



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38870
Telefax: (+43 1) 4000 99 38870
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-101/032/13503/2022-10
A. B.

Wien, 3. Februar 2023

Geschäftsabteilung: VGW-A

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Pühringer über die Beschwerde des A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 27. September 2022, ZI. MA35-G/.../2021, betreffend eine Angelegenheit nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 13. Jänner 2023 den

BESCHLUSS

gefasst:

I. Gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG iVm § 17 VwGVG, §§ 76 Abs. 1 und 53b AVG wird dem Beschwerdeführer der Ersatz der mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Wien vom 16. November 2022, ZI. VGW-KO-032/xxx/2023-1, mit € 228,— bestimmten Barauslagen für den zur mündlichen Verhandlung am 13. Jänner 2023 beigezogenen nichtamtlichen Dolmetscher auferlegt. Der Beschwerdeführer hat der Stadt Wien die genannten Barauslagen durch Banküberweisung auf das Bankkonto mit der Kontonummer IBAN AT16 1200 0006 9621 2729, BIC BKAUATWW, lautend auf "MA6 BA40" mit dem Verwendungszweck "VGW-KO-032/xxx/2023-1" binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

sowie

IM NAMEN DER REPUBLIK

zu Recht erkannt:

II. Gemäß § 1 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, LGBl. 11/1998 idF LGBl. 59/2018, wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

III. Gegen diese Entscheidung ist die Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde ein Antrag des Beschwerdeführers vom 14. Dezember 2021 auf Genehmigung des Eigentumserwerbs an 132/26.540 Anteilen an der Liegenschaft EZ ..., KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-gasse, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 3/42 samt Zubehör, auf Grund des Kaufvertrags vom 5. November 2021 gem. § 1 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz abgewiesen.

2. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig und zulässig Beschwerde, mit dem Antrag, seinem Antrag vom 14. Dezember 2021 stattzugeben.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt der Akten des Verwaltungsverfahrens vor zur Entscheidung vor und nahm von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung Abstand.

4. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 13. Jänner 2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in welcher der Beschwerdeführer als Partei und

seine Ehegattin als Zeugin einvernommen wurden. Der Beschwerdeführer verzichtete auf die mündliche Verkündung der Entscheidung.

II. Sachverhalt

1. Das Verwaltungsgericht Wien legt seiner Entscheidung folgende Feststellungen zugrunde:

Der am ... geborene Beschwerdeführer ist ukrainischer Staatsbürger. Der Beschwerdeführer hat die Verleihung der österreichischen Staatsbürgerschaft beantragt, dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Der Beschwerdeführer ist Inhaber eines Aufenthaltstitels "Rot-Weiß-Rot – Karte plus".

Der Beschwerdeführer hat am 5. November 2021 einen Kaufvertrag über 132/26540 Anteile an der Liegenschaft EZ ..., Grundstück Nr. ..., Katastralgemeinde C., verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3/42, geschlossen. Die Wohnung hat eine Nutzfläche von ca. 56 m² sowie einen Balkon im Ausmaß von ca. 10 m², der Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet. Der größte Raum in dieser Wohnung beträgt 26,31 m². Der Beschwerdeführer möchte diese Wohnung zu Wohnzwecken nutzen, für den Beschwerdeführer soll die Wohnung zudem als Inflationsschutz für sein Vermögen dienen. Der Beschwerdeführer arbeitet als Software Entwickler 80% seiner Arbeitszeit im Homeoffice und verwendet dabei viel Fachliteratur und technisches Equipment. Der Beschwerdeführer möchte die von ihm gekaufte Eigentumswohnung dazu nutzen, seine Arbeit im Homeoffice verrichten zu können. Der Beschwerdeführer möchte sich in der Zukunft selbständig machen und ein eigenes Unternehmen in der von ihm gekauften Wohnung betreiben. Der Beschwerdeführer bezieht ein monatliches Nettogehalt von ca. € 2.900,—.

Der Beschwerdeführer hat bis Februar 2021 in einer Mietwohnung in Wien gewohnt. Um Mietkosten zu sparen, ist er im Februar 2021 in die Wohnung seiner damaligen Lebensgefährtin, der ukrainischen Staatsbürgerin E. F., in Wien, G.-straße .../16, gezogen; diese Wohnung steht in deren Eigentum. Zwischen den beiden war vereinbart, dass die Wohnsitznahme des Beschwerdeführers in der

G.-straße .../16 nur vorübergehend sein solle, um dem Beschwerdeführer das Ansparen des nötigen Eigenkapitals für seine Eigentumswohnung zu ermöglichen. E. F. hat auch die Nachbarwohnung G.-straße .../15 erworben, seit März 2022 sind die Wohnungen Top 15 und Top 16 durch eine Verbindungstür verbunden. Im Februar 2022 haben E. F. und der Beschwerdeführer geheiratet. Im März 2022 zog die Mutter der E. F. (ab hier: Schwiegermutter des Beschwerdeführers) infolge des Ukrainekriegs nach Österreich. Die Schwiegermutter des Beschwerdeführers hat eine enge Beziehung zur Ehegattin des Beschwerdeführers und leidet an psychischen Belastungen infolge des Ukrainekriegs. Die Ehegattin des Beschwerdeführers möchte gemeinsam mit der Schwiegermutter des Beschwerdeführers wohnen.

Die derzeitige Wohnsituation in der G.-straße .../15-16 stellt sich folgendermaßen dar:

Die Wohnungen Top 15 und Top 16 sind annähernd gleich groß, ähnlich geschnitten und jeweils durch eine eigene Eingangstür vom Gang aus betretbar. Jede dieser Wohnungen besteht aus einer Küche im Eingangsbereich, einem Bad+WC und einem Zimmer in der Größe von ca. 21 m², welches als Wohn- und Schlafbereich dient. Diese Zimmer haben jeweils Außenfenster, ansonsten haben keine Zimmer in den Wohnungen Außenfenster. Zwischen den Wohnungen Top 15 und Top 16 gibt es eine Verbindungstür in den großen Zimmern. Die Wohnungen haben gemeinsam eine Wohnfläche von ca. 70 m². Die Schwiegermutter des Beschwerdeführers bewohnt derzeit die Wohnung Top 15, der Beschwerdeführer und seine Ehegattin gemeinsam die Wohnung Top 16. Auch die Ehegattin des Beschwerdeführers arbeitet viel im Homeoffice, ihr Schreibtisch und jener des Beschwerdeführers stehen im Zimmer der Wohnung Top 16 nebeneinander, die Platzverhältnisse sind beengt. Sind beide Eheleute während der Dienstverrichtung zuhause, muss bei Videokonferenzen oder Telefonaten einer oder eine in die fensterlose Küche an den Küchentisch wechseln.

2. Diese Feststellungen ergeben sich aus folgender Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt, Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens und der vom

Beschwerdeführer vorgelegten Unterlagen sowie Einvernahme des Beschwerdeführers und seiner Ehegattin in der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zu den persönlichen Daten des Beschwerdeführers, zu seinem Aufenthaltsstatus, zum Abschluss des Kaufvertrags einer Eigentumswohnung, zur Ausstattung dieser Wohnung, zu seiner früheren Wohnsituation, zum Umzug im Jahr 2021, zur Eheschließung und zu seiner aktuellen Wohnsituation ergeben sich aus den eigenen glaubhaften Angaben des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung sowie den von ihm im verwaltungsbehördlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen. Aus einer in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Planunterlage geht die räumliche Situation der beiden Wohnungen in der G.-straße .../15-16 klar hervor.

Die Feststellungen zu den Beweggründen des Beschwerdeführers für den Umzug aus seiner Mietwohnung in die Wohnung seiner späteren Ehegattin im Jahr 2021 gründen auf den eigenen Angaben des Beschwerdeführers. Auch die Ehegattin des Beschwerdeführers hat in der mündlichen Verhandlung angegeben, dass dem Beschwerdeführer durch den Umzug ermöglicht werden sollte, "weiter Geld für seine Wohnung" zu sammeln und dass die gemeinsame Wohnsitznahme nur als vorübergehend vereinbart war.

Die Feststellungen zum Zuzug der Schwiegermutter des Beschwerdeführers nach Österreich, zu deren aktueller Wohnsituation, zur engen Bindung zur Ehegattin des Beschwerdeführers und zu ihren psychischen Belastungen gründen auf den glaubhaften Angaben des Beschwerdeführers und seiner Ehegattin. Es ist für das Verwaltungsgericht Wien nachvollziehbar, dass eine ältere Person, die vor einem Kriegsausbruch aus ihrem Heimatland fliehen muss, psychischen Belastungen ausgesetzt ist.

Die Feststellungen zu den derzeitigen Umständen rund um die Dienstverrichtung mittels Homeoffice durch den Beschwerdeführer und seine Ehegattin in der G.-straße .../16 wurde von beiden in der mündlichen Verhandlung glaubhaft geschildert und durch die vorgelegten Fotos, auf welchen die Bildschirmarbeitsplätze erkennbar sind, nachvollziehbar dargelegt.

III. Rechtliche Beurteilung

1. Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes, LGBl. 11/1998 idF LGBl. 59/2018, lauten:

"§ 1. (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. Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;

[...]

§ 4. (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."

2. Ausgehend vom Ziel des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes, dem Rechtserwerb an Grundstücken durch österreichische Staatsbürger Vorrang einzuräumen, verlangt die für die Gültigkeit eines entsprechenden Rechtsgeschäfts erforderliche Genehmigung nach § 4 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. den Bestand entweder eines volkswirtschaftlichen oder eines sozialen Interesses am Zustandekommen des Rechtsgeschäfts und damit am Rechtserwerb durch den Ausländer (VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017).

Der Sache nach handelt es sich bei der Genehmigung eines Rechteerwerbs an Grundstücken durch einen Ausländer um eine Ausnahme von der Regel, weshalb es – auch wenn das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz keine ausdrückliche Anordnung zur Mitwirkung der Parteien des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens

in Bezug auf das Vorliegen des nach § 4 Abs. 1 leg. cit. zu beurteilenden volkswirtschaftlichen oder sozialen Interesses enthält – Sache der antragstellenden Partei ist, die anspruchsbegründenden Tatsachen unter Anbot von Beweisen zu behaupten; sie hat insofern also zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts beizutragen (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069).

3. Die belangte Behörde stützt die Versagung der vom Beschwerdeführer begehrten Genehmigung darauf, dass die vom Beschwerdeführer, seiner Ehegattin und seiner Schwiegermutter derzeit bewohnte Wohnung über eine ausreichende Größe für die Beherbergung von drei Personen verfügte. Es bestehe keine rechtliche Verpflichtung dazu, die geflüchtete Schwiegermutter des Beschwerdeführers aufzunehmen und könne dies keine rechtliche Grundlage für den Kauf eines weiteren Eigentumsobjekts darstellen. Die im Eigentum der Ehegattin des Beschwerdeführers stehende Wohnung decke das dringende Wohnbedürfnis des Beschwerdeführers, weshalb kein soziales Interesse am Erwerb erkennbar sei.

Der Beschwerdeführer hält dem in der Beschwerde zusammengefasst entgegen, dass die derzeitige Wohnung nur zwei Räume mit direktem Lichteinfall habe, die Wohnung sei daher trotz ihrer gesamten Größe von 70 m² mit drei Personen überbelegt. Auf Dauer sei das nicht zumutbar, da man auch als Verheirateter zumindest eine Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre brauche. Sowohl der Beschwerdeführer als auch seine Ehegattin würden einen großen Teil ihrer Berufstätigkeit von zuhause ausüben, eine ständige Rückkehr ins Büro sei nicht möglich. Für Arbeitsgeräte und eine Literatursammlung brauche der Beschwerdeführer ein ausreichend großes Zimmer von zumindest 30 m² Größe; auch die ungestörte Privatsphäre bei der Arbeit sei wichtig. Der Beschwerdeführer verweist zudem auf ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 15. Februar 2015, ZI. VGW-101/078/25199/2014, woraus hervorgehe, dass es sehr wohl im sozialen Interesse liegen würde, dass der Erwerbstätige einen festen Arbeitsplatz in seinem Eigentum in Österreich habe. Dem Beschwerdeführer sei seine Unabhängigkeit sehr wichtig, weshalb er sich mit seiner Ehegattin darauf verständigt habe, während der Ehe getrennte Wohnsitze zu begründen.

4. Zunächst ist festzuhalten, dass anhand des Beschwerdevorbringens von den in § 4 Abs. 1 zweiter Satz Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz angeführten Erteilungsvoraussetzungen augenscheinlich nur ein soziales Interesse in Frage kommt. Es ist nämlich nicht ersichtlich, dass am Wohnungserwerb durch den Beschwerdeführer ein volkswirtschaftliches Interesse besteht – der Beschwerdeführer ist derzeit unselbständig erwerbstätig und plant in der Zukunft eine nicht näher spezifizierte Form der selbständigen Tätigkeit aufzunehmen (vgl. zum Begriff des volkswirtschaftlichen Interesses im Ausländergrunderwerbsrecht VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017; 11.12.1986, 86/02/007) – oder dieser Eigentumserwerb der Arrondierung von Liegenschaften dient.

Das soziale Interesse stützt der Beschwerdeführer im Wesentlichen darauf, dass die derzeitige Wohnsituation auf Grund der Überbelegung der gemeinsamen Ehwohnung für ihn unzumutbar sei und er und seine Ehegattin beschlossen hätten, getrennte Wohnsitze zu nehmen.

Zunächst ist dem Beschwerdeführer zuzustimmen, dass auch bei Eheleuten nach § 90 ABGB keine Pflicht zum gemeinsamen Wohnen besteht, wenn die Ehegatten vereinbaren, keinen gemeinsamen Wohnsitz zu begründen, oder diesen wieder zu trennen (vgl. *Stabentheiner/L. Kolbitsch in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 90, Rz. 15*). Dennoch steht dem über die Ehwohnung nicht verfügungsberechtigten Teil bei aufrechter Ehe ein aus dem familienrechtlichen Verhältnis abgeleitetes Mitbenützungszugewinnungsrecht zu (*Stabentheiner/L. Kolbitsch in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 90, Rz. 17*).

Wenngleich dem Beschwerdeführer ein familienrechtliches Nutzungsrecht auf die Mitbenützung der Eigentumswohnung seiner Ehegattin zukommt, könnte für den Erwerb einer weiteren Wohnung die Genehmigung nach § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz zu erteilen sein, wenn dennoch ein wichtiges soziales Interesse besteht, weil etwa wegen der unzumutbaren Verhältnisse in der bestehenden ehelichen Wohnung ein dringendes Wohnbedürfnis des Beschwerdeführers anzunehmen ist, das nur durch den Erwerb einer Eigentumswohnung gedeckt werden kann. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen hat, liegt ein soziales Interesse am Grundstückserwerb bzw. zur Schaffung einer Wohnmöglichkeit nicht vor, wenn ein Wohnbedürfnis

anders gedeckt werden kann bzw. anders gedeckt wird (VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058).

Ungeachtet der Frage, ob dem Beschwerdeführer ein Wohnen in der ehelichen Wohnung, auf dessen Mitbenützung er einen Rechtsanspruch hat, im Lichte der beengten Platzverhältnisse, der ebenfalls dort wohnenden Schwiegermutter des Beschwerdeführers und der Ansprüche des Beschwerdeführers an die Dienstverrichtung im Homeoffice zumutbar ist, ist im Beschwerdefall nicht ersichtlich, dass das Wohnbedürfnis des Beschwerdeführers nicht auch anders als durch den Erwerb einer Eigentumswohnung gedeckt werden kann. Der Beschwerdeführer hat vor dem Einzug in die eheliche Wohnung sein Wohnbedürfnis durch das Anmieten einer Wohnung gedeckt. Der – bloß als vorübergehend geplante – Umzug in die eheliche Wohnung erfolgte aus dem Motiv, Geld zu sparen, um in weiterer Folge leichter eine Eigentumswohnung erwerben zu können. Der Beschwerdeführer hat sich somit selbst von einer zumutbaren Wohnsituation in eine für ihn auf Dauer unzumutbare Wohnsituation begeben, um Kapitalreserven anzusparen zu können. Aus einer solchen selbstgeschaffenen Situation kann im Sinne des § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz kein soziales Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung abgeleitet werden. Wenn auch der Zuzug seiner Schwiegermutter in die eheliche Wohnung für ihn bei Einzug in die eheliche Wohnung noch nicht absehbar war und dieser Umstand die Beengtheit der Platzverhältnisse verschärft hat, ändert dies nichts daran, dass nach den im verwaltungsgerichtlichen Verfahren getroffenen Feststellungen nie ein dauerhafter Aufenthalt des Beschwerdeführers in der ehelichen Wohnung angedacht war und die aktuelle Wohnsituation somit von Beginn an für den Beschwerdeführer unzureichend gewesen sein musste. Es würde einer Umgehung der Anforderungen des § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz gleichkommen, wenn ein soziales Interesse dadurch begründet werden könnte, ohne äußeren Zwang eine unzumutbare Wohnsituation einzugehen, um daraus ein dringendes Wohnbedürfnis abzuleiten. Insofern relativiert sich auch die vom Beschwerdeführer behauptete Notwendigkeit, er brauche für seine Dienstverrichtung einen Raum von mindestens 30 m², weil er selbst seine frühere Mietwohnung aufgegeben hat und in die eheliche Wohnung gezogen ist, die keinen solchen Raum aufweist.

Der bloße Wunsch des Beschwerdeführers, aus der ehelichen Wohnung wieder auszuziehen bzw. seine Präferenz, Eigentum zu erwerben, statt ein Mietverhältnis einzugehen, begründet jedenfalls kein dringendes Wohnbedürfnis und stellt daher kein soziales Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz dar (vgl. auch *Lienbacher/Müller/Putz/Schöffmann/Schön/Walzel v. Wiesentreu/Wiesinger/Wischenbart*, Grundverkehrsgesetze², § 4, Anm. 2, wonach für ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse nicht bloß ein privates Interesse vorliegen dürfe).

Auf Nachfrage in der mündlichen Verhandlung hin, warum die Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Beschwerdeführers nur mit einer Eigentumswohnung, nicht aber mit einer Mietwohnung gestillt werden können, wie es bis 2021 der Fall war, hat der Beschwerdeführer angegeben, es sei allein seine Entscheidung, ob er sich eine Miet- oder Eigentumswohnung zulege. Er wolle sein Vermögen vor Inflation schützen, derzeit stiegen die Mietpreise und er zahle lieber Kreditraten als Mietzinsen. Solche – persönlich nachvollziehbaren – Motive für den Eigentumserwerb sind aber vom sozialen Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht umfasst; diese Bestimmung nimmt weder auf persönliche Lebensplanung und Vorlieben, noch auf den Inflationsschutz des eigenen Vermögens oder auf das Verlangen nach langfristigem Kapitalaufbau Rücksicht. Der Beschwerdeführer hat nicht behauptet, dass das Anmieten einer Wohnung für ihn nicht leistbar oder aus anderen Gründen nicht möglich wäre; es ist angesichts des Einkommens des Beschwerdeführers und des vielfältigen Wohnungsmarkts in Wien auch nicht anzunehmen, dass dem Beschwerdeführer das Begründen eines Mietverhältnisses – wie er es bis 2021 hatte – zur Stillung seines Wohnbedürfnisses nicht möglich ist.

5. Der Beschwerdeführer führt in diesem Zusammenhang aus, es träfe auf jeden Ausländergrunderwerb zu, dass statt dem Eigentumserwerb auch eine Wohnmöglichkeit gemietet werden könne, und behauptet damit im Ergebnis, dass bei einer solchen Auslegung das Vorliegen eines sozialen Interesses nach § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz niemals zu bejahen wäre und dieser Bestimmung keinerlei Anwendungsbereich zukäme. Dem ist aber entgegenzuhalten, dass das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht nur auf entgeltlichen Eigentumserwerb Anwendung findet, sondern gem. § 1 Abs. 1

Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz auf jeden 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 unter Lebenden. So bedarf etwa auch eine Schenkung oder die unentgeltliche Einräumung einer persönlichen Dienstbarkeit an einen mittellosen Ausländer der Genehmigung nach § 1 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. In solchen Konstellationen wird nicht ohne weiteres davon auszugehen sein, dass die finanziellen Mittel für die Begründung eines Mietverhältnisses vorliegen und ein soziales Interesse mitunter zu bejahen sein.

Soweit der Beschwerdeführer auf eine frühere Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien vom 15. Februar 2015, ZI. VGW-101/078/25199/2014, zu einer Genehmigung nach § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz verweist, kann daraus für den Beschwerdefall nichts gewonnen werden, weil zum einen keine Bindungswirkung solcher Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Wien für den Beschwerdefall besteht und zum anderen der dieser Entscheidung zugrundeliegende Sachverhalt mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar ist.

Auch der Verweis darauf, dass der Beschwerdeführer die Verleihung der österreichischen Staatsbürgerschaft beantragt habe, weshalb davon auszugehen sei, dass ein Grunderwerb durch den Ausländer allenfalls nur für kurze Zeit erfolgen würde und daher nur ein geringer Eingriff in öffentliche Interessen zu erwarten wäre, kann die Beschwerde nicht zum Erfolg führen. Ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz kann nämlich nicht in der bloß kurzen Dauer des – ohne Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzung – zu erfolgenden Erwerbs von Grundeigentum durch einen Ausländer begründet werden, auch eine Interessenabwägung sieht das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz hier nicht vor. Zudem wäre bei einer solchen Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer unter Annahme, er werde demnächst ohnehin österreichischer Staatsbürger, ja nur noch einen kurzen Aufschub seines

Eigentumserwerbs hinnehmen müsste, was seine Interessen am Eigentumserwerb noch als Ausländer entsprechend schmälern müsste.

6. Zusammengefasst ist somit für das Verwaltungsgericht Wien kein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerb am Eigentumserwerb durch den Beschwerdeführer zu erkennen und erweist sich die von der belangten Behörde ausgesprochene Abweisung des Antrags des Beschwerdeführers als rechtmäßig. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist als unbegründet abzuweisen.

7. Zur Auferlegung der Barauslagen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine klare und verlässliche Verständigung in einer mündlichen Verhandlung zu gewährleisten (vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 19.3.2014, 2013/09/0109). Insoweit hat die antragstellende Partei für die in Rechnung gestellten Gebühren von zu diesem Zweck beizuziehenden nichtamtlichen Dolmetschern aufzukommen (vgl. zur Tragung allfälliger Kosten für die zur vollständigen Ermittlung des Sachverhalts erforderlichen Amtshandlungen das Erkenntnis des VwGH vom 20.9.2012, 2010/06/0108).

Die Übersetzung in der mündlichen Verhandlung war aufgrund der nicht ausreichenden Deutschkenntnisse des Beschwerdeführers sowie der beantragten Zeugin für eine gänzlich unbeeinträchtigte Verständigung sowie zur verlässlichen Erforschung des maßgeblichen Sachverhalts erforderlich und erfolgte auf ausdrücklichen Wunsch des Beschwerdeführers.

Dem Verwaltungsgericht Wien stand eine amtliche Dolmetscherin oder ein amtlicher Dolmetscher für die englische Sprache nicht zur Verfügung. Für die mündliche Verhandlung hat es daher eine externe Person zur Übersetzung beigezogen.

Der Dolmetscher legte in der Verhandlung am 13. Jänner 2023 seine Gebührennote, welche dem Beschwerdeführer zur Einsicht vorgelegt wurde. Es bestanden keine Einwände.

Die in der Gebührennote (nach dem Gebührenanspruchsgesetz – GebAG, BGBl. Nr. 136/1975) verzeichneten Gebühren hat das Verwaltungsgericht Wien geprüft und in der im Spruch genannten Höhe für in Ordnung befunden (siehe den hg. Beschluss vom 16. November 2022, ZI. VGW-KO-032/xxx/2023). Die Buchhaltungsabteilung der Stadt Wien wurde zur Bezahlung der Gebühr aus Amtsmitteln angewiesen (vgl. zu alldem § 53b in Verbindung mit § 53a Abs. 2 erster Satz und Abs. 3 erster Satz AVG).

Gemäß § 17 VwGVG in Verbindung mit § 76 Abs. 1 erster und zweiter Satz sowie § 53b AVG hat die Beschwerdeführerin für diese Barauslagen aufzukommen. Die Gebühren sind nunmehr nach Anweisung an den Dolmetscher dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

8. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da bei der Entscheidung keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht Wien hat sich bei der Beurteilung, ob im Beschwerdefall die Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz vorliegen, an der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes orientiert. Diese Einzelfallprüfung wirft keine grundsätzlichen Rechtsfragen auf. Auch sonst liegen keine 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 der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je € 240,— beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden 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.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Pühringer