



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38670
Telefax: (+43 1) 4000 99 38670
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-101/013/5974/2026-2
A. B.

Wien, 30. Juli 2026

Geschäftsabteilung: VGW-I

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Mag. Friedwagner über die Beschwerde des A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 27. Februar 2026, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz,

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Wesentlicher Verfahrensgang:

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Antrag des Beschwerdeführers vom 29. Juli 2025 auf Genehmigung des Eigentumserwerbs an 62/3.034 Anteilen an einer näher bezeichneten Liegenschaft, verbunden mit Wohnungseigentum an einem Geschäftslokal (in welchem der Beschwerdeführer einen Friseursalon betreibt), aufgrund des Kaufvertrags vom 10. Juli 2025, gemäß § 1 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz abgewiesen.

Die dagegen vom Beschwerdeführer rechtzeitig erhobene Beschwerde wurde dem Verwaltungsgericht Wien von der belangten Behörde unter Anschluss des Verwaltungsaktes zur Entscheidung vorgelegt.

Weder die belangte Behörde noch der rechtsanwaltlich vertretene Beschwerdeführer haben die Durchführung einer Verhandlung beantragt.

Das Verwaltungsgericht Wien stellt folgenden Sachverhalt fest:

Der Beschwerdeführer ist ein syrischer Staatsangehöriger, dem im Jahr 2016 der Status eines Asylberechtigten zuerkannt wurde. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 7. Oktober 2024 wurde gemäß § 19 GewO 1994 festgestellt, dass der Beschwerdeführer die individuelle Befähigung für das Gewerbe des Friseurs besitzt.

Der Beschwerdeführer beabsichtigt den Erwerb von 62/3.034 Miteigentumsanteilen, verbunden mit Wohnungseigentum am Geschäftslokal B, an der Liegenschaft EZ ..., KG C., mit der Adresse Wien, D. Straße.

Das Geschäftslokal hat 51,90 m². Der Beschwerdeführer betreibt darin seit dem Jahr 2021 einen Friseursalon. Das Angebot umfasst typische Friseur-Leistungen für Damen, Herren und Kinder. Der Beschwerdeführer beschäftigt im Friseursalon derzeit vier Arbeitnehmer (Bruttolohn der Arbeitnehmer im Oktober 2025: € 1.915,00, € 1.015,69, € 140 und € 145,10). Der Beschwerdeführer beabsichtigt die Einstellung von ein bis zwei weiteren Arbeitnehmern, wobei diesbezüglich noch keine konkreten Gespräche geführt oder Vereinbarungen getroffen wurden. Um- bzw. Ausbaumaßnahmen sind nicht geplant. Im unmittelbaren Umfeld des Geschäftslokals gibt es einige andere Friseursalons, die zum Teil ausschließlich Leistungen für Herren anbieten.

Derzeit hat der Beschwerdeführer das Geschäftslokal gemietet, wobei das Mietverhältnis am 1. Juli 2021 begonnen hat und der Mietvertrag bis 31. Juni 2031 befristet ist.

Der festgestellte Sachverhalt beruht auf folgender Beweiswürdigung:

Die Feststellungen stützen sich auf den Akteninhalt sowie das Vorbringen des Beschwerdeführers, welches bereits im behördlichen Verfahren durch die Vorlage entsprechender Nachweise bescheinigt wurde.

Im Akt befinden sich insbesondere der genannte asylrechtliche sowie der gewerberechtliche Bescheid, der Mietvertrag sowie der gegenständliche Kaufvertrag, ein Grundriss des Geschäftslokals sowie die Gehaltsnachweise der vier Arbeitnehmer für Oktober 2025.

Die Feststellungen zum Betrieb des Friseursalons stützen sich auf die glaubwürdige Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 10. November 2025. Darin wurde insbesondere ausgeführt, dass der Beschwerdeführer die Einstellung von ein oder zwei weiteren Arbeitnehmer, aber keine Umbaumaßnahmen plane. Zudem verwies der Beschwerdeführer auf seine breite Leistungspalette, die seinen Betrieb von umliegenden Friseursalons unterscheide, die zum Teil nur Leistungen für Herren anbieten würden. Hinsichtlich der Konkurrenzbetriebe gründen sich die Feststellungen auch auf die Stellungnahme der Wirtschaftskammer Wien vom 28. August 2025, wonach sich in fußläufiger Nähe „lediglich“ vier andere Friseursalons befinden würden.

In der Beschwerde wurden keine Tatsachenfragen aufgeworfen, keine Beweisanträge gestellt und es wurde kein Antrag auf Durchführung einer Verhandlung gestellt.

Die Feststellungen konnten somit auf den unstrittigen Akteninhalt gestützt werden (zumal nicht amtswegig zu ermitteln ist, ob allfällige andere soziale und volkswirtschaftliche Interessen gegeben sein könnten, wenn solche Interessen in der Beschwerde nicht aufgezeigt werden; vgl. idS VwGH 12.9.1985, 85/07/0139, sowie allgemein zur Mitwirkungspflicht auch noch die rechtlichen Erwägungen).

Das Verwaltungsgericht Wien hat rechtlich erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz bedürfen der Erwerb des Eigentums (Miteigentums) unter Lebenden, 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 Genehmigung nach diesem Gesetz.

Gemäß § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz erteilt der Magistrat eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung 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.

Ausgehend vom Ziel des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, dem Rechtserwerb an Grundstücken durch österreichische Staatsbürger Vorrang einzuräumen, verlangt die für die Gültigkeit eines entsprechenden Rechtsgeschäfts erforderliche Genehmigung nach § 4 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. den Bestand entweder eines volkswirtschaftlichen oder eines sozialen Interesses am Zustandekommen des Rechtsgeschäfts und damit am Rechtserwerb durch den Ausländer (vgl. VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017); der weitere Genehmigungstatbestand nach dieser Bestimmung kommt fallbezogen nicht in Betracht.

Der Sache nach handelt es sich bei der Genehmigung eines Rechteerwerbs an Grundstücken durch einen Ausländer um eine Ausnahme von der Regel, weshalb es – auch wenn das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz keine ausdrückliche Anordnung zur Mitwirkung der Parteien des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens in Bezug auf das Vorliegen des nach § 4 Abs. 1 leg. cit. zu beurteilenden

volkswirtschaftlichen oder sozialen Interesses enthält – Sache der antragstellenden Partei ist, die anspruchsbegründenden Tatsachen unter Anbot von Beweisen zu behaupten; sie hat insofern also zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts beizutragen (vgl. VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069).

Der Beschwerdeführer stützte sich sowohl in seinem Antrag als auch in der Beschwerde ausschließlich auf das Vorliegen eines volkswirtschaftlichen Interesses. Es besteht auch kein Anhaltspunkt, dass der Beschwerdeführer, der den nach eigenen Angaben wirtschaftlich erfolgreichen Friseursalon betreibt, in irgendeiner Weise in sozialer Hinsicht auf den angestrebten Eigentumserwerb angewiesen wäre (vgl. idS VwGH 11.12.1986, 86/02/0073).

Das Vorliegen eines volkswirtschaftlichen Interesses versucht der Beschwerdeführer damit zu begründen, dass ein wirtschaftlich erfolgreicher Kleinbetrieb – wie jener des Beschwerdeführers – einen wesentlichen Bestandteil der urbanen Wirtschaftsstruktur darstelle, maßgeblich zur lokalen Wertschöpfung beitrage und Arbeitsplätze schaffe. Auch wenn das Vorhandensein einzelner Friseurbetriebe für sich genommen regelmäßig nicht ausreiche, um ein volkswirtschaftliches Interesse zu begründen, sei im gegenständlichen Fall das besondere Betriebskonzept zu berücksichtigen. Da die umliegenden Konkurrenzbetriebe teilweise ausschließlich auf Leistungen für Herren spezialisiert seien, habe der Friseursalon des Beschwerdeführers durch seine breite Produktpalette nämlich eine lokale Versorgungslücke geschlossen. Zudem weise der Betrieb sowohl hinsichtlich seiner Beschäftigten als auch hinsichtlich seiner Kunden eine ausgeprägte Diversität auf. Der Betrieb diene daher auch dem öffentlichen Interesse an der Förderung von Integration und gesellschaftlichem Zusammenhalt. Diese wichtigen Funktionen für die Allgemeinheit könnten nur durch den Eigentumserwerb auf Dauer gesichert werden. Andernfalls bestünde das „reale Risiko“, dass der Betrieb – etwa bei Nichtverlängerung des Mietverhältnisses – mittelfristig nicht fortgeführt werden könne.

Wie der Beschwerdeführer demnach selbst zutreffend festhält, besteht am Vorhandensein eines einzelnen Friseurbetriebs grundsätzlich kein maßgebliches volkswirtschaftliches Interesse. Entgegen dem Beschwerdevorbringen vermag der Umstand, dass der Beschwerdeführer nicht nur etwa auf Herrenfrisuren

spezialisiert ist, sondern ein breites Leistungsspektrum anbietet, ebenfalls kein volkswirtschaftliches Interesse zu begründen. Von einem solchen Interesse könnte nur unter anderen quantitativen Aspekten gesprochen werden (vgl. etwa iZm mit einer behaupteten Verbesserung der österreichischen Zahlungsbilanz, VwGH 11.12.1986, 86/02/0073; sowie zur behaupteten Erweiterung eines bestehenden Betriebs 4.6.1987, 86/02/0176). Dem Betrieb des Beschwerdeführers, in dem vier Arbeitnehmer (mit zum Teil nur einem geringfügigen Gehalt) beschäftigt werden, käme auch dann keine maßgebliche Bedeutung für die österreichische Volkswirtschaft zu, wenn der Beschwerdeführer noch ein bis zwei weitere Arbeitskräfte einstellen würde (wobei diesbezüglich auch nach dem eigenen Vorbringen weder konkrete Gespräche geführt noch Vereinbarungen getroffen wurden).

Darüber hinaus ist nicht zu erkennen, inwiefern es durch den begehrten Rechteerwerb in Bezug auf ein allfälliges volkswirtschaftliches Interesse zu einer maßgeblichen Veränderung kommen würde. Der Beschwerdeführer betreibt den Friseursalon bereits derzeit auf Grundlage des noch bis zum Jahr 2031 laufenden Mietvertrages. Der Beschwerdeführer hat weder dargelegt, weshalb ein „reales Risiko“ der Nichtverlängerung des Mietvertrages bestehen würde, noch aufgezeigt, weshalb er seinen Friseursalon nicht auch weiterhin aufgrund eines Mietverhältnisses (im Fall eines tatsächlichen Endes des derzeitigen Mietverhältnisses allenfalls auch in einem anderen Geschäftslokal) betreiben könnte. Es wurde auch nicht behauptet, dass es durch den Eigentumserwerb zu einer Erweiterung oder Vergrößerung des Betriebs kommen würde. Es ist daher nicht zu erkennen, inwiefern der Eigentumserwerb im volkswirtschaftlichen Interesse liegen sollte (vgl. idZ VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017, mwN).

Zudem kann ein maßgebliches (öffentliches) Interesse nicht schon durch die soziale Integration und die bisherige Berufstätigkeit des Beschwerdeführers begründet werden (vgl. idS VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058, mwN). Vor diesem Hintergrund bildet auch der vom Beschwerdeführer vorgebrachte Beitrag seines Betriebs an der Förderung von Integration und gesellschaftlichem Zusammenhalt kein maßgebliches Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz.

Demnach war der angefochtene Bescheid zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen.

Auf den Anspruch auf Durchführung einer Verhandlung kann verzichtet werden, was dann angenommen werden kann, wenn der Beschwerdeführer keinen Verhandlungsantrag im Sinn des § 24 Abs. 3 VwGVG stellt (vgl. etwa VwGH 15.10.2019, Ra 2018/11/0125, mwN). Im vorliegenden Fall hat der durch einen Rechtsanwalt vertretene Beschwerdeführer die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht beantragt. Der Beschwerdeführer hat auch keine Beweisanträge gestellt. In dieser Konstellation konnte daher von einem schlüssigen Verzicht auf die Durchführung der Verhandlung ausgegangen werden (vgl. VwGH 17.2.2015, Ra 2014/09/0007; 10.8.2018, Ra 2018/01/0347; 28.2.2019, Ra 2019/01/0067).

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Der Beschwerdefall konnte anhand der eindeutigen Rechtslage des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz und der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Genehmigungsvoraussetzungen in Zusammenhang mit einem Ausländergrunderwerb gelöst werden.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die

Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 340,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Friedwagner

Richter