



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-101/070/1779/2025-8
A. B.

Wien, 28.03.2025
Mur

Geschäftsabteilung: VGW-C

IM NAMEN DER REPUBLIK
gekürzte Ausfertigung
gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Romaniewicz über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwalt in Wien, C.-gasse, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, Business Immigration Office, vom 16.12.2024, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 04.03.2025,

zu Recht e r k a n n t:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Wesentliche Entscheidungsgründe:

Als erwiesen angenommene Tatsachen:

Die Beschwerdeführerin, geboren am ... und Herr D. E., geboren am ... haben am ... in Österreich geheiratet.

Herr E. ist österreichischer Staatsbürger, die Beschwerdeführerin besitzt die serbische Staatsangehörigkeit.

Die beiden leben zusammen in einer Wohnung in Wien, F.-gasse seit dem Ende des Jahres 2016. Der Eigentümer dieser Wohnung an der Liegenschaft KG ..., EZ ..., Anteile ... ist Herr D. E..

Herr E. erkrankte im Jahr 2019 an einem Aneurysma und hatte diesbezüglich im Jahr 2023 einen operativen Eingriff. Während dieser Zeit pflegte ihn die Beschwerdeführerin. Daraufhin fasste er den Entschluss die Wohnung der Beschwerdeführerin zu schenken; damit diese abgesichert ist und im Fall seines Todes auch keine Probleme mit seinem Sohn hat, zu welchem er seit Jahren keinen Kontakt hat; dies deswegen, weil es zwischen ihm und seinem Sohn im Jahr 2014 eine Auseinandersetzung gegeben hat. Bereits davor hatte Herr E. 30 Jahre keinen Kontakt zu seinem Sohn.

Die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte vereinbarten mit Schenkungsvertrag vom 23.04.2024, dass die Beschwerdeführerin die oben genannten Liegenschaftsanteile mit welchen das Wohnungseigentum an Top ..., F.-gasse, Wien verbunden ist, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör („Schenkungsgegenstand“) von ihrem Ehegatten im Schenkungsweg erwerben soll.

Die Beschwerdeführerin arbeitet seit ... als Wirtschaftshelferin bei der MA ...

Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den unbedenklichen und unbestrittenen Verwaltungsakt, Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens und der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Unterlagen sowie Einvernahme der Beschwerdeführerin und ihres Ehegatten in der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zur Beschwerdeführerin und ihrem Ehegatten sowie den Wohnverhältnissen und der Schenkung ergeben sich unter anderem aus dem Schenkungsvertrag (Bl. 33), dem Grundbuchsauszug (Bl. 5), dem ZMR-Auszug (Bl. 8), der Heiratsurkunde (Bl. 9), der Bestätigung der Stadt Wien vom 19.04.2024 (Bl. 12) und den Einvernahmen des Zeugen E. und der Beschwerdeführerin.

Die Aussage des Zeugen E., dass sein Sohn ihm gegenüber im März 2014 sehr gewalttätig war, erschien nicht zur Gänze glaubwürdig. Es mag sein, dass die Polizei gerufen wurde und es Meinungsverschiedenheiten bzw. Dispute zwischen diesem und seinem Sohn gegeben hat; insbesondere, wenn man bedenkt, dass die beiden Familienmitglieder davor 30 Jahre keinen Kontakt hatten. Nachdem aber eine Gewalttat normalerweise ein Officialdelikt darstellt und von Amts wegen zu verfolgen ist, im konkreten Fall es aber keine weiteren Einvernahmen seitens der Polizei gegeben hat, ist davon auszugehen, dass der Zeuge den Vorfall möglicherweise heftiger in Erinnerung hat als dieser tatsächlich stattgefunden hat.

Rechtliche Beurteilung:

Die 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."

Das Ziel des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes ist dem Rechtserwerb an Grundstücken durch österreichische Staatsbürger den Vorrang einzuräumen. Die für die Gültigkeit eines entsprechenden Rechtsgeschäfts erforderliche Genehmigung nach § 4 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. verlangt daher den Bestand 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 Rechtserwerbs an Grundstücken durch einen Ausländer – darunter fallen auch wie gegenständlich relevant Schenkungen unter Ehegatten – um eine Ausnahme von der Regel. Daher ist 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, 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).

Im gegenständlichen Fall ist zu prüfen, ob an dem beabsichtigten Eigentumserwerb durch die Beschwerdeführerin ein soziales Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz besteht. Die weiteren Genehmigungstatbestände kommen gegenständlich nicht in Betracht und wurden auch nicht behauptet. Die Beschwerdeführerin ist derzeit unselbständig berufstätig.

Die Beschwerdeführerin brachte im Wesentlichen zur Begründung des sozialen Interesses vor, dass dieses im konkreten Fall vorliegen würde, weil diese über kein gesichertes Wohnrecht verfügen würde. Anders als ein richtiges dingliches Wohnrecht erlösche der aus § 97 ABGB gewährte Anspruch mit Auflösung der Ehe. Sie sei daher auf die Wohnung angewiesen und habe das Recht sich absichern zu lassen. Die Motivation des Geschenkgebers, die Verlassenschaft vorab zu regeln, spiele nur eine sekundäre Rolle.

Dabei verkennt die Beschwerdeführerin aus folgenden Gründen die Rechtslage:

Zunächst ist auszuführen, dass die in der Beschwerde zitierten Judikate des UVS und des Verwaltungsgerichts zum großen Teil aufgrund der Judikatur des VwGH bereits überholt sind, unterschiedliche Sachverhalte vorliegen und die Entscheidungen auch keine Bindungswirkung entfalten.

Wie bereits die belangte Behörde in ihrer Entscheidung richtig zitiert, hat die Beschwerdeführerin im Sinne des § 97 ABGB gegenüber ihrem Ehegatten einen Anspruch auf gemeinsames Wohnungsgebrauchsrecht (siehe *Stabentheiner/L. Kolbitsch* in *Rummel/Lukas*, ABGB4 § 90, Rz. 17). Dadurch ist ihr dringendes Wohnbedürfnis zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts gedeckt. Es wird darauf hingewiesen, dass das VwG seine Entscheidung an der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage auszurichten hat (VwGH 24.04.2019, Ra 2018/03/0051 uv.).

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 (vgl. VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058). Dies ist im konkreten Fall aufgrund des aus dem familienrechtlichen Verhältnis abgeleiteten Mitbenützungrechts gegeben.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin vermeint der VwGH damit kein dingliches Recht, denn dieses kann eben nur mit einer allfälligen Genehmigung gemäß Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz erworben werden. Die Argumentation der Beschwerdeführerin ist daher nicht schlüssig und nachvollziehbar. Auch der bloße Wunsch der Beschwerdeführerin, sich für die Zukunft abzusichern, begründet kein dringendes Wohnbedürfnis und stellt 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; siehe dazu auch erneut VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058).

Derzeit wohnt die Beschwerdeführerin ohnehin in der Wohnung und würde sich daher durch die Schenkung nichts ändern. Darüber hinaus kann das Vorliegen eines sozialen Interesses auch nicht mit der Vermeidung eines – von der Rechtsordnung für diese Fälle vorgesehenen Scheidungs- oder Verlassenschaftsverfahrens begründet werden (vgl. idS VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017 sowie 24.5.1989, 88/02/0110 und 11.12.1986, 86/02/0073). Das Beweisverfahren hat dazu ergeben, dass sowohl laut den Aussagen des Ehegatten als auch der Beschwerdeführerin die Hauptintention für die Schenkung die Vermeidung eines zukünftigen Verlassenschaftsverfahrens samt der Auseinandersetzung mit dem Sohn von Herrn E. ist. Eine Gewährung der Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz würde aber vor diesem Hintergrund der oben zitierten Judikatur widersprechen. Für Herrn E. besteht ohnehin die Möglichkeit ein Testament zu verfassen und einen allfälligen Ausschluss von der Pflichtteilsberechtigung – sollten die Voraussetzungen gegeben sein – anzuordnen.

Zu den verfassungsrechtlichen Bedenken der Beschwerdeführerin:

Anzumerken ist, dass der Gleichheitssatz nur auf Bundesbürger, nicht aber auch auf Ausländer (VfSlg 8006, 7307 uva), woran auch die Menschenrechtskonvention nichts geändert hat (VfSlg 7307, 5059, 4952 ua), anwendbar ist. Dies gilt auch für die Anwendung des Gleichheitssatzes auf den Ausländergrundverkehr. Relative Gleichheit ergibt sich zwar aus der Anwendung des Art 14 MRK, der, relativiert auf die in der MRK selbst namentlich verbürgten Rechte und Freiheiten, eben nur auf diese anwendbar ist. Vgl dazu VfSlg 4706/1964: *"Die MRK gewährleistet zwar in Art 14 allen Menschen, also auch Ausländern - den Genuß der in der Konvention festgelegten Rechte und Freiheiten. Unter diesen Rechten befindet sich aber "nicht ein Recht auf Gleichheit aller vor dem Gesetz" (VfSlg 7138/1973, 7307/1974, 7408/1974, 7581/1975 ua), ebenso kein Recht auf freien Liegenschaftsverkehr (VfSlg 7374/1974).* Daraus ist also zur Gleichbehandlung von Ausländern mit Inländern in Grundverkehrssachen nichts zu gewinnen.

Die Berufung der Beschwerdeführerin auf Art. 5 StGG und Art. I des 1. Zusatzprotokoll zur Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten geht ebenso ins Leere. Die zitierten Grundrechtsbestimmungen schützen Eigentum nur soweit, als nicht die Gesetze – wie hier das Wiener

Ausländergrunderwerbsgesetz – einen Eingriff erlauben (vgl. VfGH 10.06.1991, B216/91 uv.).

In der von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheidung des VfGH (B1266/01) ging es insbesondere darum, dass obwohl es sich um eine Eigentumsübertragung zwischen Blutsverwandten in gerader Linie handelte und das in Frage stehende Objekt seit mehreren Jahren von der Beschwerdeführerin und ihrer Familie gemeinsam bewohnt war, sich die belangte Behörde in der Bescheidbegründung mit den privaten Interessen der (amerikanischen) Beschwerdeführerin (und ihrer Familie) gar nicht auseinandergesetzt hat. So hieß es in der Bescheidbegründung lediglich, dass die Beschwerdeführerin kein öffentliches Interesse dargelegt habe, *„es handle sich ausschließlich um ein rein privates wirtschaftliches Interesse der Vertragsparteien“*. Daraus folgte der VfGH, dass der angefochtene Bescheid in das Eigentumsrecht eingegriffen hat; und zwar deswegen, weil die Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hat.

Dies trifft im konkreten Fall nicht zu: Die belangte Behörde hat ein ordentliches Ermittlungsverfahren samt Parteiengehör durchgeführt und sich ausführlich mit der (privaten) Situation der Beschwerdeführerin in der Begründung des Bescheids auseinandergesetzt; insbesondere hat sie auch zahlreiche Judikate studiert und begründet nachvollziehbar auf sechs Seiten, warum im konkreten Fall die Genehmigung versagt wird. Vor diesem Hintergrund kann keine denkunmögliche Gesetzesanwendung erblickt werden.

Überdies ist darauf hinzuweisen, dass der oben genannte Fall anders gelagert ist; denn dort ging es – im Gegensatz zur gegenständlichen Rechtssache – um eine Übertragung zwischen Blutsverwandten in gerader Linie. Die Beschwerdeführerin hatte keinen Anspruch im Sinne des § 97 ABGB auf gemeinsames Wohnungsgebrauchsrecht; zudem ging es auch um die (indirekte) Absicherung des Wohnungsbedürfnisses von (offenbar) minderjährigen Kindern. Schlussendlich ist festzuhalten, dass aus dieser Entscheidung des VfGH nicht abzuleiten ist, dass der Partei tatsächlich die Genehmigung nach dem TGVG 1996 zu erteilen war; viel eher vermeinte der VfGH, dass die Bescheidbegründung aus verfassungsrechtlicher Sicht völlig mangelhaft war.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall kein über das rein private Interesse der Beschwerdeführerin hinausgehendes soziales Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz vorliegt. Gemäß der oben zitierten Judikatur verkennt die Beschwerdeführerin völlig die Rechtslage, wenn sie vermeint, dass ihr privates Interesse für eine Erteilung der Genehmigung ausreichend wäre. Dieses ist zwar bei jeder Einzelprüfung unter Betrachtung aller Gesichtspunkte zu berücksichtigen, ist aber im Sinne der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht dem Genehmigungstatbestand des sozialen Interesses gleichzusetzen. Die belangte Behörde hat die Genehmigung daher zu Recht versagt.

Unzulässigkeit der Revision:

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.

H i n w e i s

Gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG kann das Erkenntnis in gekürzter Form ausgefertigt werden, wenn von den Parteien auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof verzichtet oder nicht binnen zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG von mindestens einem der hierzu Berechtigten beantragt wird. Die gekürzte Ausfertigung hat den Spruch sowie einen Hinweis auf den Verzicht oder darauf, dass eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG nicht beantragt wurde, zu enthalten.

Das Verwaltungsgericht Wien hat am 04.03.2025 in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt und sodann das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen verkündet.

Die in der mündlichen Verhandlung angefertigte Niederschrift, welcher eine Belehrung gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG angeschlossen war, wurde dem Vertreter der Beschwerdeführerin am 05.03.2025 und der belangten Behörde am 06.03.2025 zugestellt. Somit wurde die Niederschrift sämtlichen zur Erhebung einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof oder einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof legitimierten Parteien und Organen ausgefolgt oder zugestellt.

Keine zur Erhebung einer Revision an den Verwaltungsgerichtshof beziehungsweise Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof legitimierte Partei und kein hierzu legitimiertes Organ hat innerhalb der gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG normierten Frist von zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift einen Antrag auf Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG gestellt.

Deshalb konnte das Erkenntnis gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG gekürzt ausgefertigt werden. Gegen diese gekürzte Ausfertigung des Erkenntnisses ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß § 25a Abs. 4a VwGG und/oder eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof gemäß § 82 Abs. 3b VfGG nicht mehr zulässig.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Romaniewicz