

**Gesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien  
(Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz)**

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

**§ 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 behördlichen Genehmigung.

(2) Im Versteigerungsverfahren darf der Zuschlag an einen Ausländer nur erteilt werden, wenn er den Bescheid über die Genehmigung zum Erwerb (§ 4) oder eine Bestätigung darüber vorlegt, daß die behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist (§ 5 Abs. 4). Das Fehlen dieses Nachweises stellt einen Widerspruchsgrund gegen die Erteilung des Zuschlages gemäß § 184 Abs. 1 Z 7 der Exekutionsordnung, RGBl. Nr. 79/1896 in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. Nr. 759/1995, dar.

(3) Auch die Annahme eines Überbotes und die Genehmigung eines Übernahmsantrages eines Ausländers dürfen nur dann erfolgen, wenn er den Bescheid über die Genehmigung zum Erwerb oder eine Bestätigung darüber vorlegt, daß die behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

**§ 2.** Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen,
2. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben,
3. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem satzungsgemäßen Sitz im

Inland, an denen Ausländer im Sinne der Z 1 oder 2  
überwiegend beteiligt sind,

4. Vereine mit dem statutengemäßen Sitz im Inland, deren  
stimmberechtigte Mitglieder überwiegend Ausländer sind  
oder deren Leitungsorgan sich überwiegend aus Ausländern  
zusammensetzt.

**§ 3.** Die Bestimmungen des § 1 finden keine Anwendung:

1. auf Rechtsgeschäfte, bei denen Ehegatten als gemeinsame  
Erwerber auftreten und einer der beiden 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 Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 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 in den Richtlinien 90/364/EWG (Amtsblatt der  
EG Nr. L 180 vom 13.7.90) und 90/365/EWG (Amtsblatt der  
EG Nr. L 180 vom 13.7.90) 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;

3. soweit ihnen andere staatsvertragliche Verpflichtungen  
entgegenstehen;
4. auf Rechtsgeschäfte, welche die Übertragung der im § 1  
genannter. 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.** Eine nach Gesetz erforderliche Genehmigung erteilt die Landesregierung 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.

**§ 5.** Die in § 1 Abs. 1 genannter. Rechte dürfen zugunsten eines Ausländers im Sinne des § 2 nur dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn der Antragsteller den Bescheid, mit dem eine Genehmigung nach diesem Gesetz erteilt worden ist, bzw. in den Fällen des § 3 Z 2 und 3 eine Bestätigung nach Abs. 4 vorlegt.

(2) Grundbücherliche Eintragungen der im § 1 genannten Rechte sind Grundbuchgericht von Amts wegen zu löschen, wenn hervorkommt, daß sie entgegen den Bestimmungen dieses Gesetzes erfolgten und die für die Löschung maßgebenden Umstände dem Grundbuchsgericht innerhalb von drei Jahren nach Bewilligung der Einverleibung dieser Rechte bekannt werden.

3) Die in den Rechtsgeschäften im Sinne dieses Gesetzes als Erwerber bezeichneten Personen haben ihre Staatsangehörigkeit nachzuweisen. Ist der Erwerber eine juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland, so haben derer. statutengemäß zur Vertretung nach außen

berufenen Organe eine verbindliche Erklärung darüber abzugeben, ob und in welchem Ausmaß Ausländer im Sinne des § 2 Z 1 oder 2 an der juristischen Person oder an der Personengesellschaft beteiligt sind. Bei Vereinen mit dem statutengemäßen Sitz im Inland hat der nach dem Vereinsstatut zur Vertretung nach außen Berufene eine verbindliche Erklärung darüber abzugeben, ob dem Verein als stimmberechtigte Mitglieder überwiegend Ausländer angehören bzw. ob sich dessen Leitungsorgan überwiegend aus Ausländern zusammensetzt.

4) Ist nach § 3 Z 2 oder 3 ein Rechtserwerb von der Genehmigungspflicht des § 1 ausgenommen, hat der Magistrat dies auf Verlangen des Erwerbers unter Beibringung entsprechender Nachweise schriftlich zu bestätigen (Negativbestätigung).

(5) Amtshandlungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Negativbestätigungen sind von den Verwaltungsabgaben befreit.

**§ 6.** (1) Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, begeht eine Verwaltungsübertretung, wer

1. die Genehmigung des Rechtsgeschäftes oder die Ausstellung einer Bestätigung nach § 5 Abs. 4 durch Täuschung über Tatsachen erschleicht
2. eine Verabredung trifft die auf die Umgehung der Genehmigungspflicht abzielt, oder
3. vorsätzlich eine unrichtige Erklärung über die Beteiligung von Ausländern an einer juristischen Person oder an einer rechtsfähigen Personengesellschaft, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland haben, oder darüber abgibt, ob einem Verein mit dem statutengemäßen Sitz im Inland als stimmberechtigte Mitglieder überwiegend Ausländer angehören bzw. ob sich dessen Leitungsorgan überwiegend aus Ausländern zusammensetzt.

(2) Verwaltungsübertretungen nach Abs 1 sind mit Geldstrafen bis 300.000 S zu ahnden.

§ 7. Dieses Gesetz tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt das Gesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien (Ausländergrunderwerbsgesetz) , LGBI. Für Wien Nr. 33/1967, außer Kraft.

## V O R B L A T T

- Problem: Bereits durch den Beitritt Österreichs zum EWR-Abkommen ist auch eine Anpassung der den Grunderwerb regelnden Wiener Bestimmungen an die einschlägigen Artikel des EWR-Abkommens sowie an die maßgeblichen EU-Richtlinien erforderlich geworden. Seit dem Beitritt Österreichs zur EU steht fest, daß das derzeit geltende Ausländergrunderwerbsgesetz dem Primärrecht der EU angepaßt werden muß.
- Ziel: Erweiterung jener Bestimmungen des Ausländergrunderwerbsgesetzes, wonach die grundsätzlichen Genehmigungspflichten keine Anwendung finden, auf jene natürliche und juristische Personen sowie rechtsfähige Personengemeinschaften, welche sich beim Grunderwerb auf EWR- bzw. EU-Bestimmungen berufen können.
- Lösung: Einbau dieser Ausnahmeregelungen in eine Neufassung des Ausländergrunderwerbsgesetzes, wobei auch vorgesehen ist, daß die vorgenannten Erwerber die zur Ausnahme von der Genehmigungspflicht führenden Tatbestände der Behörde nachzuweisen haben. Mit der behördlichen Bestätigung ist sodann die grundbücherliche Durchführung möglich. Mißbräuchen soll durch einen zusätzlichen Erschleichungstatbestand begegnet werden.
- Alternativen: keine, außer Schaffung bloß einer Novelle des Ausländergrunderwerbsgesetzes
- Kosten: Die Kostenfrage kann insofern vernachlässigt werden, als der bei gleichbleibender Antragshäufigkeit zu erwartende Entfall von ca. 300.000,- S Verwaltungsabgaben auch

personelle Entlastungen und Einsparungen im Bereiche des sonstigen Verwaltungsaufwandes bringt.

EU-Konformität: Diese ist gegeben.

## Erläuterungen

### A. Allgemeiner Teil

Nach der derzeit geltenden Rechtslage des Ausländergrunderwerbgesetzes sind von den Bestimmungen des § 1 zwischenstaatliche Verträge oder gesetzliche Bestimmungen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtswirksam waren, sowie Rechtsgeschäfte, welche die Übertragung der im § 1 genannten Rechte an fremde Staaten, soweit Gegenseitigkeit gewährleistet ist, und an internationale Organisationen, bei denen Österreich Mitglied ist, zum Gegenstand haben, für Zwecke der Vertretungsbehörden dieser Staaten und Organisationen, ausgenommen.

Bereits der Beitritt Österreichs am Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) macht eine entsprechende Anpassung der österreichischen Grundverkehrssetzung erforderlich

Das Gemeinschaftsrecht enthält keine mit dem österreichischen Grundverkehrsgesetzen vergleichbare Grundverkehrsbeschränkung. Durch die Bestimmungen über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungs-, Dienstleistungs- und Kapitalverkehrsfreiheit sowie durch das generelle Aufenthaltsrecht wird jedoch der Handlungsspielraum der Mitgliedsstaaten hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Eigentumsordnung und damit auch der Grundverkehrsbestimmungen eingeengt.

Weiters ist auch das allgemeine Diskriminierungsverbot (Art. 4 EWR-Vertrag) zu beachten, demzufolge im Anwendungsbereich des EWR-Abkommens - auch nur mittelbare, unbeabsichtigte und bloß materielle - Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit untersagt ist.



Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Ausnahmebestimmungen des § 3 neu zu fassen.

#### 1. Arbeitnehmerfreizügigkeit:

Die Freizügigkeit der Arbeitnehmer (Art. 48 bis 51 EG-Vertrag, Art. 28 bis 30 EWR-Abkommen) bedeutet die Freiheit aller Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates, sich in einen anderen Mitgliedstaat zu begeben und sich dort unter den gleichen Bedingungen wie dessen Bürger um einen Arbeitsplatz zu bewerben, eine unselbständige Beschäftigung auszuüben und nach Abschluß der Tätigkeit im Aufnahmestaat zu verbleiben. Hinsichtlich des Erwerbs von Wohnungen, einschließlich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung sowie am Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses, sind sie inländischen Arbeitnehmern gleichgestellt. Gemäß Art. 9 der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 des Rates vom 15.10.1968 über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft (Anhang V Z 2 des EWR-Abkommens) gilt nämlich, daß Arbeitnehmer, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates besitzen und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaates beschäftigt sind, hinsichtlich einer Wohnung, alle Rechte und Vergünstigungen wie inländische Arbeit genießen.

#### 2. Niederlassungsfreiheit:

Die Niederlassungsfreiheit (Art. 52 bis 58 EG-Vertrag, Art. 31 bis 35 EWR-Abkommen) ermöglicht Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates unter Beachtung des Grundsatzes der Inländergleichbehandlung die Aufnahme und Ausübung selbständiger Erwerbstätigkeit sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften in jedem Vertragsstaat. In den Genuß der Niederlassungsfreiheit kommen auch Gesellschaften, wobei Art. 34 Abs. 2 EWR-Abkommen Gesellschaften sowohl des bürgerlichen und des Handelsrechtes

definiert wie auch als Genossenschaften oder sonstige juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechtes mit Ausnahme derjenigen, welche keinen Erwerbzweck verfolgen. Nicht darunter fallen jedoch Gesellschaften, die ihre Wirtschaftstätigkeit nicht entgeltlich durchführen, wie etwa Gesellschaften zu rein sportlichen, kulturellen oder karitativen Zwecken. Aber auch Familienstiftungen ohne Erwerbzweck, sind nicht in die Begünstigung miteingeschlossen. Zweck der Niederlassungsfreiheit ist, daß jeder Bürger eines Vertragsstaates in jedem anderen Vertragsstaat jede erlaubte gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit ausüben darf. Der Verwirklichung der Niederlassungsfreiheit dienen auch die Aufhebung der Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen (Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1973, 73/148/EWG) sowie das Recht, nach Beendigung der selbständigen Tätigkeit im Land zu verbleiben (Richtlinie Nr. 75/34 des Rates vom 17.12.1974).

Die Niederlassungsfreiheit verlangt die Gleichstellung des Niederlassungswilligen aus einem anderen Mitgliedstaat mit den eigenen Staatsangehörigen.

### 3. Dienstleistungsfreiheit :

Die Dienstleistungsfreiheit (Art. 59 bis 66 EG-Vertrag, Art. 36 bis 39 EWR-Abkommen) umfaßt zeitlich begrenzte, in grenzüberschreitender Weise gegen Entgelt erbrachte Leistung vor allem im gewerblichen, kaufmännischen, handwerklichen und freiberuflichen Bereich nach dem Grundsatz der Inländergleichbehandlung Während die freie Niederlassung auf eine volle Integration in die Wirtschaft des Aufnahmelandes gerichtet ist, umfaßt die Dienstleistungsfreiheit nur eine gelegentliche Tätigkeit. Obgleich weder das primäre noch das sekundäre Gemeinschaftsrecht im Bereich der Dienstleistungsfreiheit eine einschlägige Regelung bezüglich des Grundverkehrs enthält, hat der "EU-Ausländer" jedoch nach der Rechtsprechung ein Grunderwerbsrecht, "wenn dies der

effektiven Ausübung der Dienstleistungsfreiheit dient". Von besonderer Bedeutung für den Grundverkehr ist die Erbringung von Dienstleistungen im Immobiliensektor. Die für diesen Sektor eigens in der Richtlinie Nr. 43/67 (ABI 1967, Seite 140 ff) geregelte Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit umfaßt Personen und Gesellschaften, die ihr Einkommen gewerbsmäßig aus Kauf, Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Verwaltung von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder aus der Vermittlungstätigkeit erzielen. Angehörige der Immobilienbranche, welche Dienstleistungen in einem anderen Mitgliedstaat erbringen, haben ein unbeschränktes Recht auf Grunderwerb zum Zweck des Verkaufs (also nicht auf Dauer angelegt), ausgenommen zu Zwecken der Eigennutzung.

#### 4. Allgemeine Freizügigkeit:

Mit den beiden Richtlinien betreffend das Aufenthaltsrecht von Pensionisten (Richtlinie Nr. 365/90 vom 28. Juni 1990) und sonstigen Personen (Richtlinie Nr. 364/90 vom 28. Juni 1990), die auch Eingang in das EWR-Abkommen gefunden haben, ist der bisher von der Freizügigkeit der Arbeitnehmer und der Niederlassungsfreiheit begrenzte Personenkreis ausgeweitet worden.

Das Aufenthaltsrecht ist davon abhängig, daß die Aufenthaltsberechtigten

- a) über eine Krankenversicherung verfügen, welche im Aufenthaltsort alle Risiken abdeckt, und
- b) über ausreichende Existenzmittel verfügen, sodaß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufenthaltsstaates in Anspruch nehmen müssen. Bei Pensionisten muß der Lebensunterhalt eine Invaliditäts- Vorruhestands- oder Altersrente oder eine wegen Arbeitsunfalles oder Berufskrankheit gesichert sein. Inhaltlich sind die beiden Aufenthaltsrichtlinien sehr pauschal und ohne Konkretisierung dieses Rechts vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltrecht (90/364/EG) und der Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der aus dem Erwerbsleben

ausgeschiedenen Arbeitnehmer und selbständig Erwerbstätigen (90/365/EG) wird der Gesichtspunkt des Grunderwerbs insofern berücksichtigt, als die beiden Richtlinien die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Zweitwohnsitzen nicht berühren. Daraus wird abgeleitet, daß dieser Personenkreis aber Anspruch auf Erwerb eines Hauptwohnsitzes hat.

#### 5. Freier Kapitalverkehr:

Die Kapitalsverkersfreiheit (Art. 73a bis 73g EG-Vertrag, Art. bis 40 EWR-Abkommen), die lange Zeit nur eine untergeordnete Roll spielte, hat mit der Verabschiedung der Kapitalverkehrsfreiheit 88/361/EWG (Anhang XII Z 1 EWR-Abkommen) den Charakter einer eigenständigen Freiheit erlangt.

Der Art. 40 EWR-Abkommen statuiert die vierte der klassischen Freiheiten, nämlich die Freiheit des Kapitalverkehrs. Soweit das für das Funktionieren des gemeinsamen Marktes erforderlich ist, darf der Kapitalverkehr in bezug auf Berechtigte, die in den Vertragsstaaten ansässig - dies bedeutet, daß die Staatsangehörigkeit keine Rolle spielt - sind, keinen Beschränkungen und keiner Diskriminierung auf Grund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnortes der Parteien oder des Anlageortes unterliegen.

Kapitalverkehr im Sinne des EWR-Abkommens ist eine freie Wertübertragung aus einem Mitgliedstaat in einen anderen, die regelmäßig zugleich eine Vermögensanlage darstellt. Dabei muß es sich nicht um einen Austausch von Leistung und Gegenleistung handeln, denn auch Formen der einseitigen Wertübertragung fallen unter Kapitalverkehrsfreiheit. Es ist gleichgültig, ob die Wertübertragung in Form von Sachkapital (direkte Investitionen, Immobilien, Unternehmensbeteiligungen, usw.) oder Geldkapital (Anleihen, Kredite, Wertpapieranlagen) vorgenommen wird.

Im Gegensatz zu den Freiheiten des Personenverkehrs begünstigt der Art . 40 EWR-Abkommen nicht bloß die Staatsangehörigen der Vertragsstaaten, sondern alle natürlichen oder Juristischen Personen, die in diesen Staaten ansässig sind. Für den Grundstückverkehr bedeutet das, daß die durch die Freiheit des Kapitalverkehrs bewirkte gegenseitige Öffnung der Immobilienmärkte sämtlichen Personen, die in Mitgliedstaaten ansässig sind, unabhängig von ihrer Nationalität zugute kommen wird.

Art. 1 der Richtlinie Nr. 88/361/EG des Rates vom 24. 6. 1988 zur Durchführung von Art. 67 des Vertrages statuiert - vorbehaltlich der in der Richtlinie genannten Ausnahmen - die Pflicht der Mitgliedstaaten zur Beseitigung sämtlicher Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen Gebietsansässigen. Der Begriff "Immobilieninvestitionen" umfaßt den "Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen und ebenso Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte", also auch intensive Käufe ohne Niederlassungsabsicht.

Da Ehegatten und Kinder von Staatsangehörigen eines Vertragsstaates von der Bewilligungspflicht nunmehr auszunehmen waren (vgl. Anhang V Z 2 EWR-Abkommen), erschien es tunlich, insbesondere um eine Schlechterstellung von Ehegatten österreichischer Staatsbürger zu vermeiden, auch diese von der Genehmigungspflicht beim gemeinsamen Erwerb der im § 1 aufgezählten Rechte auszunehmen. Diese Ausnahmeregelung erscheint daher sachlich gerechtfertigt.

Außer diesen EU-bedingten Änderungen enthält die Neufassung des Gesetzes den auch das Bundesland Wien enthaltenden Titel "Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz", sowie Bestimmungen über die Genehmigungspflicht des Grunderwerbs durch Ausländervereine und die Genehmigungsfreiheit beim gemeinsamen Eigentumserwerb durch den Ehegatten eines österreichischen Staatsbürgers.

## B. Besonderer Teil

Zu § 1: Am Umfang der schon bisher als genehmigungspflichtig bezeichneten Rechtsgeschäfte wurde nichts geändert.

Zu § 2: Die Ausländerdefinition wurde um jene vereine mit dem Sitz im Inland erweitert, deren stimmberechtigte Mitglieder oder Funktionäre im Leitungsorgan überwiegend physische Personen sind, welche nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.

Zu § 3 Z 1:

§ 3 Z 1 sieht vor, daß Ehegatten von österreichischen Staatsbürgern vor. der Bewilligungspflicht nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz beim, gemeinsamen Erwerb der im § 1 aufgezählten Rechte ausgenommen sind. Da Ehegatten und Kinder von Staatsangehörigen eines Vertragsstaates, nunmehr ausgenommen sind (vgl. Anhang V Z 2 EWR-Abkommen), wären diese besser gestellt, als Ehegatten von österreichischen Staatsangehörigen.

Zu § 3 Z 2:

§ 3 Z 2 normiert jene im EWR-Abkommen enthaltenen Bestimmungen, nach denen (natürliche und Personen von EWR-Vertragsstaaten Inländern gleichgestellt sind. Ist auf Grund dieser Vertragsbestimmungen die Person gleich einem Inländer zu behandeln, so ist eine Antragstellung auf Erteilung einer Bewilligung nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz nicht erforderlich. Die gegenständliche im § 3 Z 2 vorgenommene Anpassung an die Regelungen der Europäischen Union und an den EWR-Vertrag entspricht den bereits in anderen Bundesländern diesbezüglich erlassenen Bestimmungen. da sich bereits der allgemeine Teil der Erläuterungen ausführlich und detailliert mit den für die nunmehrigen Ausnahmebestimmungen maßgebenden

Umstände auseinandersetzt, kann im besonderen Teil darauf verwiesen werden.

Zu 3 3 Z 3 und 4:

Im Hinblick auf die Neueinführung der Ziffern 1 und 2 des § 3 erfolgte eine Neudurchnumerierung, wobei die bisherige Ziffer 1 nunmehr als Ziffer 3 und die bisherige Ziffer 2 nunmehr als Ziffer 4 bezeichnet werden. Die Z 3 stellt gemeinsam mit der Z 2 die EU-Konformität des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes sicher.

Zu § 4 :

Hinsichtlich der Genehmigungsvoraussetzungen erfolgte keine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage.

Zu § 5 Abs. 1 bis 3:

Diese Bestimmungen enthalten wie bisher die Sonderbestimmungen für die grundbücherliche Durchführung genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier Rechtsgeschäfte, wobei lediglich auf die gemäß Abs. 4 auszustellende Bestätigung bei dem nach EWR-Vorschriften bzw. EU-Recht erfolgender. Erwerb Bedacht zu nehmen war, und die Inhalte der Erklärungen über Ausländerbeteiligungen mit der Neufassung des § 2 in Einklang gebracht werden mußte.

Zu § 5 Abs. 4

§ 5 Abs. 4 normiert eine Verpflichtung des Ausländers, welcher sich auf die Ausübung der im EWR-Abkommen bzw. EG-Vertrag vorgesehenen Rechte beruft, das Vorliegen dieser nachzuweisen. Sollte dieser Nachweis erbracht werden, ist eine Bestätigung (Negativbestätigung) auszustellen, daß der Rechtserwerb nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz nicht bewilligungspflichtig ist. Demgemäß wurde im Abs.1 klargestellt, daß Grundbucheintragungen zugunsten dieses Personenkreises die

Vorlage dieser Bestätigung voraussetzen. Negativbestätigungen betreffend die Fälle der §§ 3 und 4 waren schon bisher nicht vorgesehen, zumal in diesen Fällen die Grundbuchsführer bereits aufgrund der in Anspruch genommenen Rechtsquelle sowie allfälliger Erklärungen der Antragsteller und Bestätigungen dafür zuständiger Behörden die Genehmigungsfreiheit beurteilen können bzw. könnten.

Als zuständige Behörde für die Ausstellung von Negativbestätigungen wurde ausdrücklich der Magistrat genannt, was zur Folge hat, daß über eine Berufung gegen die bescheidmäßige Abweisung einer derartigen Bestätigung das Amt der Wiener Landesregierung zu befinden hat, wofür noch entsprechende organisatorische Vorkehrungen zu treffen sein werden. Bemerkt sei noch, daß im Sinne der Judikatur des VwGH gegen die nicht zeitgerechte Ausstellung einer beantragten Negativbestätigung die Entscheidungspflicht im Sinne des § 73 AVG geltend gemacht werden kann.

Zu § 6 Abs. 1:

Die Erschleichung der Bestätigung nach § 5 Abs. 4 wurde nunmehr ebenso wie die Erschleichung einer Genehmigung subsidiär unter Strafsanktion gestellt. Die Täuschung kann entweder im Vorspiegeln falscher Tatsachen oder im Entstellen wahrer Tatsachen bestehen. An den bisherigen Verwaltungsstraftatbeständen wurde dem Sinne nach nichts geändert.

Zu § 7

Zu dieser Bestimmung (Inkrafttreten des Gesetzes mit dem der Kundmachung folgender Tag) wird bemerkt, daß für Übergangsbestimmungen kein Rahmen mehr gegeben ist, sodaß anhängige Verfahren sogleich nach der neuen Rechtslage finalisiert werden.