

TE Vwgh Erkenntnis 2026/1/29 Ro 2025/11/0009

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.2026

Index

L67009 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Wien
20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

AusländergrunderwerbsG Wr 1998 §2 Z1
AusländergrunderwerbsG Wr 1998 §4 Abs1
WEG 2002 §14 Abs1 Z1

1. WEG 2002 § 14 heute
2. WEG 2002 § 14 gültig ab 17.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2015
3. WEG 2002 § 14 gültig von 01.08.2010 bis 16.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2010
4. WEG 2002 § 14 gültig von 01.07.2010 bis 31.07.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 29/2010
5. WEG 2002 § 14 gültig von 01.10.2006 bis 30.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
6. WEG 2002 § 14 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
7. WEG 2002 § 14 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2004

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm sowie die Hofrätin MMag. Ginhör und den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätinnen Dr.in Oswald und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Janitsch, über die Revision des Magistrats der Stadt Wien gegen das am 23. Oktober 2024 mündlich verkündete und mit 13. Dezember 2024 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien, Zl. VGW-101/050/5451/2024-29, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (mitbeteiligte Partei: A A, vertreten durch Mag. Dr. Thomas Hofer-Zeni, Rechtsanwalt in Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1

Mit Bescheid der revisionswerbenden Behörde vom 30. Jänner 2024 wurde der Antrag des Mitbeteiligten, eines türkischen Staatsangehörigen, vom 14. Dezember 2022 auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für dessen Erwerb von mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteilen in Wien (nämlich eines halben Mindestanteils im Sinn von § 2 Abs. 9 Wohnungseigentumsgesetz [WEG]) aufgrund eines zwischen dem Mitbeteiligten als Geschenknehmer und Frau U als Geschenkgeberin geschlossenen Schenkungsvertrages vom 3. Jänner 2022 gemäß

§ 1 Abs. 1 iVm. § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (WrAuslGEG) abgewiesen. Mit Bescheid der revisionswerbenden Behörde vom 30. Jänner 2024 wurde der Antrag des Mitbeteiligten, eines türkischen Staatsangehörigen, vom 14. Dezember 2022 auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für dessen Erwerb von mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteilen in Wien (nämlich eines halben Mindestanteils im Sinn von Paragraph 2, Absatz 9, Wohnungseigentumsgesetz [WEG]) aufgrund eines zwischen dem Mitbeteiligten als Geschenknehmer und Frau U als Geschenkgeberin geschlossenen Schenkungsvertrages vom 3. Jänner 2022 gemäß Paragraph eins, Absatz eins, in Verbindung mit , Paragraph 4, Absatz eins, Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (WrAuslGEG) abgewiesen.

2

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht Wien der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde des Mitbeteiligten statt und erteilte die beantragte Genehmigung hinsichtlich des gegenständlichen, mittlerweile mit Beschluss des Bezirksgerichts D vom 25. Juni 2024 pflegschaftsgerichtlich genehmigten Schenkungsvertrags vom 3. Jänner 2022. Die Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für zulässig. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht Wien der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde des Mitbeteiligten statt und erteilte die beantragte Genehmigung hinsichtlich des gegenständlichen, mittlerweile mit Beschluss des Bezirksgerichts D vom 25. Juni 2024 pflegschaftsgerichtlich genehmigten Schenkungsvertrags vom 3. Jänner 2022. Die Revision nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für zulässig.

3

Das Verwaltungsgericht stellte fest, mit Beschluss des Bezirksgerichts D vom 20. Oktober 2022 sei Dr. H zum einstweiligen Erwachsenenvertreter des Mitbeteiligten bestellt worden. Dieser Beschluss beruhe auf der Auffassung, die krankheitswertige Symptomatik des Mitbeteiligten habe bereits im Jänner 2022 bestanden. Frau A, die Tochter des Mitbeteiligten, sei dessen gesetzliche Erwachsenenvertreterin.

4

Mit dem gegenständlichen Schenkungsvertrag vom 3. Jänner 2022 habe Frau U, die langjährige Lebensgefährtin und Mitbewohnerin des Mitbeteiligten, dem Mitbeteiligten die Hälfte ihrer Liegenschaftsanteile (des halben Mindestanteils im Sinn von § 2 Abs. 9 WEG), mit denen Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt untrennbar verbunden sei, geschenkt. Diese Schenkung sei durch Dr. H sowie anschließend durch Frau A genehmigt worden. Mit dem gegenständlichen Schenkungsvertrag vom 3. Jänner 2022 habe Frau U, die langjährige Lebensgefährtin und Mitbewohnerin des Mitbeteiligten, dem Mitbeteiligten die Hälfte ihrer Liegenschaftsanteile (des halben Mindestanteils im Sinn von Paragraph 2, Absatz 9, WEG), mit denen Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt untrennbar verbunden sei, geschenkt. Diese Schenkung sei durch Dr. H sowie anschließend durch Frau A genehmigt worden.

5

Am 31. Jänner 2022 sei durch den Mitbeteiligten und Frau U eine Auflösungserklärung hinsichtlich des gegenständlichen Schenkungsvertrages in Form eines Notariatsaktes unterfertigt worden. Zu diesem Zeitpunkt sei der Mitbeteiligte ausgehend von dem im Verfahren betreffend die Bestellung eines Erwachsenenvertreters eingeholten psychiatrischen Gutachten bereits nicht mehr geschäftsfähig gewesen. Die Auflösungserklärung sei seitens des Erwachsenenvertreters nicht genehmigt worden.

6

Am 8. Februar 2022 habe Frau U, die mit dem Mitbeteiligten seit dem Jahr 1995 eine Lebensgemeinschaft geführt habe, ein Testament verfasst. Darin habe sie die in Rede stehende, ihr allein gehörende Wohnung ihrer Schwester sowie ihrer Nichte, beide türkische Staatsangehörige, vermacht.

7

Dem Mitbeteiligten habe sie allerdings für die Zeit nach ihrem Ableben ein höchstpersönliches, unentgeltliches und lebenslanges Gebrauchsrecht an der Wohnung eingeräumt. Zusätzlich sei in dem Testament festgehalten worden, dass das Wohnungsgebrauchsrecht des Mitbeteiligten auch dessen Recht umfasse, einer künftigen Lebensgefährtin bzw. Ehefrau sowie Personal für die persönliche Pflege des Mitbeteiligten oder für die Pflege der Wohnung den Zugang zur Wohnung zu gewähren und diese dort wohnen zu lassen. Stiefkindern dürfe jedoch nur der Zugang zur Wohnung gewährt werden. Sie dürften dort nicht wohnen. Die die Liegenschaft betreffenden verbrauchsunabhängigen sowie verbrauchsabhängigen Kosten, Steuern und Gebühren sowie die von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Beiträge für die Rücklage seien für die Dauer des Wohnungsgebrauchsrechts zur Gänze durch den Mitbeteiligten zu tragen.

8

Frau U sei am 20. August 2022 in der Türkei verstorben.

9

Das Bezirksgericht D habe mit Beschluss vom 25. Juni 2024 die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung für den in Rede stehenden Schenkungsvertrag vom 3. Jänner 2022 mit der Begründung erteilt, dass der Vertragsabschluss im Interesse des Mitbeteiligten gelegen sei und dessen Wohl diene, weil er im Gegenzug für die durch ihn erfolgte Finanzierung der Wohnung eine Wohnungshälfte als Ausgleich erhalte.

10

Der Mitbeteiligte verfüge über einen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt EU“. Er habe in der gegenständlichen Wohnung gemeinsam mit Frau U seit dem Jahr 1998 gelebt und diese Wohnung zur Gänze (teils durch Eigenmittel, teils durch Fremdmittel) finanziert. Die Wohnung habe er nur deshalb nicht selbst erworben, weil er türkischer Staatsangehöriger sei und Frau U die österreichische Staatsbürgerschaft besessen habe. Der Mitbeteiligte besitze kein sonstiges Vermögen und beziehe eine monatliche Pension in der Höhe von € 1.113,--. Dieser Betrag inkludiere auch einen Pflegegeldbezug für die Pflegestufe 2. Die Wohnung sei den Bedürfnissen des Mitbeteiligten entsprechend barrierefrei adaptiert worden. Die beiden Töchter und einzigen gesetzlichen Erben des Mitbeteiligten seien österreichische Staatsbürgerinnen.

11

Seitens der im Verfahren zu hörenden Interessensvertretungen, der Landespolizeidirektion Wien sowie dem Militärkommando Wien seien keine Einwände gegen den gegenständlichen Eigentumserwerb erhoben worden. Das Land Wien, Magistratsabteilung 50 - Referat Neubauförderung, habe am 17. Jänner 2022 ausdrücklich die Zustimmung zur Schenkung erteilt.

12

In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht aus, der gegenständliche Schenkungsvertrag falle in den Anwendungsbereich des WrAuslGEG (§ 1 Abs. 1 iVm. § 2 Z 1 leg. cit.). Die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Genehmigung seien anhand der Kriterien des § 4 Abs. 1 leg. cit. zu prüfen. Fallbezogen sei die in dieser Gesetzesstelle genannte alternative Genehmigungsvoraussetzung des Bestehens eines sozialen Interesses an dem in Rede stehenden Rechtsgeschäft erfüllt. In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht aus, der gegenständliche Schenkungsvertrag falle in den Anwendungsbereich des WrAuslGEG (Paragraph eins, Absatz eins, in Verbindung mit , Paragraph 2, Ziffer eins, leg. cit.). Die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Genehmigung seien anhand der Kriterien des Paragraph 4, Absatz eins, leg. cit. zu prüfen. Fallbezogen sei die in dieser Gesetzesstelle genannte alternative Genehmigungsvoraussetzung des Bestehens eines sozialen Interesses an dem in Rede stehenden Rechtsgeschäft erfüllt.

13

Das Verwaltungsgericht habe die zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgebliche Sach- und Rechtslage heranzuziehen. Angesichts der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung des Schenkungsvertrags mit Beschluss des Bezirksgerichts D vom 25. Juni 2024 sei die Schenkung ex-tunc, d.h. mit Wirkung vom 3. Jänner 2022, als rechtswirksam anzusehen. Die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung sei zudem ausdrücklich im Interesse des Mitbeteiligten erteilt worden. Infolgedessen sei die Rechtsauffassung der revisionswerbenden Behörde, vorliegend sei allein ausschlaggebend, dass dem Mitbeteiligten aufgrund des Testaments von Frau U ein Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt worden sei, unzutreffend.

14

Vielmehr sei das im Hinblick auf den Tod der Geschenkgeberin am 20. August 2022 chronologisch frühere Ereignis des Abschlusses des Schenkungsvertrages am 3. Jänner 2022 entscheidend. Trotz der aufschiebend bedingten Wirksamkeit des Schenkungsvertrages, die von der Erteilung der verfahrensgegenständlichen Genehmigung abhängt, sei der Schenkungsvertrag zwischen den Vertragsparteien bereits mit dessen Abschluss am 3. Jänner 2022 schwebend wirksam und bindend geworden.

15

Dieser Umstand sei vor allem in Anbetracht der Regelung des § 14 Abs. 1 Z 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von Bedeutung. Demnach sei der Anteil der verstorbenen Lebensgefährtin des Mitbeteiligten, also der „zweite Hälfteanteil“, - von einer Eigentümerpartnerschaft des Mitbeteiligten und Frau U im Sinn von § 13 WEG sei fallbezogen auszugehen - von Gesetzes wegen unmittelbar in das Eigentum des überlebenden Mitbeteiligten übergegangen. Dieser

Eigentumsübergang unterliege, weil er ex lege und überdies nicht unter Lebenden stattgefunden habe, nicht der Genehmigungspflicht nach dem WrAuslGEG. Dieser Umstand sei vor allem in Anbetracht der Regelung des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von Bedeutung. Demnach sei der Anteil der verstorbenen Lebensgefährtin des Mitbeteiligten, also der „zweite Hälfteanteil“, - von einer Eigentümerpartnerschaft des Mitbeteiligten und Frau U im Sinn von Paragraph 13, WEG sei fallbezogen auszugehen - von Gesetzes wegen unmittelbar in das Eigentum des überlebenden Mitbeteiligten übergegangen. Dieser Eigentumsübergang unterliege, weil er ex lege und überdies nicht unter Lebenden stattgefunden habe, nicht der Genehmigungspflicht nach dem WrAuslGEG.

16

Folglich sei die vorliegend beantragte Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Eigentumserwerb an dem „ersten Hälfteanteil“ mittels Schenkungsvertrags vom 3. Jänner 2022 unter dem Blickwinkel zu betrachten, dass der „zweite Hälfteanteil“ dem Mitbeteiligten aufgrund des Ablebens von Frau U gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG bereits zugefallen sei. Aus diesem Grund liefe die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Schenkungsvertrag den Intentionen des WEG zuwider und könne schon deshalb nicht im öffentlichen Interesse liegen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des WEG sowie des WrAuslGEG einander „konterkarierten“. Folglich sei die vorliegend beantragte Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Eigentumserwerb an dem „ersten Hälfteanteil“ mittels Schenkungsvertrags vom 3. Jänner 2022 unter dem Blickwinkel zu betrachten, dass der „zweite Hälfteanteil“ dem Mitbeteiligten aufgrund des Ablebens von Frau U gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG bereits zugefallen sei. Aus diesem Grund liefe die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Schenkungsvertrag den Intentionen des WEG zuwider und könne schon deshalb nicht im öffentlichen Interesse liegen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des WEG sowie des WrAuslGEG einander „konterkarierten“.

17

Ein öffentliches Interesse an der Nichterteilung der gegenständlichen Genehmigung bestehe auch deshalb nicht, weil der Schenkungsvertrag geeignet sei, die tatsächlichen Voraussetzungen in die richtige Form zu gießen. Der Mitbeteiligte sei nicht nur zum Zeitpunkt des Erwerbs der Eigentumswohnung durch Frau U de facto Käufer des Objekts gewesen und habe mit der Geschenkgeberin in der Wohnung beinahe 30 Jahre lang gemeinsam gelebt. Er leide auch seit zumindest zehn Jahren an einer schweren Erkrankung und habe in der eigens für seine Bedürfnisse adaptierten Wohnung ein dringendes und tatsächliches Wohnbedürfnis, das nur durch die derzeitige Wohnsituation dauerhaft befriedigt werden könne. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Schenkung sei die einzige Möglichkeit, einen rechtlich zufriedenstellenden Zustand in Anbetracht der besonderen Konstellation des bereits eingetretenen ex lege Erwerbs an dem zweiten Wohnungseigentumsanteil herzustellen.

18

Ausgehend davon sei die Erteilung der in Rede stehenden Genehmigung als im sozialen Interesse der öffentlichen Hand gelegen anzusehen, weil damit die Wohnung für den Fall des Auftretens einer Notlage bzw. zur Absicherung von Pflegekosten für den Mitbeteiligten als Vermögenswert zur Verfügung stünde.

19

Überdies wäre im Fall der Nichtgenehmigung des in Rede stehenden Schenkungsvertrages die Gefahr zu gewärtigen, dass die Wohnung den Intentionen des WrAuslGEG zuwiderlaufend dauerhaft dem Eigentum von Inländern entzogen werden würde, zumal die Erbinnen der verstorbenen Geschenkgeberin türkische Staatsangehörige seien. Bei Erteilung der gegenständlichen Genehmigung sei hingegen zu prognostizieren, dass die Eigentumswohnung bzw. der verfahrensgegenständliche Hälfteanteil den gesetzlichen Erbinnen des Mitbeteiligten zufallen würde, welche beide österreichische Staatsbürgerinnen seien, sodass das Vermögen im Fall der positiven Erledigung des gegenständlichen Antrags in österreichischem Eigentum verbleiben würde.

20

Die Zulässigkeit einer Revision im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG begründete das Verwaltungsgericht mit dem Fehlen von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der wechselseitigen Beziehung zwischen pflegschaftsgerichtlicher und grundverkehrsbehördlicher Genehmigung eines Schenkungsvertrages „vor allem unter Beachtung der Vorschriften der §§ 13 und 14 WEG im Spannungsverhältnis zu § 4 WrAuslGEG“. Die Zulässigkeit einer Revision im Sinn von Artikel 133, Absatz 4, B-VG begründete das Verwaltungsgericht mit dem Fehlen von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der wechselseitigen Beziehung zwischen

pflegschaftsgerichtlicher und grundverkehrsbehördlicher Genehmigung eines Schenkungsvertrages „vor allem unter Beachtung der Vorschriften der Paragraphen 13, und 14 WEG im Spannungsverhältnis zu Paragraph 4, WRAuslGEG“.

21

Gegen dieses Erkenntnis wendet sich die vorliegende ordentliche Amtsrevision der revisionswerbenden Behörde, die sich zum Einen der Zulässigkeitsbegründung des Verwaltungsgerichts anschließt und darüber hinaus eine Abweichung von näher angeführter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis u.a. auf VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058) geltend macht.

22

Eine Revisionsbeantwortung wurde nicht erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

23

Die Revision erweist sich zwecks Klarstellung der Rechtslage in Bezug auf die Zulassungsbegründung des Verwaltungsgerichts als zulässig; sie ist auch begründet.

24

Die maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes (WRAuslGEG), LGBl. Nr. 11/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 59/2018, lauten auszugsweise: Die maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes (WRAuslGEG), Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1998, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 59 aus 2018,, lauten auszugsweise:

„§ 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 Paragraph 2, Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1.

natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;

...

§ 3. Die Bestimmungen des § 1 finden keine Anwendung Paragraph 3, Die Bestimmungen des Paragraph eins, finden keine Anwendung:

1.

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 Wohnungseigentum begründet werden kann, durch eine Eigentümerpartnerschaft (§ 13 Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002) und ein Partner der Eigentümerpartnerschaft die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt. 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 Wohnungseigentum begründet werden kann, durch eine Eigentümerpartnerschaft (Paragraph 13, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002,) und ein Partner der Eigentümerpartnerschaft 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 im Rahmen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer gemäß Artikel 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 im Rahmen der Niederlassungsfreiheit gemäß Artikel 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 im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs gemäß Artikel 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

e)

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; zum Zweck von Direktinvestitionen, Immobilieninvestitionen oder sonstigen Geschäften des Kapitalverkehrs gemäß Artikel 40, des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Rechtserwerb an Grundstücken oder Teilen davon berechtigt sind;

3.

soweit ihnen andere staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen;

4.

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. auf Rechtsgeschäfte, welche die Übertragung der im Paragraph eins, 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. (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. Paragraph 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.

...“.

25

Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002; im Folgenden WEG), BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2024, lautet auszugsweise: Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002; im Folgenden WEG), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 92 aus 2024,, lautet auszugsweise:
„1. Abschnitt

Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen

Regelungsgegenstand

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der

Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisators und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.Paragraph eins, Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisators und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.Paragraph 2, (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

...

(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch Paragraph 18, Absatz eins und 2 umschriebenen Umfang.

...

(9) Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

(10) Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

...

4. Abschnitt

Eigentümerpartnerschaft

Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner

§ 13. (1) Für die Eigentümerpartnerschaft gelten, soweit im Folgenden keine besonderen Regelungen getroffen werden, die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des Zweiten Teils des ABGB.Paragraph 13, (1) Für die Eigentümerpartnerschaft gelten, soweit im Folgenden keine besonderen Regelungen getroffen werden, die Bestimmungen des 16. Hauptstücks des Zweiten Teils des ABGB.

(2) Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner Eigentümer je eines halben Mindestanteils (im Folgenden ‚Anteil am Mindestanteil‘ genannt) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das Gleiche gilt, wenn ein Wohnungseigentümer einer anderen Person unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den dazu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

...

Wohnungseigentum der Partner im Todesfall

§ 14. (1) Beim Tod eines Partners gilt für den Anteil des Verstorbenen - unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 5 - Folgendes: Paragraph 14, (1) Beim Tod eines Partners gilt für den Anteil des Verstorbenen - unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Absatz 5, - Folgendes:

1.

Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.

...“.

26

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den gegenständlichen Eigentumserwerb durch den Mitbeteiligten unter der Annahme des Vorliegens eines sozialen Interesses im Sinn von § 4 Abs. 1 WrAuslGEG erteilt. Dieser Annahme tritt die vorliegende ordentliche Amtsrevision der revisionswerbenden Behörde, die die beantragte Genehmigung mit Bescheid vom 30. Jänner 2024 versagt hatte, aus nachstehenden Gründen zu Recht entgegen: Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den gegenständlichen Eigentumserwerb durch den Mitbeteiligten unter der Annahme des Vorliegens eines sozialen Interesses im Sinn von Paragraph 4, Absatz eins, WrAuslGEG erteilt. Dieser Annahme tritt die vorliegende ordentliche Amtsrevision der revisionswerbenden Behörde, die die beantragte Genehmigung mit Bescheid vom 30. Jänner 2024 versagt hatte, aus nachstehenden Gründen zu Recht entgegen:

27

Der Mitbeteiligte ist Ausländer im Sinn von § 2 Z 1 WrAuslGEG. Er begehrte die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für ein unter Lebenden abgeschlossenes Rechtsgeschäft (Schenkungsvertrag vom 3. Jänner 2022), aufgrund dessen ihm Eigentum an den in Rede stehenden Liegenschaftsanteilen (an einem halben Mindestanteil im Sinn von § 2 Abs. 9 WEG) übertragen werden würde. Folglich erachtete das Verwaltungsgericht ebenso wie die revisionswerbende Behörde das vorliegende Rechtsgeschäft, das vom Verwaltungsgericht zudem als rechtswirksam qualifiziert wurde, als nach dem WrAuslGEG genehmigungspflichtig. Der Mitbeteiligte ist Ausländer im Sinn von Paragraph 2, Ziffer eins, WrAuslGEG. Er begehrte die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für ein unter Lebenden abgeschlossenes Rechtsgeschäft (Schenkungsvertrag vom 3. Jänner 2022), aufgrund dessen ihm Eigentum an den in Rede stehenden Liegenschaftsanteilen (an einem halben Mindestanteil im Sinn von Paragraph 2, Absatz 9, WEG) übertragen werden würde. Folglich erachtete das Verwaltungsgericht ebenso wie die revisionswerbende Behörde das vorliegende Rechtsgeschäft, das vom Verwaltungsgericht zudem als rechtswirksam qualifiziert wurde, als nach dem WrAuslGEG genehmigungspflichtig.

28

Dass gegenständlich ein Ausnahmetatbestand gemäß § 3 Z 3 WrAuslGEG verwirklicht wäre, ist nicht zu sehen (siehe in diesem Zusammenhang auch VwGH 16.2.1982, 81/07/0158 [=VwSlg. 10.658/A] zum am 28. Jänner 1924 unterfertigten Übereinkommen zwischen Österreich und der Türkischen Republik über die Bedingungen der Niederlassung österreichischer Staatsangehöriger in der Türkei und türkischer Staatsangehöriger in Österreich, BGBl. 392/1924). Ein konkretes Vorbringen zu § 3 Z 3 WrAuslGEG wurde vom Mitbeteiligten auch nicht erstattet (betreffend § 3 Z 3 WrAuslGEG vgl. auch VwGH 30.6.2022, Ra 2020/11/0100). Dass gegenständlich ein Ausnahmetatbestand gemäß Paragraph 3, Ziffer 3, WrAuslGEG verwirklicht wäre, ist nicht zu sehen (siehe in diesem Zusammenhang auch VwGH 16.2.1982, 81/07/0158 [=VwSlg. 10.658/A] zum am 28. Jänner 1924 unterfertigten Übereinkommen zwischen Österreich und der Türkischen Republik über die Bedingungen der Niederlassung österreichischer Staatsangehöriger in der Türkei und türkischer Staatsangehöriger in Österreich, Bundesgesetzblatt 392 aus 1924,). Ein konkretes Vorbringen zu Paragraph 3, Ziffer 3, WrAuslGEG wurde vom Mitbeteiligten auch nicht erstattet (betreffend Paragraph 3, Ziffer 3, WrAuslGEG vergleiche , auch VwGH 30.6.2022, Ra 2020/11/0100).

29

Somit geht auch der Verwaltungsgerichtshof im Revisionsverfahren grundsätzlich von einer Genehmigungspflicht des gegenständlichen Rechtsgeschäfts aus.

30

Die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für das betreffende Rechtsgeschäft erfordert gemäß § 4 Abs. 1 WrAuslGEG entweder ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes oder den Nachweis, 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 (siehe auch VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069, mwN). Zudem dürfen dem Rechtsgeschäft keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen, insbesondere solche militärischer oder sicherheitspolizeilicher Natur. Die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für das betreffende Rechtsgeschäft erfordert gemäß Paragraph 4, Absatz eins, WrAuslGEG entweder ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes oder den Nachweis, 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 (siehe auch VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069, mwN). Zudem dürfen dem Rechtsgeschäft keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen, insbesondere solche militärischer oder sicherheitspolizeilicher Natur.

31

Das Verwaltungsgericht erteilte die beantragte Genehmigung, weil es ein soziales Interesse am gegenständlichen Rechtserwerb - dabei handelt es sich um ein öffentliches Interesse (vgl. VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058, mwN, zu § 8 Abs. 1 lit. d Vbg. GVG) - bejahte und das Bestehen gegenläufiger öffentlicher Interessen verneinte. Das Verwaltungsgericht erteilte die beantragte Genehmigung, weil es ein soziales Interesse am gegenständlichen Rechtserwerb - dabei handelt es sich um ein öffentliches Interesse (vergleiche VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058, mwN, zu Paragraph 8, Absatz eins, Litera d, Vbg. GVG) - bejahte und das Bestehen gegenläufiger öffentlicher Interessen verneinte.

32

Die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Erkenntnisses hängt somit insbesondere von dem Zutreffen der verwaltungsgerichtlichen Annahme eines sozialen Interesses an dem in Rede stehenden Rechtserwerb ab.

33

Dazu ist im Hinblick auf die Begründung des angefochtenen Erkenntnisses vorab hervorzuheben, dass es vorliegend um die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Rechtserwerb des Mitbeteiligten aufgrund des in Rede stehenden Schenkungsvertrags vom 3. Jänner 2022 geht. Erst auf dessen Grundlage würde der Mitbeteiligte - und zwar letztendlich nur im Fall der hier zu prüfenden, positiven Entscheidung über den gegenständlichen Genehmigungsantrag - Eigentum an der Hälfte der zuvor zur Gänze im Eigentum der (mittlerweile verstorbenen) Geschenkgeberin gestandenen Liegenschaftsanteile, mit denen untrennbares Wohnungseigentum verbunden ist, d.h. an einem halben Mindestanteil im Sinn von § 2 Abs. 9 WEG, erwerben. Dazu ist im Hinblick auf die Begründung des angefochtenen Erkenntnisses vorab hervorzuheben, dass es vorliegend um die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Rechtserwerb des Mitbeteiligten aufgrund des in Rede stehenden Schenkungsvertrags vom 3. Jänner 2022 geht. Erst auf dessen Grundlage würde der Mitbeteiligte - und zwar letztendlich nur im Fall der hier zu prüfenden, positiven Entscheidung über den gegenständlichen Genehmigungsantrag - Eigentum an der Hälfte der zuvor zur Gänze im Eigentum der (mittlerweile verstorbenen) Geschenkgeberin gestandenen Liegenschaftsanteile, mit denen untrennbares Wohnungseigentum verbunden ist, d.h. an einem halben Mindestanteil im Sinn von Paragraph 2, Absatz 9, WEG, erwerben.

34

Gegenständlich sind somit die Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den in Rede stehenden Schenkungsvertrag ohne Vorwegnahme allfälliger anschließender, auf dem hier gegenständlichen Rechtsgeschäft beruhender weiterer Rechtserwerbe des Mitbeteiligten zu beurteilen.

35

Das Verwaltungsgericht wählte jedoch gewissermaßen die umgekehrte Betrachtungsweise. Ausgehend von einem Eigentumserwerb des Mitbeteiligten aufgrund des grundverkehrsbehördlich erst zu genehmigenden Schenkungsvertrages an einem „ersten Hälfteanteil“ und eines darauf aufbauenden weiteren Rechtserwerbs an einem „zweiten Hälfteanteil“ prüfte es die Erteilung der gegenständlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Es nahm folglich die Prüfung der Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 WrAuslGEG auf Basis eines Eigentumserwerbs des Mitbeteiligten an einem „zweiten Hälfteanteil“ gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG vor, der aber ohne den Rechtserwerb des Mitbeteiligten an dem „ersten Hälfteanteil“, dessen grundverkehrsbehördliche Genehmigung hier zu beurteilen ist,

nicht eintreten könnte. Das Verwaltungsgericht wählte jedoch gewissermaßen die umgekehrte Betrachtungsweise. Ausgehend von einem Eigentumserwerb des Mitbeteiligten aufgrund des grundverkehrsbehördlich erst zu genehmigenden Schenkungsvertrages an einem „ersten Hälfteanteil“ und eines darauf aufbauenden weiteren Rechtserwerbs an einem „zweiten Hälfteanteil“ prüfte es die Erteilung der gegenständlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Es nahm folglich die Prüfung der Voraussetzungen des Paragraph 4, Absatz eins, WRAuslGEG auf Basis eines Eigentumserwerbs des Mitbeteiligten an einem „zweiten Hälfteanteil“ gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG vor, der aber ohne den Rechtserwerb des Mitbeteiligten an dem „ersten Hälfteanteil“, dessen grundverkehrsbehördliche Genehmigung hier zu beurteilen ist, nicht eintreten könnte.

36

Aufgrund der logischen Reihenfolge der Prüfschritte, und zwar ungeachtet der vom Verwaltungsgericht angestellten „chronologischen“ Überlegungen, scheidet diese Vorgangsweise rechtlich aus. Aus allfälligen Rechtsfolgen, die sich unter Zugrundelegung des gegenständlichen Eigentumserwerbs des Mitbeteiligten aus dem Blickwinkel des WEG ergäben, lässt sich jedenfalls kein für die Genehmigung des vorliegenden Schenkungsvertrages relevantes soziales Interesse im Sinn von § 4 Abs. 1 WRAuslGEG ableiten. Aufgrund der logischen Reihenfolge der Prüfschritte, und zwar ungeachtet der vom Verwaltungsgericht angestellten „chronologischen“ Überlegungen, scheidet diese Vorgangsweise rechtlich aus. Aus allfälligen Rechtsfolgen, die sich unter Zugrundelegung des gegenständlichen Eigentumserwerbs des Mitbeteiligten aus dem Blickwinkel des WEG ergäben, lässt sich jedenfalls kein für die Genehmigung des vorliegenden Schenkungsvertrages relevantes soziales Interesse im Sinn von Paragraph 4, Absatz eins, WRAuslGEG ableiten.

37

Auch daraus, dass der Schenkungsvertrag pflegschaftsgerichtlich genehmigt wurde, ist nicht auf das Vorliegen eines sozialen Interesses im Sinn von § 4 Abs. 1 WRAuslGEG zu schließen. Die für die pflegschaftsgerichtliche Bewilligung sowie für die hier in Rede stehende grundverkehrsbehördliche Genehmigung maßgeblichen Prüfkriterien sind nicht ident (vgl. zu den Voraussetzungen für eine pflegschaftsgerichtliche Genehmigung etwa OGH 6.8.2021, 6 Ob 134/21f; OGH 30.9.2025, 1 Ob 97/25h). Auch daraus, dass der Schenkungsvertrag pflegschaftsgerichtlich genehmigt wurde, ist nicht auf das Vorliegen eines sozialen Interesses im Sinn von Paragraph 4, Absatz eins, WRAuslGEG zu schließen. Die für die pflegschaftsgerichtliche Bewilligung sowie für die hier in Rede stehende grundverkehrsbehördliche Genehmigung maßgeblichen Prüfkriterien sind nicht ident vergleiche , zu den Voraussetzungen für eine pflegschaftsgerichtliche Genehmigung etwa OGH 6.8.2021, 6 Ob 134/21f; OGH 30.9.2025, 1 Ob 97/25h).

38

Überdies lassen sich aus der Begründung des pflegschaftsgerichtlichen Genehmigungsbeschlusses vom 25. Juni 2024 nicht die vom Verwaltungsgericht gezogenen Rückschlüsse gewinnen. Dass durch den Eigentumserwerb im Rahmen einer Schenkung das Vermögen des Geschenknehmers (hier des Mitbeteiligten) vermehrt wird, kann nach den grundverkehrsrechtlichen Prüfmaßstäben des § 4 Abs. 1 WRAuslGEG nicht ausschlaggebend sein, handelt es sich dabei doch geradezu um ein allgemeines Charakteristikum eines Schenkungsvertrages. Folgte man dieser Überlegung des Verwaltungsgerichts, liefen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 1 WRAuslGEG betreffend Schenkungsverträge im Ergebnis ins Leere, weil in diesen Fällen ein soziales Interesse stets zu bejahen wäre. Überdies lassen sich aus der Begründung des pflegschaftsgerichtlichen Genehmigungsbeschlusses vom 25. Juni 2024 nicht die vom Verwaltungsgericht gezogenen Rückschlüsse gewinnen. Dass durch den Eigentumserwerb im Rahmen einer Schenkung das Vermögen des Geschenknehmers (hier des Mitbeteiligten) vermehrt wird, kann nach den grundverkehrsrechtlichen Prüfmaßstäben des Paragraph 4, Absatz eins, WRAuslGEG nicht ausschlaggebend sein, handelt es sich dabei doch geradezu um ein allgemeines Charakteristikum eines Schenkungsvertrages. Folgte man dieser Überlegung des Verwaltungsgerichts, liefen die Genehmigungsvoraussetzungen des Paragraph 4, Absatz eins, WRAuslGEG betreffend Schenkungsverträge im Ergebnis ins Leere, weil in diesen Fällen ein soziales Interesse stets zu bejahen wäre.

39

Unzutreffend sind auch die im angefochtenen Erkenntnis angestellten Erwägungen, ein soziales Interesse an dem gegenständlichen Rechtserwerb lasse sich darauf gründen, dass der Mitbeteiligte den durch Frau U erfolgten Wohnungskauf zur Gänze finanziert habe und nur wegen seiner türkischen Staatsangehörigkeit nicht selbst als Käufer aufgetreten sei und aus diesem Grund Frau U mit österreichischer Staatsbürgerschaft die Liegenschaftsanteile erworben habe. Eine solche Motivlage, die im Wesentlichen darauf abzielte, eine grundverkehrsbehördliche Genehmigungspflicht für einen Rechtserwerb durch den Mitbeteiligten zu vermeiden, kann im Lichte der

grundverkehrsrechtlichen Regelungen keinesfalls als berücksichtigungswert eingestuft werden. Ein soziales Interesse an dem betreffenden Rechtserwerb lässt sich somit auf diese Überlegungen des Verwaltungsgerichts nicht stützen.

40

Außerdem kann dem Argument des Verwaltungsgerichts, gegenständlich spreche für den Rechtserwerb des Mitbeteiligten türkischer Staatsangehörigkeit, dass seine gesetzlichen Erbinnen allesamt österreichische Staatsbürgerinnen seien, nicht gefolgt werden. Fallbezogen steht die Erteilung einer Bewilligung für den Rechtserwerb durch einen Ausländer, nämlich durch den Mitbeteiligten, in Rede. Dafür spielen die im angefochtenen Erkenntnis angestellten Überlegungen hinsichtlich einer hypothetischen Erbfolge nach dem Mitbeteiligten keine Rolle.

41

Darüber hinaus führt die revisionswerbende Behörde zu Recht ins Treffen, dass - wie vom Verwaltungsgericht festgestellt - zu dessen Entscheidungszeitpunkt aufgrund des Ablebens von Frau U am 20. August 2022 der Erbfall, in dessen Folge der Mitbeteiligte in Genuss des im Testament von Frau U festgelegten, lebenslangen Wohnungsgebrauchsrechts gelangte, schon eingetreten und auf diese Weise ein Wohnrecht des Mitbeteiligten bereits sichergestellt war. Vor diesem Hintergrund war das vom Verwaltungsgericht angenommene Wohnbedürfnis des Mitbeteiligten anders, nämlich ohne dass es dafür des gegenständlichen Rechtserwerbs bedürfte, gedeckt. Auch unter dem soeben genannten Aspekt erweisen sich daher die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum Vorliegen eines sozialen Interesses als nicht tragfähig (vgl. aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes etwa VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017). Darüber hinaus führt die revisionswerbende Behörde zu Recht ins Treffen, dass - wie vom Verwaltungsgericht festgestellt - zu dessen Entscheidungszeitpunkt aufgrund des Ablebens von Frau U am 20. August 2022 der Erbfall, in dessen Folge der Mitbeteiligte in Genuss des im Testament von Frau U festgelegten, lebenslangen Wohnungsgebrauchsrechts gelangte, schon eingetreten und auf diese Weise ein Wohnrecht des Mitbeteiligten bereits sichergestellt war. Vor diesem Hintergrund war das vom Verwaltungsgericht angenommene Wohnbedürfnis des Mitbeteiligten anders, nämlich ohne dass es dafür des gegenständlichen Rechtserwerbs bedürfte, gedeckt. Auch unter dem soeben genannten Aspekt erweisen sich daher die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum Vorliegen eines sozialen Interesses als nicht tragfähig vergleiche , aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes etwa VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017).

42

Die zentralen Erwägungen des Verwaltungsgerichts, anhand derer es im Rahmen einer Gesamtbetrachtung ein soziales Interesse an dem in Rede stehenden Rechtserwerb bejahte, finden daher in den Bestimmungen des WrauslGEG keine Deckung.

43

Mithin erübrigt sich auch eine nähere Auseinandersetzung mit dem im angefochtenen Erkenntnis angesprochenen weiteren Gesichtspunkt, in der fallspezifischen Konstellation bestehe zwecks finanzieller Absicherung für Notlagen sowie eines allfälligen Pflegebedarfs des Mitbeteiligten ein soziales Interesse an dem gegenständlichen Rechtserwerb. Allein die diesbezügliche Einschätzung des Verwaltungsgerichts, die zudem (etwa angesichts der Ausführungen, durch den Schenkungsvertrag würden „die tatsächlichen Voraussetzungen in die richtige rechtliche Form gegossen“, sowie der Hinweise auf einen bereits erfolgten Rechtserwerb des Mitbeteiligten gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG) ohnedies auch von Überlegungen ausgeht, welche aus den oben dargestellten Gründen im Lichte des WrauslGEG zu verwerfen sind, vermag die im angefochtenen Erkenntnis vorgenommene gesamtheitliche Wertung nicht zu tragen. Mithin erübrigt sich auch eine nähere Auseinandersetzung mit dem im angefochtenen Erkenntnis angesprochenen weiteren Gesichtspunkt, in der fallspezifischen Konstellation bestehe zwecks finanzieller Absicherung für Notlagen sowie eines allfälligen Pflegebedarfs des Mitbeteiligten ein soziales Interesse an dem gegenständlichen Rechtserwerb. Allein die diesbezügliche Einschätzung des Verwaltungsgerichts, die zudem (etwa angesichts der Ausführungen, durch den Schenkungsvertrag würden „die tatsächlichen Voraussetzungen in die richtige rechtliche Form gegossen“, sowie der Hinweise auf einen bereits erfolgten Rechtserwerb des Mitbeteiligten gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG) ohnedies auch von Überlegungen ausgeht, welche aus den oben dargestellten Gründen im Lichte des WrauslGEG zu verwerfen sind, vermag die im angefochtenen Erkenntnis vorgenommene gesamtheitliche Wertung nicht zu tragen.

44

Da das Verwaltungsgericht folglich die Rechtslage verkannte und ein soziales Interesse an dem gegenständlichen Rechtserwerb zu Unrecht als gegeben ansah (auf das allfällige Nichtvorliegen gegenteiliger öffentlicher Interessen im

Sinn von § 4 Abs. 1 WrAuslGEG kam es bei diesem Ergebnis nicht mehr an), belastete es das angefochtene Erkenntnis mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. Da das Verwaltungsgericht folglich die Rechtslage verkannte und ein soziales Interesse an dem gegenständlichen Rechtserwerb zu Unrecht als gegeben ansah (auf das allfällige Nichtvorliegen gegenteiliger öffentlicher Interessen im Sinn von Paragraph 4, Absatz eins, WrAuslGEG kam es bei diesem Ergebnis nicht mehr an), belastete es das angefochtene Erkenntnis mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Wien, am 29. Jänner 2026

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RO2025110009.J00

Im RIS seit

04.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

04.03.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at