrechts (vgl. VwGH 11.12.1986, 86/02/0073).

Zutreffend hat daher die belangte Behörde das Vorliegen der Bewilligungstatbestände des § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG verneint.

Die 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.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die

Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Im Falle einer mündlichen Verkündung der Entscheidung ist die Stellung eines Ausfertigungsantrags eine Voraussetzung für die Erhebung einer Beschwerde oder einer Revision.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Verfahrenshilfeantrag beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Dies in allen Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Für das Verwaltungsgericht Wien

Mag. DDr. Tessar