

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Wiener Immobilie ohne österreichische Staatsbürgerschaft kaufen: Erwerbsprüfung vor der Bindung klären

Die Wiener Erwerbsprüfung betrachtet Person, konkretes Recht und mögliche Ausnahmen gemeinsam. Der Beitrag erklärt den Unterschied zwischen Genehmigung und Negativbestätigung und bereitet die gezielte Vertrags- und Behördenabstimmung vor.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du lebst seit Jahren in Österreich und hast eine passende Wohnung in Wien gefunden. Ob du für den Erwerb eine Genehmigung oder einen bestimmten Nachweis benötigst, ergibt sich trotzdem nicht allein aus deiner Meldeadresse. Für die Vorbereitung werden Staatsangehörigkeit, konkrete Erwerber und das vorgesehene Recht zusammen betrachtet. Dieser Beitrag gilt für Wien; andere Bundesländer besitzen eigene Grundverkehrsregeln.

Wohnsitz und Erwerbsberechtigung getrennt prüfen

Das amtliche Österreich-Portal erläutert die grundsätzliche Gleichstellung von EU- und EWR-Angehörigen und weist zugleich auf landesrechtliche Regeln sowie mögliche staatsvertragliche Ausnahmen hin. [\[UEBERBLICK\]](#) Daraus wird hier keine einheitliche Genehmigungsregel für jede Person in ganz Österreich abgeleitet.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Benenne gegenüber der Vertragserrichtung alle vorgesehenen Erwerber mit der tatsächlichen Staatsangehörigkeit und dem geplanten Erwerbsanteil. Ein Aufenthaltstitel oder eine lange Wohndauer wird nicht einfach als derselbe Nachweis behandelt. Die Unterlagen werden für den konkreten Prüfwitz über den vereinbarten geeigneten Weg bereitgestellt, nicht vorsorglich an alle an einer Besichtigung Beteiligten verteilt.

Welche Frage das Wiener Gesetz stellt

Das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz erfasst in § 1 bestimmte Erwerbe unter Lebenden, darunter Eigentum, Miteigentum und bestimmte weitere Rechte an Grundstücken. § 2 definiert den erfassten Personenkreis; bei Gesellschaften können neben dem Sitz auch Beteiligungen maßgeblich sein. [\[WIEN\]](#) Eine österreichische Gesellschaftsadresse allein erledigt deshalb nicht automatisch jede Erwerbsprüfung.

Gib an, welche Wohnung oder Grundstücksposition und welches Recht tatsächlich erworben werden soll. Ein Eigentumskauf und ein anderes grundbücherliches Recht werden nicht nur deshalb als gleiches Verfahren eingeplant, weil beide ein künftiges Wohnen ermöglichen sollen. Die Fachstelle ordnet den konkreten Erwerb und die dafür benötigten Nachweise ein.

Eine Ausnahme nicht nur aus einer Familienbezeichnung ableiten

§ 3 enthält Ausnahmen. Dazu zählen unter den dort beschriebenen Voraussetzungen etwa gemeinsamer Erwerb durch Ehegatten oder eingetragene Partner mit einem österreichischen Teil sowie bestimmte Eigentümerpartnerschaften. Außerdem nennt die Norm europarechtliche und staatsvertragliche Grundlagen. [\[WIEN\]](#)

Entscheidend bleibt die tatsächliche Gestaltung. „Mein Partner ist Österreicher“ beantwortet nicht automatisch jede Frage eines allein geplanten Erwerbs. Ebenso wird eine Einschätzung für eine bestimmte Erwerberstruktur nicht unverändert benutzt, wenn kurz vor dem Vertrag eine andere Person oder Gesellschaft hinzukommt. Melde solche Änderungen früh, damit die Einordnung denselben Stand wie der Vertragsentwurf besitzt.

Genehmigung und Negativbestätigung unterscheiden

Eine Genehmigung betrifft die Zulassung eines genehmigungspflichtigen Erwerbs. Eine Negativbestätigung bescheinigt demgegenüber unter den gesetzlichen Voraussetzungen, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist. § 5 Absatz 4 regelt die schriftliche Bestätigung auf Verlangen für die dort bezeichneten Ausnahmen. [\[WIEN\]](#) Daraus folgt nicht, dass jede ausgenommene Person automatisch jedes denkbare zusätzliche Verfahren benötigt.

Lass für die konkrete Verbücherung klären, welcher Nachweis tatsächlich beizubringen ist. Eine bereits zugesagte Finanzierung und ein geplantes Einzugsdatum ersetzen diese Klärung nicht. Gleichzeitig wird der Antrag auf eine Bestätigung nicht als bereits rechtskräftig erteilte Erwerbsgenehmigung dokumentiert.

Beispiel: Ein gemeinsamer Plan wird kurzfristig zum Alleinerwerb

Im fiktiven Fall bereitet ein Paar einen gemeinsamen Wohnungskauf in Wien vor. Später soll nur eine Person erwerben. Die bisherige Einschätzung beruhte jedoch auf dem gemeinsamen Modell und den dafür vorgelegten Angaben.

Der nächste sinnvolle Schritt besteht darin, die Änderung mit der Vertragserrichtung und gegebenenfalls der zuständigen Behörde abzustimmen. Das Beispiel entscheidet weder eine Genehmigungspflicht noch eine Ausnahme. Es zeigt, weshalb persönliche Beziehung, Erwerbsanteil und tatsächlich geplanter Rechtserwerb gemeinsam betrachtet werden müssen.

Die Prüfung vor verbindlichen Erklärungen organisieren

Halte die benötigte Einordnung, vorhandenen Nachweise und noch offenen Behördenfragen in einer kurzen Übersicht fest. Bitte die Vertragserrichtung zu erläutern, wie ein möglicher Genehmigungsvorbehalt und der weitere Ablauf für deinen konkreten Fall gestaltet werden sollen. Dieser Artikel liefert dafür keine fertige Klausel und garantiert keine Bearbeitungsdauer.

Wenn eine Genehmigung erforderlich ist, werden ihre Voraussetzungen anhand des tatsächlichen Vorhabens geprüft. Ein sicherer Erfolg wird nicht aus einer allgemeinen Information oder einem fremden abgeschlossenen Fall abgeleitet. Am Ende sollen Kaufvertrag, Finanzierungsplanung und Erwerbsnachweis denselben geklärten Stand verwenden. So wird aus der Frage nach dem Pass eine rechtzeitig bearbeitete Voraussetzung des konkreten Wiener Immobilienkaufs.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt in Wien

Adresse, Wohnung oder Grundstück, welches Recht soll erworben werden?

02 / Erwerbende Personen

Alle Erwerber mit Staatsangehörigkeit und geplantem Anteil, bei Gesellschaft Sitz und Beteiligte

03 / Mögliche Ausnahme

Welche Ausnahme kommt in Frage? Grundlage, von der Fachstelle bestätigt?

04 / Benötigter Nachweis

Genehmigung, Negativbestätigung oder anderer Nachweis: was braucht die Verbücherung?

05 / Behörde und Antrag

Zuständige Stelle, Antragsdatum, Stand, Ansprechperson

06 / Änderungen

Hat sich die Erwerberstruktur geändert? Wann wem gemeldet?

07 / Vertragserrichtung

Wer errichtet den Vertrag? Wie wird ein Genehmigungsvorbehalt im Ablauf berücksichtigt?

08 / Gemeinsamer Stand

Passen Kaufvertrag, Finanzierung und Erwerbsnachweis zusammen? Offene Behördenfragen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[UEBERBLICK] Allgemeines zum Ausländergrunderwerb

oesterreich.gv.at / Österreichische Notariatskammer. Abruf am 17.10.2026.

[WIEN] Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz – aktuelle Gesamtfassung

RIS / Landesrecht Wien. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-AT-012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.