



VERWALTUNGSGERICHT
WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: 0043/1/4000-38668
Fax: 0043/1/4000-99-38668
e-Mail : post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-101/050/5032/2016-2
J. F.

Wien, 04. Mai 2016
Zah

Geschäftsabteilung: VGW-F

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Gamauf-Boigner über die Säumnisbeschwerde der Frau J. F., vertreten durch Rechtsanwalt, wegen Säumnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, Zl. MA35-G/662/2015, betreffend einen Antrag auf Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz

zu Recht erkannt:

I. Gemäß §§ 28 Abs. 1 iVm 29 Abs. 1 VwGVG wird gemäß §§ 1 und 4 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz LGBI. Nr. 11/1998 in der Fassung LGBI. Nr. 33/2013 der Erwerb von 51/3725 – Anteilen (B-LNr. 56) der Liegenschaft EZ ..., KG ... des Grundbuches Bezirksgericht ..., untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum am Geschäftslokal Top 31, durch J. F., geb. 1948, gemeinsam mit G. F., geb. 1943, genehmigt, dies unter Verbindung ihrer Anteile als Eigentümerpartnerschaft gemäß § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 WEG.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin ist Staatsbürgerin der Vereinigten Staaten von Amerika und hat mit Kaufvertrag vom 10. Juli 2015 gemeinsam mit ihrem Ehemann, 102/3725 Anteile (B-LNr. 56) an der Liegenschaft EZ ..., KG ..., Bezirksgericht ... untrennbar mit Wohnungseigentum am Geschäftslokal Top 31 verbunden (im Folgenden: Eigentumswohnung) von der M. GmbH, Wien, L.-straße unter der aufschiebenden Bedingung der ausländergrunderwerbsbehördlichen Genehmigung erworben. In der Folge stellte sie einen am 23. Juli 2015 beim Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) eingelangten Antrag auf Erteilung der Genehmigung des Erwerbes der Eigentumswohnung nach § 4 Abs. 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes. Sie begründete diesen Antrag damit, dass sie in Österreich geboren sei und seit Jahren zu Besuch komme, wo sie Liegenschaftseigentum habe. Bislang habe sie für den jeweiligen Aufenthalt gemietet. Sie würde wie bisher bei ihren Aufenthalten in der der Antrag zugrundeliegenden Wohnung wohnen, ihren Hauptwohnsitz in Miami aber behalten wollen. Am Zustandekommen des gegenständlichen Rechtsgeschäftes bestehe daher ein soziales Interesse. Diesem Antrag war der aufschiebend bedingt geschlossene Kaufvertrag hinsichtlich der näher bezeichneten Eigentumswohnung in Wien, L.-straße angeschlossen. Ebenso eine Kopie des Passes der Antragstellerin sowie eine Kopie und beglaubigte Übersetzung der Heiratsurkunde. Der Antrag wurde seitens des rechtsfreundlichen Vertreters der Antragstellerin am 3. August 2015 mittels E-Mail dahingehend präzisiert, dass die Antragstellerin eine enge Nahebeziehung zu Österreich und Wien habe. Sie und ihr Mann, der auch Antragsteller sei, dürften sichtvermerksfrei bis zu sechs Monate in Österreich verbringen und würden dies auch nützen. Beide hätten daher einen persönlichen Wohnbedarf. Das Grundstück in V., an der die Antragstellerin Miteigentum halten, sei zwar als Baufläche gewidmet, die Liegenschaft aber seit Jahren an einen Bauunternehmer vermietet und ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt.

Nach mehreren Urgenzen teilte die belangte Behörde dem rechtsfreundlichen Vertreter der nunmehrigen Beschwerdeführerin in Form einer Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme am 4. Dezember 2015 unter Verweis auf eine Entscheidung des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien mit, dass das

Ermittlungsverfahren ergeben habe, dass kein soziales Interesse im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes erkannt werden könne. Dies vor allem, weil der Ehemann der Beschwerdeführerin keinen gültigen Aufenthaltstitel für Österreich habe. Dazu erging seitens der Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 22. Dezember 2015 eine Stellungnahme, worin ausgeführt wurde, dass es zwar richtig sei, dass das Nichtvorliegen eines ständigen Aufenthaltstitels nach der zitierten Entscheidung ein Indiz für mangelndes soziales Interesse sein könne. Aus einem einzelnen Indiz dagegen sei aber keineswegs zwingend abzuleiten, dass kein soziales Interesse vorliege. Vielmehr ergebe sich daraus, dass bei Nichtvorliegen einer ständigen Aufenthaltsbewilligung auf die konkreten Umstände des Einzelfalles abzustellen sei. Aus der konkreten Situation der Antragstellerin ergebe sich, dass in ihrem Fall trotz Nichtvorliegens einer ständigen Aufenthaltsbewilligung ein soziales Interesse am Zustandekommen des gegenständlichen Rechtsgeschäfts vorliege. Neben den Ausführungen, wie die Beschwerdeführerin sie bereits im Rahmen der Präzisierung seines Antrages auf Genehmigung gemacht hat, wurde weiters darauf hingewiesen, dass die Antragstellerin und nunmehrige Beschwerdeführerin auch deshalb eine Nahebeziehung zu Österreich habe, weil der Ehemann der Antragstellerin in Österreich geboren wurde und ihre Familie mütterlicherseits österreichische Staatsbürger waren. Er sei in Österreich in die Schule gegangen und habe noch immer Verwandtschaft und viele österreichische Freunde aus ihrer Jugend. Die Antragstellerin beabsichtige nicht nur einen mehr als vorübergehenden Aufenthalt in Österreich, vielmehr halte sie sich schon jetzt regelmäßig mehr als vorübergehend in Österreich auf. Selbstverständlich gelte das auch für die Zukunft. Außerdem habe der Kauf der gegenständlichen Wohnung keinen anderen Zweck als die unmittelbare Deckung der Lebensbedürfnisse, nämlich des Wohnbedürfnisses der Antragstellerin. Es werde daher aufgrund des sehr wohl vorliegenden sozialen Interesses der Antrag aufrechterhalten.

Auch diesem Schriftsatz waren mehrere Beilagen angefügt zur Untermauerung des Vorbringens.

Nach nochmaliger Urgenz vom 16. Februar 2016 erstattete der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführerin die nunmehr zur Entscheidung vorliegende Säumnisbeschwerde und führte darin aus wie im bisherigen erstinstanzlichen Verfahren mit dem Hinweis, dass der Beschwerdeführer am 23. Juli 2015 bei der

belangten Behörde einen Antrag auf Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz gestellt habe, bis 13. April 2016 jedoch keine Entscheidung ergangen sei, weshalb sie nach Ablauf der gesetzlich vorgesehenen Frist von 6 Monaten gemäß Art. 132 Abs. 3 B-VG in Verbindung mit § 7ff VwGVG den Antrag stelle, das Landesverwaltungsgericht Wien möge über den Antrag vom 23. Juli 2015 auf Genehmigung des Erwerbs von 51/3725-Anteilen der Liegenschaft EZ ..., KG ..., BG ... gemäß § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes entscheiden und den genannten Erwerb genehmigen sowie gemäß § 24 Abs. 1 VwGG eine mündliche Verhandlung anberaumen.

Die belangte Behörde legte bereits am 20. April 2010 ohne weitere Ausführungen den betreffenden Akt zur Entscheidung vor. Wie beantragt führte das Verwaltungsgericht Wien am 24. Mai 2016 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der insbesondere die Beschwerdeführerin einvernommen wurde. Die belangte Behörde hat auf ihre Teilnahme an der öffentlichen mündlichen Verhandlung verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung gab der Beschwerdeführer zu Protokoll, das er in Amerika gemeinsam mit seiner Ehefrau ein Haus habe, dass aber vielleicht auf lange Sicht verkauft werden soll, wenn sie beide nach Österreich umziehen. Die Wohnung deren Erwerb genehmigt werden sollte, sei sehr passend für das Ehepaar, weil sie ebenerdig sei. Sie betrachte diese Wohnung nicht als Geldanlage, sondern wolle sie tatsächlich zu Wohnzwecken auf Dauer benützen.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin sowie des Ehemannes der Beschwerdeführerin gab zu Protokoll wie folgt:

„Beide Beschwerdeführer halten sich regelmäßig in Wien auf. Wie schon in der Säumnisbeschwerde vorgebracht sind sie Anteilseigentümer von Liegenschaften in V., die verwaltet werden müssen. Es wird zum Teil auch eine Umwidmung betrieben. All das verlangt eine regelmäßige Anwesenheit im Bundesgebiet. Die Verwandtschaft des Beschwerdeführers befindet sich bis auf eine Schwester in Österreich, auch ein Großteil des Freundeskreises. Die Beschwerdeführer überlegen sogar dauerhaft nach Österreich zu übersiedeln. Der Beschwerdeführer war bis zu seinem elften Lebensjahr österreichischer Staatsbürger. Auch die Beschwerdeführerin legt Wert darauf in Österreich wohnen zu können. Wenn wir

uns in Wien aufhalten, kostet uns das etwa 100,-- Euro am Tag. Der Vermieter der Ferienwohnungen, die wir in der Regel nutzen, hat uns eine Wohnung zum Kauf angeboten. Es erscheint klüger nicht in Miete, sondern in Eigentum zu investieren. Außerdem wäre es sehr viel praktischer, wenn wir Mobiliar und lebensnotwendige Dinge in Österreich in einer Wohnung aufbewahren könnten.“

Abschließend verwies er auf sein bisheriges Vorbringen. Es erfolgte daraufhin die mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Die im gegenständlichen Fall anzuwendenden Bestimmungen des Gesetzes betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) LGBl. Nr. 11/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 33/2013 lauten wie folgt:

§ 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.

Die Entscheidungsfrist für die belangte Behörde begann am 23. Juli 2015, an dem die Beschwerdeführerin ihren Antrag auf Genehmigung des Grunderwerbs nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz einbrachte. Die sechsmonatige Entscheidungsfrist des § 73 AVG bzw. des § 8 Abs. 1 VwGVG begann somit am 23. Juli 2015 und endete am 25. Jänner 2016.

Nach dem wiedergegebenen Verfahrensablauf besteht kein Zweifel daran, dass das überwiegende Verschulden an der Nichteinhaltung der Entscheidungsfrist des § 73 AVG bzw. des § 8 VwGVG im gegenständlichen Fall die belangte Behörde trifft: Die belangte Behörde hat nach Einlangen der Stellungnahmen der Wirtschaftskammer Wien, des Militärkommandos Wien und der Bundespolizeidirektion (sic!) Wien keine weiteren Verfahrensschritte gesetzt. Erst

aufgrund mehrere Urgenzen des rechtsfreundlichen Vertreters der Beschwerdeführerin, die letzte vom 25. November 2015, somit nach vier Monaten, verständigte die belangte Behörde diesen mit Schreiben vom 04. Dezember 2015 vom Ergebnis der Beweisaufnahme. Die belangte Behörde setzte auch nach Einlangen der Stellungnahme vom 22. Dezember 2015 weder neue Ermittlungsschritte noch hat sie über den Antrag entschieden. Da die belangte Behörde somit die sechsmonatige Entscheidungsfrist des § 73 Abs. 1 AVG bzw. des § 8 Abs. 1 VwGVG nicht eingehalten hat und das überwiegende Verschulden an der Verzögerung die belangte Behörde trifft, ist die am 14. April 2016 bei der belangten Behörde eingelangte Säumnisbeschwerde zulässig und berechtigt, sodass die Zuständigkeit zur Entscheidung über den Antrag der Beschwerdeführerin auf Genehmigung des Grunderwerbs nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz auf das Verwaltungsgericht Wien übergegangen ist (vgl. *Eder/Martschin/Schmid*, K 28 zu § 28 VwGVG).

Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ist als erwiesen anzunehmen, dass die Beschwerdeführerin Staatsbürgerin der Vereinigten Staaten von Amerika ist und etwa die Hälfte des Jahres auch in Österreich verbringt, dies zur Verwaltung ihrer in Österreich gelegenen Liegenschaften, die sie in Miteigentum besitzt sowie zur Pflege verwandtschaftlicher und freundschaftlicher Beziehungen. Die Eigentumswohnung, die die Beschwerdeführerin erwarb, dient allein zur Deckung ihres unmittelbaren Wohnbedürfnisses. Sie verfügt nur über diese eine Wohnung in Wien.

Gemäß § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz ist der Erwerb des Miteigentums an einem Grundstück insbesondere dann zu erteilen, wenn für ein Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ein soziales Interesse nachgewiesen wird. Ein solches soziales Interesse ist jedenfalls dann gegeben, wenn der Antragsteller einen nicht bloß vorübergehenden Aufenthalt in Österreich beabsichtigt und das Wohnobjekt ausschließlich zur Deckung der Lebensbedürfnisse dient. (vgl. dazu Fischer, Grundverkehrsgesetze, Wien § 4 , Anmerkung 25).

Generell kann von einem sozialen Interesse, welches den Erwerb einer Wohnung rechtfertigt, nur dann ausgegangen werden, wenn die Absicht, sich hier niederzulassen schon relativ konkrete Formen angenommen hat und das

Wohnbedürfnis ein eher Dringendes ist. Bloße Absichtsbekundungen, die in keiner Weise durch konkrete Tatsachen untermauert werden, reichen hiezu nicht aus. Nach Auffassung des erkennenden Gerichtes hat die Beschwerdeführerin jedoch durchaus nachvollziehbar und klar dargetan, dass der Erwerb der gegenständlichen Wohnung nur die logische Weiterführung ihrer seit Jahren gepflogenen Lebensführung, nämlich die Hälfte des Jahres in Österreich zu verbringen, darstellt. Es wurde auch im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung glaubwürdig vorgebracht, dass die gekaufte Wohnung allein ihrem Wohnbedürfnis dient und diesem sogar sehr entgegenkommt, dass die Wohnung auch für ältere Personen durchaus geeignet ist, da sie ebenerdig liegt und sie einen großen wirtschaftlichen Vorteil hätte, wenn sie nicht Miete im Umfang von etwa 100 Euro pro Tag aufbringen müsste, sondern vielmehr eine Wohnung, die ihr gehört, bewohnen kann, was eben als wirtschaftlich wesentlich vernünftiger angesehen werden muss. Es ist in keiner Weise davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin die Wohnung allein zu spekulativen Zwecken bzw. zur Vermietung erwerben will. Vielmehr sieht das erkennende Gericht ihr unmittelbares Wohnbedürfnis und damit das soziale Interesse am Eigentumserwerb als gegeben an.

Die belangte Behörde stützt sich bei ihrer Absichtsbekundung, die Genehmigung nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz nicht zu erteilen allein auf den mangelnden Aufenthaltstitel der Beschwerdeführerin. Diese Argumentation ist aber jedenfalls zu kurz gegriffen. Vgl. dazu auch die Entscheidung des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 21. November 2002, UVS-02/13/4941/2002, in der ausgeführt wurde, dass die mangelnde aufenthaltsrechtliche Bewilligung nur ein Indiz für eine allfällige Versagung der ausländergrunderwerbsbehördlichen Genehmigung sein muss, nicht jedoch ein jedenfalls gegebener Ausschließgrund. Weitere Bedenken konnte auch die belangte Behörde nicht dartun, wobei besonders zu betonen ist, dass seitens der im Verfahren zu hörenden Interessensvertretungen bzw. der Landespolizeidirektion Wien oder dem Militärkommando Wien keinerlei Einwände gegen den Erwerb vorlagen.

Da somit der Erwerb der gegenständlichen Wohnung durch den Beschwerdeführer im sozialen Interesse gelegen ist, war spruchgemäß zu

entscheiden und der Beschwerdeführerin die Genehmigung zum Grunderwerb zu erteilen.

Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, 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.

Hinweis

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 des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Gamauf-Boigner