

Z u s a t z a n t r a g der FPÖ - Landtagsabgeordneten Mag. Dietbert Kowarik, Armin Blind und Dr. Wolfgang Aigner gemäß § 126 Abs. 2 WStV i.V.m. § 30d Abs. 2 der Geschäftsordnung des Landtages für Wien, eingebracht zu Post 1 in der Landtagssitzung am 25. Oktober 2018 zu dem Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Gesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) geändert werden soll, GZ.: LG-954837-2017.

---

### B e g r ü n d u n g

Das vom Wiener Landtag beschlossene Gesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) ist am 4. März 1998 in Kraft getreten.

Schon in den BigWrLT 1967/74 (zum Vorgängergesetz, nämlich dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz 1967) wird das Telos der Norm zum Ausdruck gebracht: „Seit geraumer Zeit ist festzustellen, dass zahlungskräftige Ausländer in Österreich Grundbesitz um Beträge erwerben, die mitunter weit über das übliche Maß hinausgehen. Diese im größeren Ausmaß durchgeführten Transaktionen könnten nicht nur zu einer Überfremdung des österreichischen Grundbesitzes führen, sondern verstärken überdies die Tendenz zur Erhöhung der Grundstückspreise.“

Damit wurde vom Landesgesetzgeber bereits 1967 jene Entwicklungen erkannt, die auch im Jahr 2018 von großer Bedeutung für den Wiener Grundstücksmarkt sind.

Mit dem neuen Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz 1998 wurden die Bestimmungen des Vorgängergesetzes grundsätzlich übernommen, jedoch der Gesetzestext an die EWR – bzw. EU-Bestimmungen angepasst.

Der Begriff „Ausländer“ wird im Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz – mit den europarechtlichen Ergänzungen im § 3 – in § 2 definiert.

Demnach gelten im Sinne des Gesetzes als Ausländer:

- „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 stimmberechtigten Mitglieder überwiegend Ausländer sind oder deren Leitungsorgan sich überwiegend aus Ausländern zusammensetzt.“

Mit der gewählten Normierung stellt das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz in Ansehung von juristischen Personen formal nur auf die Ausländereigenschaft in der „ersten Beteiligungsstufe“ ab; vgl. dazu auch OGH 1.4.2008, 5 Ob 52/08w: „Unbeachtlich ist hingegen nach dem Gesetzeswortlaut, ob bei „Schachtelkonstruktionen“ die nachfolgenden inländischen Gesellschaften von an diesen beteiligten Ausländern kontrolliert werden. (...) Sämtliche Landesgesetze stimmen darin überein, dass die Ausländereigenschaft sowohl nach der Sitz- und Inkorporationstheorie als auch - um die Umgehung des Ausländergrundverkehrsrechts durch die Gründung von durch Ausländer kontrollierte Gesellschaften mit Sitz im Inland zu verhindern - nach der Kontrolltheorie bestimmt wird. Divergenzen bestehen aber bei dem legislativ festgelegten Ausmaß des Einflusses der Kontrolltheorie.“

Um die relativ einfache (und legale) Umgehung des Telos des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetzes durch einfache Beteiligungskonstruktionen zu verhindern, ist somit eine Änderung der Ausländereigenschaft vorzunehmen.

Mit dem Bundesgesetz über die Einrichtung eines Registers der wirtschaftlichen Eigentümer von Gesellschaften, anderen juristischen Personen und Trusts (Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz – WiEReG) wurde vom Bundesgesetzgeber in § 2 eine Definition des wirtschaftlichen Eigentümers normiert. Diese ist Vorbild für die Novelle des Ausländerbegriffes im Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz im Zusammenhang mit Juristischen Personen und eingetragenen Personengesellschaften. Damit wird auf die Staatsbürgerschaft der natürlichen Personen, in deren Eigentum ein Rechtsträger letztlich steht, abgezielt.

Die gefertigten Landtagsabgeordneten stellen daher gemeinsam mit den Mitunterzeichnern gemäß § 126 Abs. 2 Wiener Stadtverfassung in Verbindung mit § 30d Abs. 2 der Geschäftsordnung des Wiener Landtages folgenden

## Z U S A T Z A N T R A G

Der Wiener Landtag wolle beschließen:

Im vorliegenden Entwurf des Gesetzes, mit dem das Gesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) geändert werden soll, sind folgende Änderungen vorzunehmen:

1. § 2 lautet:

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

- a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
- b) juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital oder Anteile am Vermögen (wie Namens- oder Stammaktien, Stammeinlagen

und ähnliche Rechte) mindestens zur Hälfte im wirtschaftlichen Eigentum von Ausländern steht;

c) eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschafter mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder deren Gesellschaftsvermögen mindestens zur Hälfte im wirtschaftlichen Eigentum von Ausländern steht;

d) Stiftungen und Fonds, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- bzw. Fondszweck jedoch mindestens zur Hälfte Ausländern zukommen;

e) Vereine, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Mitglieder jedoch mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.“

*J. von Linn*  
*Wagner* *h. P.*

MAGISTRATSDIREKTION  
DER STADT WIEN  
ABGELEHNT  
Eing.: 25. OKT. 2018  
GZ: 8160.19-2018-KEPKAT  
Geschäftsstelle d. Mag. Gemeinde  
Landesregierung und Stadtsena