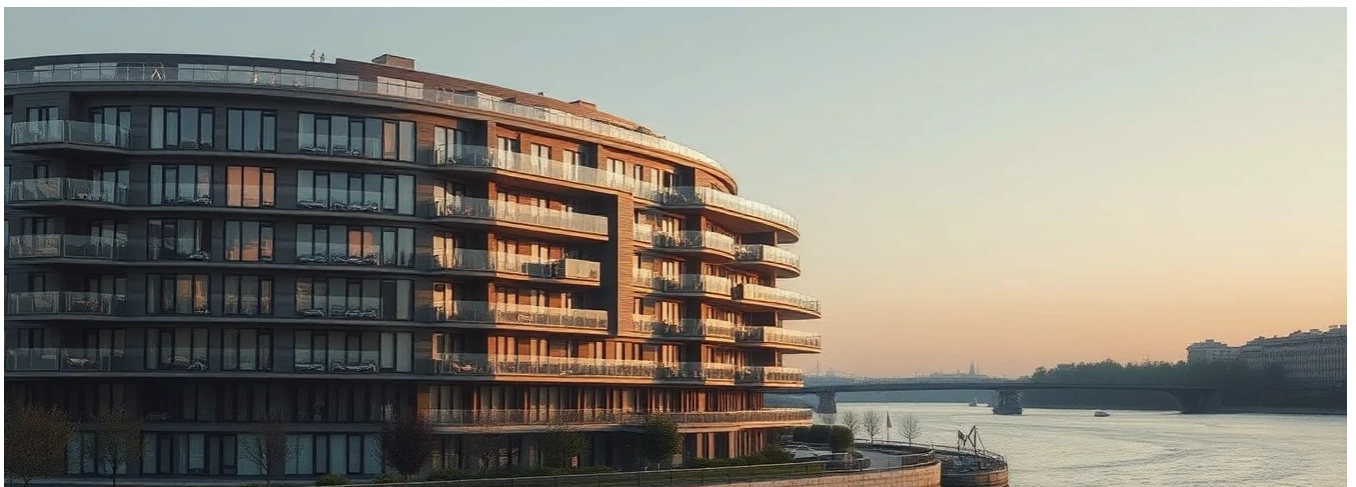


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mit Drittstaatsangehörigkeit in Wien kaufen: Die Erwerbsgenehmigung vor dem eigenen Einzugsplan klären

Welche grundverkehrsrechtliche Klärung brauche ich für meinen Wiener Immobilienkauf mit Drittstaatsangehörigkeit.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest mit Drittstaatsangehörigkeit eine Immobilie in Wien kaufen. Preis, Finanzierung und persönliche Wohnpläne sind weitgehend vorbereitet. Jetzt muss zusätzlich geklärt werden, ob dein konkreter Rechtserwerb eine Genehmigung benötigt oder unter eine nachgewiesene Ausnahme fällt. Diese Frage gehört vor deinen darauf aufbauenden Zahlungs- und Einzugsplan.

Der Beitrag betrifft ausschließlich den persönlichen Erwerbsrahmen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes. Er überträgt keine Wiener Regel auf andere Bundesländer und entscheidet keine aufenthaltsrechtliche Berechtigung.

Beschreibe Erwerber und Recht gemeinsam

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege der Vertragsberatung Staatsangehörigkeit, tatsächliche Erwerber, vorgesehenes Recht und konkrete Immobilie gemeinsam vor. Es macht für diesen Prüfauftrag einen Unterschied, ob du allein kaufst oder eine ausdrücklich benannte gemeinsame Erwerbsstruktur vorbereitest. Eine vage Absicht, später jemanden hinzuzunehmen, wird nicht als bereits vorhandene Struktur behandelt.

§1 des Wiener Gesetzes erfasst unter Lebenden unter anderem Eigentum und Miteigentum sowie Baurecht und persönliche Dienstbarkeit an bebauten oder unbebauten Grundstücken. Der persönliche Anwendungsbereich wird in § 2 bestimmt; §3 enthält Ausnahmen. [\[WIEN\]](#) Deshalb solltest du das Verfahren weder allein wegen der Bezeichnung „kleine Wohnung“ ausschließen noch pauschal für jede Person ohne österreichischen Pass dasselbe Ergebnis annehmen.

Lass Ausnahme und Genehmigungsweg unterscheiden

Eine Ausnahme braucht ihre tatsächliche Grundlage. §3 nennt verschiedene Konstellationen, darunter bestimmte gemeinsame Erwerbe sowie unions-, EWR- oder staatsvertraglich geprägte Berechtigungen. §5 Absatz 4 regelt für die dort bezeichneten Ausnahmen nach § 3 Ziffer 2 oder 3 eine schriftliche Negativbestätigung auf Verlangen unter entsprechenden Nachweisen. [\[WIEN\]](#)

Der Artikel erklärt damit nicht jede Ausnahme für bestätigungspflichtig. Lass für dein konkretes Geschäft erläutern, welcher Nachweis gegenüber welcher Stelle verlangt wird. Auch eine Eigentümerpartnerschaft ist keine frei wählbare Überschrift für jede private Beteiligung. Die bestehenden Informationen zu halben Mindestanteilen erklären ihre andere, wohnungseigentumsrechtliche Aufgabe.

Bereite den erforderlichen Genehmigungsgrund vor

Wenn eine Genehmigung erforderlich ist, entscheidet nach § 4 der Magistrat nach dem gesetzlichen Anhörungsverfahren. Der dortige Maßstab betrifft insbesondere ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse beziehungsweise den beschriebenen Arrondierungsfall; entgegenstehende öffentliche Interessen sind ebenfalls zu berücksichtigen. [\[WIEN\]](#) Der Ratgeber macht aus deinem persönlichen Kaufwunsch keinen bereits festgestellten Genehmigungsgrund.

Lass dir den nötigen fallbezogenen Vortrag und die Belege erklären. Dokumentiere deine wirkliche beabsichtigte Nutzung. Übernimm keine Geschichte aus einem früheren Antrag einer anderen Person. Welche Umstände in deinem Fall rechtlich erheblich und ausreichend sind, muss anhand des tatsächlichen Vorhabens beurteilt werden.

Fiktiver Fall: Die Kreditusage wird für die letzte Freigabe gehalten

Eine allein kaufende Interessentin hat ihre Finanzierung vorbereitet und mit der Verkaufsseite einen baldigen Einzug besprochen. Sie nimmt zunächst an, mit ausreichend Eigenmitteln sei jede persönliche Erwerbsvoraussetzung erledigt. Erst im Entwurf bemerkt sie den noch offenen grundverkehrsrechtlichen Prüfstand.

Sie lässt nun ihre eigene Erwerbsberechtigung einordnen und den tatsächlich erforderlichen Nachweis benennen. Den gewünschten Einzug führt sie bis dahin als Planungswunsch. Der Fall behauptet weder eine Genehmigungspflicht jeder Drittstaatsangehörigen noch eine spätere Bewilligung. Er zeigt die fehlende Verbindung zwischen persönlicher Voraussetzung und vollständiger Kaufabwicklung.

Führe den bestätigten Stand in die Abwicklung zurück

§5 enthält Nachweisvorgaben für die Eintragung und verlangt den Nachweis der Staatsangehörigkeit der Erwerber. [\[WIEN\]](#) Lass deshalb die Rückmeldung dem richtigen Geschäft und dem unveränderten Erwerberkreis zuordnen. Wird die Struktur geändert, lege den neuen Stand erneut vor.

Besprich mit der Vertragsberatung, wie die offene Voraussetzung im tatsächlichen Vertrag und Zahlungsablauf behandelt werden soll. Der Beitrag entwirft keine Bedingung und verspricht keinen Verfahrenstermin. Ein brauchbares Ergebnis benennt den geprüften Erwerbsweg, die zuständige Stelle, den fehlenden Nachweis und die daraus folgende nächste Handlung. Erst dieser Stand trägt deine weitere konkrete Planung.

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 / Erwerber

Staatsangehörigkeit, tatsächliche Erwerber, allein oder gemeinsam

02 / Recht und Immobilie

Eigentum, Miteigentum, Baurecht oder Dienstbarkeit? Konkrete Immobilie

03 / Ausnahme oder Genehmigung

Greift eine Ausnahme oder ist eine Genehmigung nötig? Laut Vertragsberatung

04 / Nachweise

Welcher Nachweis wird gegenüber welcher Stelle verlangt? Vorhanden, angefordert am ...

05 / Genehmigungsgrund

Falls nötig: beabsichtigte Nutzung, Belege, Antrag beim Magistrat am ...

06 / Vertrag und Zahlung

Wie wird die offene Voraussetzung im Vertrag und Zahlungsablauf behandelt?

07 / Nächster Schritt

Geprüfter Erwerbsweg, zuständige Stelle, fehlender Nachweis; Einzug bis dahin nur geplant

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[WIEN] Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz – gesamte geltende Fassung

Republik Österreich / 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-P04-0069-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.