



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-101/042/5703/2020-1
A. B.

Wien, 03.12.2020

Geschäftsabteilung: VGW-L

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 27.04.2020, 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 Bescheids lauten wie folgt:

„Ihr Antrag vom 08. November 2019 auf Genehmigung des Eigentumserwerbs an 1) 460/22.840 Anteilen und 2) 65/22.840 Anteilen an der Liegenschaft EZ ..., KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-Gasse 10, verbunden mit Wohnungseigentum an ad 1) W 20 und ad 2) Kfz-Abstellplatz Nr. 2, aufgrund des Schenkungsvertrages vom 22. Oktober 2019, wird abgewiesen.

Rechtsgrundlage:

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

Mit Antrag vom 08. November 2019 beehrten Sie die Genehmigung des Eigentumserwerbs an 1) 460/22.840 Anteilen und 2) 65/22.840 Anteilen an der Liegenschaft EZ ..., KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-Gasse 10, verbunden mit Wohnungseigentum an ad 1) W 20 und ad 2) Kfz-Abstellplatz Nr. 2, nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. Begründend gaben Sie an, dass ein soziales Interesse am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes bestehe, da die antragsgegenständliche Liegenschaft als gemeinsame Ehwohnung genutzt werden soll. Ihrem Antrag war u.a. ein unterfertigter Schenkungsvertrag vom 22. Oktober 2019 beigelegt.

Mit E-Mail der Behörde vom 20. November 2019, z.H. Ihrer rechtsfreundlichen Vertretung, wurden Sie u.a. ersucht bekanntzugeben, wann ein Umzug Ihrerseits in die gegenständliche Wohnung geplant sei bzw. welche Personen zukünftig in der Wohnung leben werden.

Mit Schreiben vom 05. Dezember 2019, ha. eingelangt am 09. Dezember 2019 wurde der Behörde mitgeteilt, dass ein Umzug in das Objekt bei Pensionierung (erreichtes Pensionsalter 65) Ihres Ehegatten im Jahr 2023 geplant sei. Weiters soll das Objekt bis zum Einzug 2023 vermietet werden, um den aufgenommenen Kredit zur Finanzierung des Kaufpreises zu bewerkstelligen.

Mit ha. Schreiben vom 05. Februar 2020, nachweislich an Ihren rechtsfreundlichen Vertreter am 10. Februar 2020 zugestellt, wurden Sie über das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens verständigt und wurde mitgeteilt, dass aufgrund des festgestellten Sachverhaltes die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Erwerbes des gegenständlichen Objektes nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz aufgrund fehlenden sozialen Interesses nicht vorliegen und daher 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 24. Februar 2019 führten Sie an, dass keine reine Kapitalanlage vorliege und dass die Wohnung vielmehr der Anschaffung Ihrer Wohnversorgung bei Pensionierung diene. Zur freien Finanzierung seien Sie aufgrund Ihrer derzeitigen Einkünfte und finanziellen Mittel nicht in der Lage und dementsprechend sei es erforderlich die Wohnung gegenwärtig zu vermieten. Zusammenfassend wurde nochmals bekanntgegeben, dass die Wohnung der Anschaffung als Ehwohnung ab Pensionsantritt diene.

Aufgrund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens steht für die Behörde fest, dass Sie Staatsangehörige der Republik Brasilien sind und den schenkungsweisen Erwerb der oben genannten Liegenschaft beabsichtigen. Diese soll als gemeinsame Ehwohnung in der Pensionierung dienen.

Zu diesem Ergebnis gelangt die Behörde nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens, insbesondere aufgrund Ihrer Angaben im Antrag vom 08. November 2019 und Ihrer Stellungnahmen vom 05. Dezember 2019 und 24. Februar 2020.

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 eine Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz ist das Vorliegen eines sozialen oder volkswirtschaftlichen Interesses am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes. Für das Vorliegen eines sozialen oder volkswirtschaftlichen Interesses genügt es 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, Grundverkehrsgesetze, 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, UVS-02/13/7841/2007).

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurde die Behörde darauf aufmerksam gemacht, dass Ihr Ehegatte Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft ist (Kennzahl Wr. Ausländergrunderwerb MA35-G/.../2019). Es ist geplant, dass die Wohnung bis zumindest 2023 - dem voraussichtlichen Pensionsantritt Ihres Ehegatten - vermietet wird.

Dadurch soll ein zusätzliches Einkommen lukriert werden, welches zur teilweisen Deckung der aufgenommenen Finanzierung dienen wird.

Eine Befriedigung Ihres dringenden Wohnbedürfnisses ist für die Behörde daher nicht ersichtlich.

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 u.a. ausgeführt wie folgt:

Gegen den angefochtenen Bescheid erhebe ich binnen offener Frist die gegenständliche

B E S C H W E R D E

an das Verwaltungsgericht für das Bundesland Wien (Landesverwaltungsgericht Wien) und fechte den angefochtenen Bescheid seinem gesamten Inhalt nach an.

Ich verweise auf die Sub-Punkt 8 gestellten Anträge.

Subjektive Rechtsverletzung

Ich erachte mich in meinem subjektiven öffentlichem Recht auf rechtsrichtige Beurteilung des Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen des antragsgegenständlichen Schenkungsvertrages vom 22.10.2019 und somit auf Erteilung der Genehmigung gemäß §§ 1 Abs 1 Zif 1, 4 Abs 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz für verletzt bzw durch die rechtsunrichtige Annahme des Nichtvorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen zu meinen Lasten.

Verwaltungsgeschehen

Ich bin in aufrechter Ehe mit E. F., geboren 1958, verheiratet.

Mein Ehegatte ist brasilianischer Staatsbürger und UN-Angestellter bei der G..

Mein Ehegatte hat mittels Kaufvertrages vom 14.6.2019 zwei Wohnungseigentumsobjekte W 20 und KFZ Stellplatznummer 2 im Hause D.-Gasse 10, Wien, in sein Eigentum erworben. Dieser Kaufvertrag unterlag gemäß § 3 Zif 3 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz in Folge des Bestehens einer staatsvertraglichen Verpflichtung mit der G. keiner Genehmigungspflicht.

Mein Ehegatte und ich haben den antragsgegenständlichen Schenkungsvertrag vor der belangten Behörde abgeschlossen, dies zur Regelung und in Ausformung der Gestaltung unserer ehelichen Güterverhältnisse.

Da ich brasilianische Staatsbürgerin bin, bedarf dieser Schenkungsvertrag einer Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz.

Ich habe mit verfahrenseinleitendem Antrag vom 8.11.2019 rechtzeitig die Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz beantragt und als Verwendungszweck des erworbenen Objektes „Ehewohnung“ und damit Vorliegen des gesetzlich erforderten sozialen Interesses vorgebracht. Am 20.11.2019 hat die belangte Behörde von mir Antragsergänzungen wie folgt abgefordert:

- *Bekanntgabe, ob/wann der Umzug in die gegenständliche Wohnung geplant ist*
- *Gültige Legitimationskarte bzw. Aufenthaltstitel für Österreich*
- *Bekanntgabe, welche Personen zukünftig in der gegenständlichen Liegenschaft wohnen werden*
- *Falls die Antragstellerin derzeit in Miete lebt, ersuchen wir um Vorlage des Mietvertrages bzw. der Eigentumsnachweise*
- *Bekanntgabe, ob die Antragsteller bzw. Ihr Ehegatte weiteres Eigentum in Österreich besitzen - falls ja, wird um Bekanntgabe ersucht, wie der Verwendungszweck dieser Liegenschaft im Falle einer Genehmigung wäre - bitte um Konkretisierung u. Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszuges dieser Liegenschaft*

Ich habe dieser Aufforderung am 5.12.2019 fristgerecht entsprochen und vorgebracht, dass Zweck der Anschaffung die Verwendung als Ehewohnung nach Pensionierung meines Ehegatten dienen soll. Derzeit sei als Ehewohnung die wesentlich größere Mietwohnung Wien, H.-gasse in Verwendung. Nach Pensionierung meines Ehegatten stehe kein ausreichendes Einkommen zur Finanzierung der Miete zur Verfügung. Außerdem sei die Nutzfläche dieses Objektes nach Auszug der Kinder zu groß. Deswegen sei der

Schenkungsgegenstand als Versorgung als Ehewohnung im Alter nach Pensionsantritt angeschafft worden.

Bis zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Pensionierung im Jahr 2023 werde das Objekt zur Refinanzierung des Kaufpreises vermietet.

Dieses Vorbringen hat die belangte Behörde mittels Vorhalts vom 5.2.2020 als Kapitalanlage beurteilt und vorgehalten, die gesetzlichen Voraussetzungen des sozialen oder volkswirtschaftlichen Interesses seien nicht erfüllt und der Antrag daher abzuweisen.

Ich habe mit weiterer abgeforderter Aufklärung vom 24.2.2020 nochmals darauf hingewiesen, die Anschaffung sei nicht Kapitalanlage, sondern diene schon jetzt der Sicherstellung der Wohnversorgung im Alter und damit dem dringenden Wohnungsbedürfnis der Ehegatten, sohin auch meiner Person.

In Beharrung auf der bisherig schon vertretenen Rechtsansicht hat die belangte Behörde meinen Antrag schlussendlich mittels angefochtenen Bescheides abgewiesen.

Inhaltliche Rechtswidrigkeit

Der gegenständliche Bescheid ist inhaltlich rechtswidrig, weil er das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen zu Unrecht verneint und die Wohnungsanschaffung nach wie vor als Kapitalanlage und Refinanzierung qua Vermietung einstuft. Die belangte Behörde nimmt allerdings selbst auf Seite 2 von 5 und dann weiterfolgend in der rechtlichen Beurteilung Seite 3 von 5 im angefochtenen Bescheid an, dass der Schenkungsgegenstand in der Pensionierung als Ehewohnung dienen soll.

Dies beurteilt die belangte Behörde als zur Annahme eines sozialen Interesses nicht ausreichend, sondern stellt dem gegenüber, dass Genehmigungsfähigkeit nur dann vorliege, wenn die Eigentumswohnung der Befriedigung eines dringenden Wohnungsbedürfnisses eines Erwerbers dienen soll (Verweis auf UVS Wien vom 12.10.2007, UVS-2/13/7841/207). Exakt diese Voraussetzungen liegen nun aber gegenständlich vor, weil das dringende Wohnungsbedürfnis aktuell in einer Wohnung befriedigt wird, die mein Ehegatte und ich uns ab Pensionierung nicht mehr leisten können und die für uns dann außerdem zu groß ist. Als Surrogat wurde daher die schenkungsgegenständliche Liegenschaft angeschafft und soll zur Absicherung meiner Wohnversorgung ab Pensionierung meines Ehegatten und damit Ausfluss der ehelichen Wohnversorgung anteilig auf mich übertragen werden.

Dringendes Wohnungsbedürfnis ist im Gegensatz zur Rechtsmeinung der belangten Behörde auch dann anzunehmen, wenn Vorsorge für die Zukunft getroffen wird, sofern dies nur in einem absehbaren Zeitraum erfolgt. Jener Zeitraum ist aber absehbar, weil der Pensionsantritt voraussichtlich 2023 erfolgt. Dies wurde vorgebracht und von der belangten Behörde nicht in Zweifel gezogen.

Die Annahme, dass die gesetzliche Voraussetzung des sozialen Interesses nur dann erfüllt sei, wenn das Wohnungsbedürfnis aktuell befriedigt werden muss, greift zu kurz.

Bei Beurteilung des Vorliegens dieser Voraussetzung ist eine Zukunftsprognose für einen absehbaren Zeitraum (hier 2023) nach Auffassung der Beschwerde jedenfalls mit einzubeziehen.

Die belangte Behörde hegt auch keinen Zweifel an der Glaubwürdigkeit meines Vorbringens, verneint nur die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen, dies allerdings aus den zuvor genannten Gründen zu Unrecht.

Jegliche andere Auslegung würde meinen Ehegatten und mich dazu nötigen, bis zur Pensionierung zu warten zu müssen und dann bei steigenden Immobilienpreisen wesentlich teurer zu erwerben. Dem bereits jetzt absehbaren Umstand der Notwendigkeit der

Anschaffung einer kleineren Ehwohnung bereits jetzt Rechnung zu tragen und hierfür vorzusorgen, kann uns insoweit nicht zum Nachteil gereichen und erfüllt die gesetzliche Voraussetzung des sozialen Interesses.

Indem die belangte Behörde meinen Ehegatten und mich letztlich auf einen künftigen Eigentumserwerb verweist, wird dem Gesetz ein unsachlicher und damit willkürlicher Inhalt unterstellt. Bei verfassungskonformer Interpretation zeigt sich jedoch, dass selbstverständlich die Beurteilung des dringenden Wohnungsbedürfnisses auch pro futuro bei Änderung der Verhältnisse zu berücksichtigen und in die rechtliche Beurteilung miteinzubeziehen ist.

Abgesehen davon - auf diesen Punkt stütze ich mich nunmehr ausdrücklich - liegt es auch im volkswirtschaftlichem Interesse integrierte ehemalige Mitarbeiter internationaler Organisationen und deren Angehörigen als integrierter Bestandteil der Gesellschaft weiter behalten zu können. Aus diesem Grund ist zusätzlich auch noch die Bewilligungsvoraussetzung des volkswirtschaftlichen Interesses gegeben.

Das selbe gilt aufgrund des Umstandes, dass großflächigere Wohnungen, wenn sie nicht mehr benötigt werden, dem Mietmarkt wieder zugeführt werden. Dementsprechend liegt die durch den verfahrensgegenständlichen Schenkungsvertrag antizipierte Reduktion der Wohnungsfläche nach Pensionsantritt auch im volkswirtschaftlichen Interesse.

Auch auf dieses Argument stütze ich mich ausdrücklich.

A N T R Ä G E ,

meiner Beschwerde Folge zu geben und den angefochtenen Bescheid des Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, Einwanderung und Staatsbürgerschaft, Referat 1.3, ..., vom 27.4.2020 dahingehend abzuändern, dass meinem Antrag auf Genehmigung des Schenkungsvertrages vom 22.10.2019 gern §§ 1 Abs 1 Zif 4 und 4 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz stattgegeben werde, hilfsweise den angefochtenen Bescheid aufzuheben und nach Durchführung des zu ergänzenden Verfahrens im antragstattgebenden Sinne zu entscheiden, hilfsweise den angefochtenen Bescheid aufzuheben und der belangten Behörde die neuerliche Bescheiderlassung nach Verfahrensergänzung unter Abstandnahme vom gebrauchten Abweisungsgrund aufzutragen.“

Aus dem der Beschwerde beigeschlossenen Akt ist ersichtlich:

Am 8.11.2019 brachte die ausschließlich über eine brasilianische Staatsbürgerschaft verfügende Beschwerdeführerin einen Antrag auf Erteilung des Erwerbs eines Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 4 Abs. 1 Wr. Ausländergrunderwerbsgesetz ein.

In Wesentlichen wurde vorgebracht wie folgt:

„Gemeinsame Ehwohnung, die jeweils halben Mindestanteile verbleiben dem Geschenkgeber und Ehemann. Am Zustandekommen des gegenständlichen Rechtsgeschäftes besteht sohin ein soziales Interesse.

Der Verwendung der im Rahmen des mich betreffenden Verfahrens zur Erteilung eines Aufenthaltstitels ermittelten Daten für das Verfahren nach dem Wiener Ausländergrunderwerbs stimme ich mit der elektronischen Übermittlung meines Antrages an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, ausdrücklich zu.“

Dem Antrag beigeschlossen wurde ein mit 22.10.2019 datierter Schenkungsvertrag zwischen der Beschwerdeführerin und Herrn E. F., mit welchem die Hälfte der Miteigentumsanteile und die Hälfte der mit diesen Miteigentumsanteilen verbundenen Rechte an der Wohnung Wien, D.-Gasse 10, Top. 20, von Herrn E. F. an die Beschwerdeführerin übertragen werden.

Beigeschlossen wurde u.a. eine Kopie der ersten Seite des brasilianischen Reisepasses der Beschwerdeführerin, sowie eine gerichtlich beeidete Übersetzung der brasilianischen Heiratsurkunde, mit welcher die Ehe der Beschwerdeführerin mit Herrn E. F. am 27.12.1996 beurkundet wurde.

Mit Schriftsatz vom 5.12.2019 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass „der Umzug in das Objekt bei der Pensionierung (erreichtes Pensionsalter 65) des derzeitigen Eigentümers E. F., geb. 1958, im Jahr 2023 stattfinden (wird), weil das Objekt als Pensionsehewohnung der Ehegatten nach Auszug der Kinder dienen soll. (...) Bis zum Einzug 2023 wird das Objekt vermietet, um den aufgenommenen und sub C-LNR 32 zu B-LNR 57 und 58 sichergestellten Kredit zur Finanzierung des Kaufpreises für die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zu bewerkstelligen.“

Diesem Schreiben wurde u.a. ein im Hinblick auf die Wohnung Wien, H.-gasse, zwischen Herrn E. F. und der K.-ges.m.b.H. auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag vom 20.7.2016 beigeschlossen.

Mit Schriftsatz vom 24.2.2020 führte die Beschwerdeführerin sodann aus, dass „tatsächlich eine reine Kapitalanlage nicht vorliegt. (...) Vielmehr dient die Anschaffung der Wohnung unserer Wohnversorgung bei Pensionierung. (...) Aufgrund eingeschränkter Pensionseinkünfte sind wir dann genötigt, in die anschaffungsgegenständliche Wohnung umzuziehen. (...) Aus diesem Grund hat es sich schon jetzt als erforderlich erwiesen, eine derartige Wohnung anzuschaffen, da die Preise von Eigentumswohnungen im Großraum Wien rasant ansteigen und wir beabsichtigen, fortdauernd hier wohnhaft zu bleiben. (...) Zur freien Finanzierung sind wir aufgrund unserer derzeitigen Einkünfte und finanziellen Mittel nicht in der Lage. Dementsprechend erweist es sich als erforderlich, gegenwärtig diese Wohnung zu vermieten, um wenigstens insoweit in den teilweisen Ersatz der hierfür aufgewendeten Kreditraten zu gelangen.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Bei Zugrundelegung der unbestrittenen Ermittlungsergebnisse wird festgestellt:

Die Beschwerdeführerin ist brasilianische Staatsangehörige und mit Herrn E. F.. Mit diesem wohnt die Beschwerdeführerin seit dem Jahr 2016 in der Wohnung Wien, H.-gasse. Diese Wohnung wird aufgrund eines von Herrn E. F. auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Hauptmietvertrags bewohnt.

Herr E. F. ist Alleineigentümer der verfahrensgegenständlichen Wohnung in Wien.

Herr E. F. wird voraussichtlich im Jahr 2023 in Pension gehen, und ist beabsichtigt, aus Anlass dieser Pensionierung in die verfahrensgegenständliche Wohnung in Wien umzuziehen. Derzeit und bis zum beabsichtigten Einzug von Herrn E. F. und seiner Gattin (der Beschwerdeführerin) ist diese Wohnung vermietet. Aus diesen Mieteinnahmen wird der für diese Wohnung aufgenommene Kredit bedient.

§ 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;*
juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem
- 3. satzungsgemäßen Sitz im Inland, an denen Ausländer im Sinne der Z 1 oder 2 überwiegend beteiligt sind;*

Vereine mit dem statutengemäßen Sitz im Inland, deren stimmberechtigten Mitglieder 4. überwiegend Ausländer sind oder deren Leitungsorgan sich überwiegend aus Ausländern zusammensetzt.“

§ 3 Wr. Ausländergrunderwerbsgesetz lautet wie folgt:

„Die Bestimmungen des § 1 finden keine Anwendung:

- auf Rechtsgeschäfte, bei denen Ehegatten oder eingetragene Partner als gemeinsame Erwerber auftreten und einer der beiden die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt,*
- 1. 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 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; 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 brasilianische Staatsangehörige 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.

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 relativ hohen Geldbetrags ins Ausland ergibt, noch kein volkswirtschaftliches Interesse im Sinne des AusländergrunderwerbsG indiziert (vgl. VwGH 11.12.1986, 86/02/0073).

Ebenso kann der Erwerb eines Hälfteanteils an einer 694 m² großen Liegenschaft, bestehend aus Garten samt Baulichkeiten, die der Erwerber bereits vorübergehend bewohnt, nicht als im sozialen Interesse der betreffenden Stadtgemeinde oder des Landes NÖ gelegen angesehen werden (vgl. VwGH 24.5.1989, 88/02/0110 zum NÖ GVG).

Bei Zugrundelegung dieses Verständnisses des § 4 Abs. 1 Wr. AusländergrunderwerbsG ist sohin bei dem gegenständlichen Rechtsgeschäft zwingend keinesfalls vom Vorliegen des Genehmigungstatbestands des volkswirtschaftlichen Interesses auszugehen; bewirkt doch das gegenständliche Geschäft keinerlei relevanten zusätzlichen volkswirtschaftlichen Nutzen.

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 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.

Bei der Genehmigung eines Rechteerwerbs durch einen Ausländer nach dem Wr AusländergrunderwerbsG 1998 handelt es sich der Sache nach um eine Ausnahme von der Regel, weshalb es - auch wenn das Wr AusländergrunderwerbsG 1998 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 (vgl. VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069 zum Wr. AusländergrunderwerbsG; VwGH 21.11.2014, 2013/02/0223, zum Sbg GVG 2001, und VwGH 31.7.1998, 97/02/0451, zum Bgld GVG).

Im Wr AusländergrunderwerbsG findet sich keine Sonderregelung für ausländische Staatsbürger mit einem besonderen Naheverhältnis zu Österreich (hier Wohnsitz und Arbeitsplatz seit 20 Jahren in Österreich, Deviseninländer) (vgl. VwGH 11.12.1986, 86/02/0073; vgl. auch 31.7.1998, ZI 97/02/0451; 3.12.2014, Ra 2014/02/0082).

Der Erwerb einer Eigentumswohnung zum Zwecke der Vermietung und der Erzielung von Einkünften liegt nicht im sozialen Interesse im Sinne des Gesetzes. Auf Grund der Einkommenssituation der Beschwerdeführerin ist nicht erkennbar, dass sie auf solche Einkünfte angewiesen wäre. Dasselbe gilt für eine Kapitalanlage zum Zweck der Altersversorgung (vgl. VwGH 11.12.1986, 86/02/0073).

Bei Zugrundelegung dieser Judikatur ist davon auszugehen, auch nicht vom Vorliegen eines sozialen Interesses an der gegenständlichen Schenkung auszugehen ist; liegen doch gleichzeitig sogar mehrere Abweisungsgründe vor.

Erstens dient die Schenkung keinem aktuellen dringenden sozialen Bedürfnis der Beschwerdeführerin, zumal sich selbst bei Zugrundelegung der Ausführungen der Beschwerdeführerin jedenfalls bis zum Jahre 2023 durch die gegenständliche Schenkung nichts für die Lebenszusammenhänge der Beschwerdeführerin ändern würde.

Zweitens würde selbst durch im Falle, das unverzüglich in diese Wohnung umgezogen werden wollte, die gegenständliche Schenkung keinerlei Einfluss auf die soziale Situation der Beschwerdeführerin haben, zumal diese auch im Falle der Nichtschenkung des gegenständlichen Hälfteanteils mit ihrem Ehegatten in diese Wohnung ziehen würde.

Damit ist aber evident, dass durch diese Schenkung nur eine bloße Vermögensverschiebung vom Vermögen des Ehegatten der Beschwerdeführerin zur Beschwerdeführerin bewirkt werden soll bzw. würde. Solche bloß wirtschaftliche Vorteile der Beschwerdeführerin indizieren nun aber nicht annähernd das Vorliegen des gesetzlichen Bewilligungstatbestands des sozialen Interesses.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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