

sms.law.bites | Real Estate: Immobilienkauf in Wien: Was ausländische Käufer wissen müssen

14.08.2025: Ein Beitrag von sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz und sms.law Associate Lakitha Shetty

Der Erwerb von Immobilien durch ausländische Staatsangehörige und ausländische Gesellschaften in Österreich bedarf in der Regel einer behördlichen Genehmigung. Es gibt jedoch keine österreichweit einheitlichen Regelungen, sondern hat jedes Bundesland eigene gesetzliche Bestimmungen. In Wien unterliegt der Erwerb von Immobilien dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz und muss – sofern keine Ausnahme vorliegt – eine rechtskräftige Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz eingeholt werden.

👉 Für welche Liegenschaftserwerbe gilt das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz?

Nicht nur der klassische Eigentumserwerb unter Lebenden (zB Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, etc) ist betroffen, sondern auch:

- ◆ der Erwerb eines Baurechtes,
- ◆ der Erwerb des Rechtes der persönlichen Dienstbarkeit (zB Wohnungsgebrauchsrecht), und
- ◆ der Erwerb des Bestandrechtes an Grundstücken, das im Grundbuch eingetragen wird.
- ◆ Auch die Erteilung eines Zuschlages und die Annahme eines Überbots in einem Versteigerungsverfahren fallen unter das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz.

👉 Wer gilt als Ausländer iSd des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes?

- ◆ Natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen.
 - 👉 Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, wenn
 - ihr satzungsmäßiger Sitz im Ausland liegt oder
 - sie ihren Sitz im Inland haben, aber überwiegend Ausländer (natürliche/juristische Personen) an der juristischen Person / rechtsfähigen Personengesellschaft beteiligt sind.
 - ◆ Vereine, deren stimmberechtigte Mitglieder oder deren Leitungsorgan sich überwiegend aus Ausländern zusammensetzt.
 - ◆ Ausnahme:
 - EU und EWR-Staatsbürger (natürliche und juristische Personen) und Schweizer natürliche Personen.

- Personen, die aufgrund staatsvertraglicher Verpflichtungen (z. B. Mitarbeiter von UNO, OSZE) ausgenommen sind.

👉 Wesentliche Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

- ◆ Wenn Ehegatten/eingetragene Partner gemeinsam Erwerber sind und einer der beiden österreichischer Staatsbürger oder EU/EWR-Staatsbürger ist.
- ◆ Beim Erwerb eines Wohnungseigentumsobjektes durch eine Eigentümerpartnerschaft iSd § 13 WEG 2002, wenn einer der Partner österreichischer Staatsbürger oder EU/EWR-Staatsbürger ist.
- ◆ Rechtsgeschäfte von Todes wegen.

👉 Genehmigungsvoraussetzungen

- ◆ Soziales Interesse: Das wichtigste Beispiel ist das dringende Wohnbedürfnis.
- ◆ Volkswirtschaftliches Interesse: zB Ansiedelung eines Betriebs oder die Erweiterung / der Erhalt eines Betriebes.
- ◆ Erweiterung bestehenden Eigentums: Erwerb eines kleineren Grundstückes, um ein bereits im Eigentum des Ausländers stehendes Grundstück besser nutzen zu können.

👉 Konsequenzen (bei fehlender Genehmigung)

- ◆ Ohne rechtskräftige Genehmigung darf das Rechtsgeschäft (zB der Kaufvertrag) nicht in das Grundbuch eingetragen werden.
- ◆ Wenn sicher innerhalb von 3 Jahre herausstellt, dass die Grundbuchseintragung entgegen den Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes erfolgte, kann die Eintragung von Amts wegen gelöscht werden.

👉 Praktische Tipps

- ◆ Rechtzeitige rechtliche Abklärung vor der Vertragserrichtung.
- ◆ Empfehlung, das Rechtsgeschäft unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der rechtskräftigen Genehmigung abzuschließen.
- ◆ Das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzung muss im Antrag genau beschrieben und nachgewiesen werden.
- ◆ Sofern Unterlagen nicht auf Deutsch vorliegen, müssen sie beglaubigt übersetzt werden.
- ◆ Meist müssen ausländische Urkunden mit einer Apostille (oder einer diplomatischen Beglaubigung) versehen werden.