



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38668
Telefax: (43 01) 4000 99 38640
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-101/020/3906/2017-17
X. Y.

Wien, 12.01.2018

Geschäftsabteilung: VGW-F

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Schopf über die Beschwerde des Herrn X. Y., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Wien, Magistratsabteilung 35 - Einwanderung, Staatsbürgerschaft - Niederlassungsbewilligungen u. Ausländergrunderwerb, vom 01.02.2017, ZI. MA 35-G/13/2016,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Antrag vom 28.12.2015 wurde seitens des Beschwerdeführers (Bf), eines Angehörigen der Russischen Föderation, um Genehmigung gemäß § 4 Abs 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes für den Erwerb des Objektes (Geschäftslokal) ..., EZ ..., Grundbuch ... mit einer Grundfläche von 88,86 m², Adresse L.-gasse, aus sozialem und volkswirtschaftlichem Interesse ersucht. Reisepasskopie und Kopie des Aufenthaltstitels des Beschwerdeführers, der zu Grunde liegende Schenkungsvertrag sowie ein Grundbuchsauszug waren angeschlossen. Zur Begründung wurde ausgeführt, es handle sich bei dem Objekt um ein Geschäftslokal/Büro. Dieses sei im Eigentum der Ehegattin des Bf. Aufgrund geschäftlicher Notwendigkeiten werde sie sich künftig vermehrt im Ausland aufhalten. Demgegenüber werde sich der Beschwerdeführer vermehrt in Österreich aufhalten (er verfolge in diesem Zusammenhang auch intensivierete geschäftliche Aktivitäten). Korrespondierend sei auch die Wohnung in der H.-gasse übertragen worden.

Nach Ersuchen um Konkretisierung der Antragsgründe teilte der Bf mit Schreiben vom 16.08.2016 mit, dass die neue Zuordnung des in Rede stehenden Standortes den Lebensumständen des Bf und seiner Ehegattin entspreche. Der Bf benötige gegenständlichen Standort für eigene Vermögensverwaltungsaktivitäten in Österreich, im Besonderen in Wien. Über eine Gesellschaft mit Sitz in der EU sei der Antragsteller an Immobilienprojekten, insbesondere in Wien, beteiligt, die eine entsprechende Organisation, aber auch ein Auftreten nach außen erforderten. Gegenwärtig sei im Besonderen ein Haus(ausbau)projekt in Abarbeitung, bei dem Eigentumswohnungen entstünden, die entsprechend an das Publikum angeboten werden sollten. Des Weiteren arbeite der Bf an einer Serviceeinrichtung für Ausländer (Russen), um diese bei ihren geschäftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten in Wien und in Österreich zu unterstützen; die gegenständliche Örtlichkeit solle diesbezüglich als Anlaufstelle für einen entsprechenden Parteienverkehr dienen und diese Aktivitäten in den Auslageflächen beworben werden. Wegen seiner Lage sei das Objekt gut geeignet, bei den interessierenden Verkehrskreisen eine entsprechende Aufmerksamkeit zu erregen und sei das Objekt auch für Interessenten gut

erreichbar. Soweit möglich würden bei Erforderlichkeit ergänzende Unterlagen vorgelegt. Soziales und volkswirtschaftliches Interesse sei gegeben, da der Bf mit diesem Standort in der Lage sei, seine geschäftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten entsprechend seinen Plänen wesentlich zu intensivieren und könne er auch Arbeitsplätze für heimische Mitarbeiter schaffen.

Die nach dem Gesetz erforderlichen Stellungnahmen wurden von der Behörde angefordert, von Seiten der Wirtschaftskammer erfolgte keine abschließende positive Stellungnahme.

Daraufhin erging der nunmehr angefochtene Bescheid, mit welchem die Genehmigung versagt wurde.

In der innerhalb offener Frist eingebrachten Beschwerde wurde inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Mangelhaftigkeit des Verfahrens eingewandt. Zu Ersterem wurde geltend gemacht, die belangte Behörde habe die Tatbestandsvoraussetzungen des sozialen und volkswirtschaftlichen Interesses zu Unrecht kumulativ angewendet, der Bf erfülle jedenfalls, da es sich um einen Erwerb vom Ehepartner handle, die Voraussetzung des „sozialen Interesses“. Somit sei ein volkswirtschaftliches Interesse gar nicht mehr zu prüfen gewesen. Im Übrigen sei schon auf Grund der festgestellten Umstände auch diese Voraussetzung erfüllt. Insbesondere sei nicht die Vorlage von Gewerbeberechtigungen erforderlich. Das Verfahren sei mangelhaft geblieben, weil die Behörde wegen fehlender Ausführungen und Unterlagen abgewiesen hätte, ohne die gegebenen Umstände ausreichend zu würdigen. Beantragt wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie die Stattgabe der Beschwerde und Erteilung der beantragten Genehmigung.

Zu den vor dem Verwaltungsgericht anberaumten mündlichen Verhandlungen sind weder der Bf noch seine Gattin persönlich erschienen, auch der zum ersten Termin erschienene Vertreter des Bf brachte ergänzend nichts vor. Auch wurden keine ergänzenden Unterlagen vorgelegt.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 18.11.2015, MA 35 – G/848/2015 wurde dem Bf die Genehmigung für den Erwerb des Eigentums an 80/2.844

Anteilen der Liegenschaft EZ ..., KG ... mit der Liegenschaftsadresse Wien, H.-gasse verbunden mit Wohnungseigentum an W ... genehmigt. Dieser Erwerb diene entsprechend der Antragsbegründung dem sozialen Interesse zur Befriedigung persönlichen Wohnbedürfnisses.

Entsprechend § 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 behördlichen Genehmigung.

Gemäß § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz ist die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung 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.

Der Bf ist russischer Staatsangehöriger und besitzt die österreichische Staatsbürgerschaft nicht. Der Bf ist daher Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes.

Der gegenständliche Schenkungsvertrag fällt nach § 1 Abs. 1 leg. cit. unter den Anwendungsbereich des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes und bedarf, da der beabsichtigte Geschenknehmer Ausländer ist, der Genehmigung durch den Magistrat.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Judikatur zu § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz indiziert der Erwerb einer Eigentumswohnung zum Zwecke der Vermietung und der Erzielung von Einkünften grundsätzlich kein soziales Interesse i.S.d. § 4 Abs. 1 leg. cit.. Auch besteht an solch einer

Investition grundsätzlich kein volkswirtschaftliches Interesse i.S.d. § 4 Abs. 1 leg. cit. (vgl. VwGH 11.12.1986, 86/02/0072). Für diese Auslegung spricht auch der Umstand, dass die Grunderwerbsgesetze regelmäßig einen besonders hohen und qualifizierten Nutzen für die Allgemeinheit als Voraussetzung für eine Genehmigung einer Grundstückstransaktion fordern (vgl. etwa zum NÖ Grundverkehrsgesetz VwGH 18.12.2015, Ro 2015/02/0023).

Einer der (mit dem Gleichheitssatz vereinbaren) Ziele des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes liegt darin, Grundstücke im Eigentum von Inländern zu halten bzw. im Falle eines Grundstücksverkaufs durch einen Ausländer, Grundstücke in das Eigentum von Inländern zu überführen (vgl. VwGH 11.12.1986, 86/02/0072).

Der Antragsteller nach einem Grunderwerbsgesetz hat initiativ alle in seiner Sphäre liegenden entscheidungsrelevanten Umstände darzulegen (vgl. VwGH 6.3.2008, 2007/09/0233; 21.11.2014, 2013/02/0223).

Der Umstand der sozialen Integration und die bisherige Berufstätigkeit des antragstellenden Ausländers hat keinen Einfluss auf die Beurteilung des mit dem zur Genehmigung beantragten Kauf verbundenen sozialen und volkswirtschaftlichen Interesses (vgl. zum Burgenländischen und Tiroler Grunderwerbsgesetz VwGH 31.7.1998, 97/02/0451; 3.10.2014, Ra 2014/02/0082).

Der Aufbau und die Vertiefung von (hier: vom ASt nicht näher konkretisierten) sozialen Beziehungen im Rahmen von mehrfachen Aufenthalten auf einem, in derselben Gemeinde gelegenen Campingplatz während der letzten Jahre vermag für sich allein noch nicht ein soziales Interesse iSd § 19 Abs 2 Stmk GVG 1993 darzutun, weil dem Stmk GVG 1993 angesichts der Zielsetzung der Einschränkung der Nutzung von Baugrundstücken für Zweitwohnsitze nicht unterstellt werden kann, daß diese Bewilligungsvoraussetzung möglichst geringe, in der Regel von jedermann leicht erfüllbare Anforderungen stellt, wodurch der beabsichtigte Schutz von Zweitwohnsitznutzungen auf Baugrundstücken in Vorbehaltsgemeinden praktisch wertlos werden würde. Der wirtschaftliche Effekt des Einsatzes von ortsansässigen Professionisten und der Umstand, daß der ASt

vermehrt die Bedürfnisse des täglichen Lebens in der Vorbehaltsgemeinde befriedigen werde, zeigen im Hinblick auf die zu beachtende Zielsetzung nach § 12 Stmk GVG 1993 für sich allein noch nicht das Vorliegen von volkswirtschaftlichen Interessen auf (VwGH 30.09.1998, 96/02/0105 zur Rechtslage nach dem Stmk GVG 1993).

Anders als der Bf meint, ist ein soziales Interesse nicht schon auf Grund eines Eigentumserwerbes zwischen Ehegatten gegeben. Gegenständlich führt der Bf ergänzend auch noch aus, dass Grund des Genehmigungsansuchens keine Zusammenführung der Ehegatten ist sondern im Gegenteil zukünftig eher von einem getrennten Aufenthalt (die Ehegattin im Ausland, der Bf in Österreich) auszugehen ist. Sonstige, ein soziales Interesse indizierende Umstände wurden nicht geltend gemacht. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt hat, begründet der Eigentumserwerb an Grundstücken im Inland durch Ausländer zur Erzielung von Einkünften allein grundsätzlich kein soziales Interesse beziehungsweise volkswirtschaftliches Interesse i.S.d. § 4 Abs. 1 leg. cit. (VwGH 11.12.1986, 86/02/0072). Zur Untermauerung seiner Rechtsansicht führt der Gerichtshof den Umstand ins Treffen, dass die Grunderwerbsgesetze regelmäßig einen besonders hohen und qualifizierten Nutzen für die Allgemeinheit als Voraussetzung für eine Genehmigung einer Grundstückstransaktion fordern

Eine nähere Prüfung der eingewandten Umstände konnte nicht erfolgen, da der Bf trotz Ankündigung weitere Unterlagen nicht vorgelegt hat, weder persönlich noch im Beisein der Geschenkgeberin, seiner Ehegattin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht erschienen ist und auch schriftlich das Vorliegen von sozialen oder volkswirtschaftlichen Interessen nicht konkretisiert hat. Er hat somit, entgegen seiner Mitwirkungspflicht (siehe VwGH 6.3.2008, 2007/09/0233; 21.11.2014, 2013/02/0223), nicht initiativ alle in seiner Sphäre liegenden entscheidungsrelevanten Umstände dargelegt.

Die Beschwerde war somit abzuweisen.

Die ordentliche 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.

Belehrung

Gegen diese Entscheidung 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 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 EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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

Dr. Schopf