



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700  
Telefax: (43 01) 4000 99 38700  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-101/056/910/2019-10  
A. B.

Wien, 17.10.2019

Geschäftsabteilung: VGW-M

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Zeller über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch öffentlicher Notar, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35 - Einwanderung, Staatsbürgerschaft, Referat Niederlassungsbewilligungen und Ausländergrunderwerb, vom 28.11.2018, Zahl: MA 35 - ..., betreffend Abweisung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 04.09.2019,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 1 Abs 1 und 4 Abs 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes in der geltenden Fassung wird der Erwerb des Rechts der Dienstbarkeit an 51/1.209 Anteilen der Liegenschaft EZ ..., KG ..., mit der Liegenschaftsadresse Wien, C.-gasse, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1/2, auf Grund des Schenkungsvertrages vom 07.03.2018, genehmigt.

II. Eine ordentliche Revision gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs 1 VwGG an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

1.) Mit dem angefochtenen Bescheid wurde wie folgt entschieden:

„Der Antrag vom 12.03.2018 auf Genehmigung des Erwerbs des Rechts der Dienstbarkeit an 51/1.209 Anteilen der Liegenschaft EZ ..., KG ..., mit der Liegenschaftsadresse Wien, C.-gasse, verbunden mit Wohnungseigentum an W1/2, auf Grund des Schenkungsvertrages vom 07.03.2018, wird abgewiesen“.

In der fristgerecht dagegen erhobenen Beschwerde, welche sowohl vom Beschwerdeführer als Antragsteller, als auch von seiner Gattin, als übertragende Partei, erhoben wurde, wird eingewendet, dass ein soziales Interesse im Sinne des § 4 Abs. 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes bestünde. Es bestünde insofern ein soziales Interesse, als die Einräumung des Fruchtgenussrechtes dazu dienen sollte, die künftige Erbfolge zu gestalten. Die Übergeberin (Ehefrau des Beschwerdeführers) habe Kinder und bevorzuge die Absicherung ihres Ehegatten durch die Einräumung des gegenständlichen Fruchtgenussrechtes zu einer Absicherung. Es werde bestritten, dass nur das Vermietungsinteresse als soziales Interesse vorgebracht worden sei. Es läge vielmehr eine Patchwork-Situation vor. Die Regelung der Erbfolge durch Einräumung des gegenständlichen Fruchtgenussrechtes diene einerseits der Absicherung des Wohninteresses des Beschwerdeführers und andererseits einer sinnvollen Regelung zur Begleichung der zukünftigen Pflichtteilsansprüche zwischen Stiefvater und Stiefkinder.

Es wäre darüber hinaus auch zulässig, dass die übergebende Ehegattin des Beschwerdeführers ihrem Ehegatten den halben Mindestanteil schenke, wofür keine gesonderte Genehmigung einzuholen wäre. Dies läge aber nicht im Interesse der Gattin, da in ihrem Ablebensfall gemäß § 14 WEG der Mindestanteil ihrem Ehegatten anwachsen würde. Sohin wäre die Wohnung ihren Kindern im Erbweg entzogen.

Ferner sei die Gattin des Beschwerdeführers französische Staatsangehörige. § 3 Ziffer 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes sei europarechtskonform auszulegen. Wenn das Gesetz sogar den Erwerb von Miteigentum bei einer Wohnungseigentümer-Partnerschaft ohne Genehmigungspflicht ausnehme, müsse dies umso mehr für bloße Einräumung eines Fruchtgenussrechtes gelten.

Der Fruchtgenuss werde insofern eingeräumt, als es zur gemeinsamen Vermietung, Bewohnung bzw. Benutzung der Ehegatten eingeräumt werde sowie

die künftigen Erhaltungspflichten ebenso von beiden gemeinsam zu tragen seien. Daraus sei abzuleiten, dass die Nutzung der Wohnung den Ehegatten gemeinsam zukommen solle. Daher werde durch das Fruchtgenussrecht die Nutzung der Wohnung keineswegs auf den Beschwerdeführer alleine übertragen und es entspräche die geteilte Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Ausnahme analog einer Wohnungseigentümer-Partnerschaft, die im vorliegenden Fall und weitere Genehmigungspflicht begründet werden könnte.

Wenn nun gesetzlich die gemeinsame Nutzung genehmigungsfrei vom Gesetzgeber gestellt sei, müsse dies auch zur Begründung einer gemeinsamen Nutzung durch Einräumung eines Fruchtgenussrechts mit gemeinsamer Nutzung zukommen.

2.) Aus dem vorliegenden Akteninhalt geht folgender Sachverhalt hervor:

Mit am 09.03.2018 datiertem Antrag ersuchte der Beschwerdeführer um Genehmigung des Fruchtgenussrechts an 51/1209 Anteilen der Liegenschaft EZ ..., ..., C.-gasse/1/2. nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. Begründend wird ausgeführt: „Vermietung“ also soziales Interesse.

Beigelegt ist ein entsprechender Notariatsakt, abgeschlossen zwischen Frau D. B., Ehegatten des Beschwerdeführers, als Geschenkgeberin einerseits (französische Staatsangehörige) und dem Beschwerdeführer (Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika) als Geschenknehmer andererseits. Die Gattin des Beschwerdeführers ist Eigentümerin an der gegenständlichen anteiligen Liegenschaft (C.-gasse/1/2). Darin räumt die Gattin ihrem Ehemann auf dessen Lebensdauer das unentgeltliche, jedoch nicht betriebskostenfreie Fruchtgenussrecht an der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung zur gemeinsamen Vermietung, Bewohnung bzw. Benutzung der Eheleute ein. Es handle sich um ein Recht zur Befriedigung des eigenen Wohnungsbedarfes, also ein Wohnungsgebrauchsrecht, als auch die Berechtigung zur Vermietung des Vertragsobjektes. Die Erhaltungspflichten treffen die Ehegattin und den Beschwerdeführer gemeinsam. Nach dem Tod der Ehegattin des Beschwerdeführers, kommt dem Beschwerdeführer das Recht zu, die Wohnung allein zu bewohnen oder zu vermieten. Das Fruchtgenussrecht werde in vollem Umfang eingeräumt.

Aus der im Akt einliegenden Mitteilung des Vertreters des Beschwerdeführers vom 27.04.2018 geht hervor, dass die Wohnung in Wien, E.-gasse, eine Eigentumswohnung sei.

In der Folge erging der angefochtene Bescheid.

3.) in der Sache fand vor dem Verwaltungsgericht Wien am 04.09.2019 eine öffentliche Verhandlung statt, an welcher die Beschwerdeführerin, der Beschwerdeführer und ihr rechtlicher Vertreter teilnahmen und folgende Angaben machten:

„Der Vertreter des Beschwerdeführers gibt Folgendes zu Protokoll:

Verweist auf seine Eingabe vom 08.08.2019.

Bei der Wohnung, welche vom Ehepaar B. bewohnt wird handelt es sich um eine Mietwohnung. Der Beschwerdeführer hat in Österreich kein unbewegliches Eigentum bisher.

Der Beschwerdeführer gibt unter Beziehung seines Vertreters in der Funktion als Dolmetscher für die englische Sprache - zu Protokoll:

Ich bin Aufenthaltsberechtigt und verheiratet mit meiner heute anwesenden Gattin, französische Staatsangehörige.

Die Beschwerdeführerin gibt unter Beziehung des Dolmetscher für die englische Sprache - zu Protokoll:

Ich habe früher bei der F. in Wien gearbeitet und bin legal in Wien niedergelassen. Wir leben seit November 2014 in Wien. Wir leben beide gemeinsam in Wien, E.-gasse. Es ist eine Mietwohnung.

Die Wohnung, welche Gegenstand des Verfahrens ist, ist in Wien, C.-gasse/1/2. Es handelt sich hier um eine Wohnung. Ich bin Eigentümerin dessen.

Die Wohnung im ... Bezirk ist befristet vermietet. Es ist auch möglich, dass der Beschwerdeführer bereits in Zukunft nunmehr dorthin übersiedelt. Jedenfalls ist es spätestens dann der Fall, wenn die Beschwerdeführerin, seine Gattin, sterben sollte. Dann hat der Beschwerdeführer Bedarf an der Wohnung.

Es ist ein besonderes Interesse zur Regelung spezifische eines Fruchtgenussrechts auch insofern vorhanden, als drei Kinder der Beschwerdeführerin erbrechtlich nicht benachteiligt werden sollen. Im Einvernehmen wäre diese Regelung die einzig gangbare. Der Beschwerdeführer selbst ist nicht Vater der drei Kinder.

Es bestünde mangels sonstigen Wohnraums auch selbst ein Wohnbedürfnis des Beschwerdeführers in diesem Fall. Es handelt sich auch um ein

höchstpersönliches Recht für die Lebensdauer des Beschwerdeführers.

Sollte die Beschwerdeführerin sterben, so fehlt ein Einkommensbestandteil und entweder zieht er spätestens dann in die Wohnung für Wohnbedarf oder aber braucht die Mieteinnahmen zum Überleben.

Die Beschwerdeführerin hat die gegenständliche Wohnung 2017 gekauft, die Ehe war bereits damals aufrecht und eigentlich wollten beide gemeinsam kaufen. Da jedoch die Verkäufer ein entsprechendes Verfahren für Negativbestätigung nach Grundverkehrsgesetz nicht abwarten wollten, hat sie die Wohnung dann alleine gekauft.

Ein Kauf gemeinsam unterläge ohnedies § 3 Z 1 des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetzes. Insofern spricht umso weniger dagegen, ein entsprechendes Fruchtgenussrecht einzuräumen.“

Die Entscheidung wurde im Anschluss an die mündliche Verhandlung verkündet. Fristgerecht beantragte die belangte Behörde eine schriftliche Ausfertigung.

4.) Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes bedürfen unter Lebenden der Erwerb des Eigentums (Miteigentums), eines Baurechtes, des Rechtes der persönlichen Dienstbarkeit an bebauten oder un bebauten Grundstücken jeder Art durch Ausländer oder eine im Grundbuch einzutragende Bestandgabe solcher Grundstücke an Ausländer zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung nach diesem Gesetz.

Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten entsprechend § 2 Z 1 natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen.

Gemäß § 3 finden die Bestimmungen des § 1 keine Anwendung:

auf Rechtsgeschäfte, bei denen Ehegatten oder eingetragene Partner als gemeinsame Erwerber auftreten und einer der beiden die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, sowie auf den Erwerb von Objekten, an denen

1. 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

...

im Rahmen des in der Richtlinie 2004/38/EG (Amtsblatt der Europäischen Union Nr. L 158/77 vom 30.4.2004) normierten Aufenthaltsrechtes ... zum

- d) Rechtserwerb an Grundstücken oder Teilen davon berechtigt sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 leg.cit. erteilt eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung der Magistrat nach Anhörung der zuständigen gesetzlichen

Interessenvertretung (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.

Gemäß § 8 des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz wird durch § 3 Z. 2 lit.d die Richtlinie 2004/38/EG umgesetzt.

Erwägungsgrund 20 der RL 2004/38/EG lautet:

„Das Verbot der Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit erfordert, dass alle Unionsbürger und ihre Familienangehörigen, die sich aufgrund dieser Richtlinie in einem Mitgliedstaat aufhalten, in diesem Mitgliedstaat in den Anwendungsbereichen des Vertrags die gleiche Behandlung wie Inländer genießen; dies gilt vorbehaltlich spezifischer und ausdrücklich im Vertrag und im abgeleiteten Recht vorgesehener Bestimmungen.“

Artikel 24 der RL 2004/38/EG lautet auszugsweise:

„Gleichbehandlung

(1) Vorbehaltlich spezifischer und ausdrücklich im Vertrag und im abgeleiteten Recht vorgesehener Bestimmungen genießt jeder Unionsbürger, der sich aufgrund dieser Richtlinie im Hoheitsgebiet des Aufnahmemitgliedstaats aufhält, im Anwendungsbereich des Vertrags die gleiche Behandlung wie die Staatsangehörigen dieses Mitgliedstaats. Das Recht auf Gleichbehandlung erstreckt sich auch auf Familienangehörige, die nicht die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaats besitzen und das Recht auf Aufenthalt oder das Recht auf Daueraufenthalt genießen.“

Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Beschwerdeführerin ist französische Staatsangehörige. Sie ist mit dem Beschwerdeführer, einem Staatsangehörigen der Vereinigten Staaten von Amerika, verheiratet, sohin ist er Ehegatte einer Unionsbürgerin. Beide sind in Wien dauerhaft niedergelassen. Sie wohnen gemeinsam in einer Mietwohnung in Wien. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin an 51/1209 Anteilen der Liegenschaft EZ ..., ..., C.-gasse/1/2. Mit dem vorliegenden Antrag soll die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes an dieser Wohnung für den Beschwerdeführer fixiert werden, welches er gemeinsam mit seiner Gattin insofern ausüben kann, als er (mit ihr) sein Wohnbedürfnis in der vorliegenden Wohnung in Wien befriedigt oder aber allenfalls auch diese Wohnung insofern

nutzen kann, als er sie (gemeinsam mit seiner Gattin als Eigentümerin bzw. nach ihrem Ableben alleine) vermietet. Der Beschwerdeführer hat kein Eigentum an Liegenschaften im Bundesgebiet.

Da die Ehegattin als die, das Fruchtgenussrecht übertragende Partei ebenso Beschwerde erhoben hatte und ihr die Entscheidung der Behörde auch zugekommen ist, war sie als weitere Partei gemäß § 8 AVG in der durchgeführten Verhandlung beizuziehen.

Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf den vorliegenden Akteninhalt, die Ausführungen im Rahmen der Antragstellung und den Angaben in der durchgeführten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien.

Gegenstand des bisherigen Verfahrens war die Frage, ob soziales Interesse im Sinne des § 4 des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetzes vorliegt bzw. ob der Ausnahmetatbestand des § 3 Abs. 1 des Wiener Grundverkehrsgesetzes vorliegt.

Im allgemeinen ist dahingehend eine Prognoseentscheidung zu treffen, ob die Art und Weise der Nutzung bestimmten Zwecken dient, dies nämlich in Einklang mit bestimmten öffentlichen Interessen (vgl. dazu Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, Verlag Österreich, Seite 324). Die Zulässigkeit des Rechtserwerbers hängt von künftigen Entwicklungen bei der Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen ab. Die Regelungen betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer sollen allgemein verhindern, dass eine „Überfremdung“ des Eigentums an Grund und Boden entsteht (vgl. VfSlg. 8436 und siehe Lienbacher u.a., Grundverkehrsgesetze, 2. Auflage, zu Wien, W3).

Ein soziales Interesse im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz ist als ein öffentliches Interesse zu sehen; es ist zu beurteilen, ob durch die Realisierung des Vorhabens die im Grundverkehrsgesetz angeführten öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (Lienbacher u.a., Grundverkehrsgesetze, 2. Auflage, zu Wien, W25). Der Verwaltungsgerichtshof hat unter Hinweis auf frühere Rechtsprechung nicht nur darauf hingewiesen, dass auch Schenkungen zwischen zwei ausländischen Personen darunter fallen und dass bei Verträgen zwischen zwei Ausländern dieses Gesetz "durchaus den Zweck [hat], auch aus

Anlass des Verkaufes von Grundstücken durch Ausländer dahingehend zu steuern, dass der Erwerber ein österreichischer Staatsbürger sein soll". Auch wenn kein "Ausverkauf österreichischen Bodens" vorliege (wenn der Veräußerer schon Ausländer ist), könne dem Gesetz "doch entnommen werden, dass mit der Knüpfung von Rechtserwerb an eine verwaltungsbehördliche Zustimmung nicht nur die Abwehr des Erwerbes bisher im Eigentum österreichischer Staatsbürger stehender Grundstücke durch Ausländer erfolgen soll, sofern nicht besondere öffentliche Interessen für diesen Erwerb sprechen, sondern dass auch die allfällige Rückführung von Grundstücken in das Eigentum österreichischer Staatsbürger bezweckt wird, wenn ein Ausländer sein Eigentum an dem inländischen Grundstück aufgeben will" (vgl. VwGH vom 26.04.2018, Ra 2018/11/0069). Die Grunderwerbsgesetze fordern regelmäßig einen besonders hohen und qualifizierten Nutzen für die Allgemeinheit als Voraussetzung für eine Genehmigung einer Grundstückstransaktion (vgl. etwa zum NÖ Grundverkehrsgesetz VwGH 18.12.2015, Ro 2015/02/0023).

Umstände, dass der Erwerb des Fruchtgenussrechtes dazu dient, um eine finanzielle Absicherung zu suchen, sind nach dem nunmehr durchgeführten Ermittlungsverfahren nicht hervorgekommen. Die Beschwerdeführer haben in der mündlichen Verhandlung glaubhaft dargelegt, dass dies gegenwärtig jedenfalls keinen Grund darstellt. Die Notwendigkeit einer existenziellen Absicherung für den Beschwerdeführer besteht jedenfalls gegenwärtig daher nicht.

Gegenständlich ist relevant, dass ein Wohnbedürfnis des Beschwerdeführers grundsätzlich besteht. Der Beschwerdeführer ist zurzeit gemeinsam mit seiner Ehegattin in einer Mietwohnung wohnhaft, er hat selbst ferner kein unbewegliches Eigentum im Bundesgebiet. Aufgrund der glaubhaften und schlüssigen Angaben beim Beschwerdeführer in der durchgeführten Verhandlung erscheint es nachvollziehbar, dass nach Ablauf der befristeten Vermietung der gegenständlichen Eigentumswohnung es möglich erscheint, dass der Beschwerdeführer sein Fruchtgenussrecht auch dahingehend ausüben wird, dass er es zu Wohnzwecken benötigt und auch tatsächlich in absehbarer Zeit als solches nutzt. Letztendlich wurde auch glaubhaft dargelegt, dass es vielleicht nicht nach Ende der befristeten Vermietung, jedoch jedenfalls für den Fall des Ablebens der Beschwerdeführerin selbst auch notwendig wird. Im unmittelbaren Eindruck wirkten beide Beschwerdeführer glaubwürdig, die Angaben wirkten auch

vor dem Hintergrund, dass die gegenständlich bewohnte Wohnung eine Mietwohnung ist und kein sonstiges Eigentum an unbeweglichen Gütern (durch den Beschwerdeführer) im Bundesgebiet besteht.

Auch in ähnlich gelagerten Fällen - etwa das rechtskräftige Verfahren zur Zahl VGW-101/050/9659/2016, welches eine Schenkung als Vorwegnahme der Verlassenschaft einer vormals österreichischen Staatsangehörigen (später neuseeländische Staatsangehörigen) zu ihrem Sohn unter zeitgleicher Einräumung eines Fruchtgenussrechts für die hochbetagte Geschenkgeberin sowie Veräußerungs- und Belastungsverbot für den Geschenknehmer betraf oder aber im rechtskräftigen Verfahren zur Zahl VGW-101/051/12522/2016, wo entsprechende Schenkungen an Wohnungseigentum an verschiedenen Wohnungen (welche seit langer Zeit vor der Naziherrschaft in Familienbesitz gewesen waren) bewilligt wurde und der Beschenkte auch Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika war - wurde soziales Interesse (rechtskräftig) anerkannt. Gegenständlich handelt es sich darüber hinaus nicht um Eigentumserwerb durch einen Ausländer, sondern einen weniger intensiven Eingriff, nämlich um eine höchstpersönliche Dienstbarkeit des Beschwerdeführers (Ausländers).

Während im Verfahren vor der belangten Behörde noch bekannt gegeben wurde, dass der derzeitige Wohnsitz in einer Eigentumswohnung besteht, so wurde nunmehr dies in der durchgeführten mündlichen Verhandlung und bereits mit Schriftsatz vom 08.08.2019 richtig gestellt, dass es sich beim vorliegenden gemeinsamen Wohnsitz um eine Mietwohnung handelt. Ferner hatte sich im nunmehr durchgeführten Ermittlungsverfahren gezeigt, dass der Erwerb des Fruchtgenussrechtes gegenwärtig nicht zum Zweck der Vermietung und Erzielung von Einkünften für den Beschwerdeführer selbst (wie sich auch aus den Formulierungen des Notariatsaktes und den entsprechenden Ausführungen des Vertreters der Beschwerdeführer ergibt, wonach ein gemeinschaftliches Handeln bei einer allfälligen Vermietung oder Benutzung der Wohnung notwendig ist sowie auch entsprechende gemeinsame Kostentragung für Betriebskosten besteht) dient, was nicht im sozialen Interesse läge. Es handelt sich daher auch nicht um eine Kapitalanlage als solches. Ein konkretes Datum, wann die Eheleute die gegenständliche Wohnung zu Wohnzwecken nutzen werden, wurde zwar

nicht angegeben, da aber - wie glaubwürdig angegeben - die Wohnung lediglich befristet vermietet wurde, erscheint ein entsprechender Umzug des Beschwerdeführers auch gemeinsam mit der Gattin, welche Eigentümerin der Wohnung ist, naheliegend.

Ein Vertreter der belangten Behörde wirkte weder am Verfahren mit, noch erschien ein Vertreter der belangten Behörde zur durchgeführten mündigen Verhandlung.

Bei dieser Abwägung wurden auch die vorliegenden, persönlichen Interessen des vorliegenden Falles berücksichtigt und fließen in die Prognoseentscheidung ein (vergleiche dazu VfGH vom 22.09.2003, B1266/01). Ein offenkundiges, privates Interesse des Beschwerdeführers besteht nicht nur in der entsprechenden Befriedigung eines Wohnbedürfnisses selbst, sondern erscheint auch naheliegend, dass kein gemeinsamer Kauf (und damit ein Fall des § 3 Abs. 1 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes vorliegt) lediglich aufgrund formaler Umstände und terminlichen Drucks des Verkäufers der gegenständlichen Wohnung getätigt wurde.

Ein soziales Interesse war daher aufgrund der vorliegenden Umstände gegeben.

Der Tatbestand des § 3 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz liegt nicht vor, da kein gemeinsamer Erwerb gegeben ist.

Relevant wäre gegenständlich ferner der Umstand, dass die Beschwerdeführerin aufenthaltsberechtigter Unionsbürgerin ist. Ihr Ehegatte ist damit Familienangehöriger einer aufenthaltsberechtigten Unionsbürgerin und weist eine entsprechende Aufenthaltsbewilligung auf. Dem Beschwerdeführer kommt jedenfalls ein Aufenthaltsrecht im Rahmen der Richtlinie 2004/38/EG zu.

Demnach läge die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 2 lit.c d) des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes darüber hinaus auch vor:

§ 3 Z. 2 lit.d des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetzes in Verbindung mit Art. 24 der Richtlinie 2004/38/EG umfassen das Aufenthaltsrecht und deren Tatbestände im Rahmen der Freizügigkeitsrichtlinie. In Art. 24 Abs. 1 wiederholt

die Richtlinie 2004/38/EG was bereits auf der Grundlage des allgemeinen Diskriminierungsverbotes nach Art. 18 AEUV gilt. Danach haben die Unionsbürger, die sich aufgrund der Richtlinie 2004/38/EG in einem Aufnahmemitgliedstaat aufhalten im Anwendungsbereich des Vertrages den Anspruch auf die gleiche Behandlung wie die Staatsangehörigen des Mitgliedstaates. Ein Tatbestand der Einschränkung nach Art. 24 Abs. 2 der Richtlinie liegt nicht vor und wäre ein solcher Tatbestand auch eng auszulegen (vgl. EuGH, Urteil N., C-46/12).

Es war daher insgesamt spruchgemäß vorzugehen.

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 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 Euro 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

Dr. Zeller