



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38610
Telefax: (+43 1) 4000 99 38610
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-101/070/875/2026-14
A. B.

Wien, 02.07.2026
Lan

Geschäftsabteilung: VGW-C

IM NAMEN DER REPUBLIK

gekürzte Ausfertigung
gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. ROMANIEWICZ über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwälte GesbR, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, Business Immigration Office, vom 12.12.2025, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes (W-AGWG), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 02.06.2026

zu Recht e r k a n n t:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Wesentliche Entscheidungsgründe:

Als erwiesen angenommene Tatsachen:

Die Beschwerdeführerin, geboren am ..., ist russische Staatsangehörige und wohnt allein in einer Mietwohnung an der Adresse C.-platz in Wien. Sie hat einen laufenden Mietvertrag für diese Wohnung, der zunächst für drei Jahre vereinbart war. Nun wird der Vertrag immer automatisch um ein Jahr verlängert.

Die Beschwerdeführerin ist im Jahr 2022 von Südkorea nach Österreich gezogen und arbeitet bei der D. GmbH als Operations Director im Angestelltenverhältnis. Sie hat ein Bruttoeinkommen von EUR 7.686,70.

Sie hat bis dato eine Deutschprüfung auf Niveau B1 abgelegt. Derzeit besucht sie einen Deutschkurs und hat auch einen Privatlehrer. Sie möchte im Herbst die Deutschprüfung auf Niveau B2 absolvieren.

Es leben ansonsten keine Familienmitglieder der Beschwerdeführerin in Österreich. Ihre leibliche Schwester lebt in Polen. Sie ist deswegen nach Österreich gezogen, damit sie näher bei ihrer Familie ist.

Die Beschwerdeführerin hat den Kaufvertrag vom 06.10.2025 zwischen ihr und der E. GmbH (FN ...), dessen Vertragsgegenstand 50/12.404 Anteile an der Liegenschaft EZ ..., KG F. sind, unterfertigt. Bei diesem Vertragsgegenstand, welchen die Beschwerdeführerin erwerben möchte, handelt es sich um eine Wohnung mit ca. 48,00 m² Wohnnutzfläche, einen Balkon mit ca. 10,59 m² und einen Einlagerungsraum ER 145 als Zubehör. Die Adresse der Wohnung lautet Wien, G.-Park, Tür ... (Bauteil BT 1.1).

Die Beschwerdeführerin möchte die Wohnung zur Absicherung und Vervollständigung ihrer Lebenssituation erwerben. Insbesondere möchte die Beschwerdeführerin so lange als möglich in Österreich bleiben, weil sie sich hier als alleinstehende Frau sicher fühlt. Auch möchte sie in einer eigenen Neubau-Wohnung leben.

Als spätestmöglicher Termin für die Übergabe der Wohnung ist im Kaufvertrag 30.04.2027 definiert. Laut Auskunft des Bauträgers würde die Übergabe der Wohnung tatsächlich im Oktober oder November 2026 stattfinden.

Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den widerspruchsfreien und unbestrittenen Verwaltungsakt, Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens und der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Unterlagen (siehe auch Beilage I zum VHP) sowie Einvernahme der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zur sozialen und finanziellen Wohn- und Lebenssituation der Beschwerdeführerin ergeben sich aus ihrem Vorbringen und ihrer Einvernahme sowie einem aktuellen ZMR-Auszug.

Feststellungen zum Kaufvertrag und dem Kaufgegenstand ergeben sich aus dem im behördlichen Verfahren vorgelegten Kaufvertrag sowie der Beilage I zum VHP.

Dass die Beschwerdeführerin die Wohnung zur Absicherung und Vervollständigung ihrer Lebenssituation erwerben möchte, ergibt sich aus der Beschwerde (Seite 2, letzter Satz des vorletzten Absatzes) und ihrer Einvernahme.

Rechtliche Beurteilung:

Die maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes, LGBl. 11/1998 idF LGBl. 59/2018, lauten:

"§ 1. (1) Unter Lebenden bedürfen der Erwerb des Eigentums (Miteigentums), 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.

[...]

§ 2. Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;

[...]

§ 4. (1) Eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung erteilt der Magistrat 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.

(2) Über Beschwerden gegen Bescheide des Magistrats entscheidet das Verwaltungsgericht Wien."

Das Ziel des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes ist dem Rechtserwerb an Grundstücken durch österreichische Staatsbürger den Vorrang einzuräumen. Die für die Gültigkeit eines entsprechenden Rechtsgeschäfts erforderliche Genehmigung nach § 4 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. verlangt daher den Bestand eines volkswirtschaftlichen oder eines sozialen Interesses am Zustandekommen des Rechtsgeschäfts und damit am Rechtserwerb durch den Ausländer (VwGH 27.9.2022, Ra 2020/11/0017).

Der Sache nach handelt es sich bei der Genehmigung eines Rechteerwerbs an Grundstücken durch einen Ausländer um eine Ausnahme von der Regel. Daher ist 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, die anspruchsbegründenden Tatsachen unter Anbot von Beweisen zu behaupten; sie hat insofern also zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts beizutragen (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069).

Im gegenständlichen Fall ist zu prüfen, ob an dem beabsichtigten Eigentumserwerb durch die Beschwerdeführerin ein soziales Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz besteht. Die weiteren Genehmigungstatbestände kommen gegenständlich nicht in Betracht und wurden auch nicht behauptet. Die Beschwerdeführerin ist derzeit unselbständig berufstätig.

Die Beschwerdeführerin brachte im Wesentlichen zur Begründung des sozialen Interesses vor, dass dieses im konkreten Fall vorliegen würde, weil die Beschwerdeführerin beabsichtige ihr Wohnbedürfnis in absehbarer Zeit, nämlich unmittelbar bei Fertigstellung des Kaufobjekts voraussichtlich im 4. Quartal 2026

durch die Nutzung der Wohnung zu decken. Ein bereits bestehendes Mietverhältnis über Wohnraum schließt das Vorliegen eines sozialen Interesses nicht aus.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Es ist der Beschwerdeführerin grundsätzlich beizupflichten, dass das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz keine Definition des sozialen Interesses vorsieht. Dies ist auch nicht notwendig, weil die Voraussetzungen bereits in ständiger Rechtsprechung des VwGH wiederholt definiert und ausjudiziert wurden.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen hat, liegt ein soziales Interesse am Grundstückserwerb bzw. zur Schaffung einer Wohnmöglichkeit nicht vor, wenn ein Wohnbedürfnis anders gedeckt werden kann bzw. anders gedeckt wird (vgl. VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058).

Die Beschwerdeführerin verfügt bereits über eine Mietwohnung und hat einen laufenden Mietvertrag, der automatisch um ein Jahr verlängert wird. Dadurch ist ihr dringendes Wohnbedürfnis zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts gedeckt. Dass diese Wohnung in naher Zukunft nicht mehr verfügbar wäre, hat die Beschwerdeführerin nicht behauptet, wobei in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen ist, dass eine grundlose Aufgabe der Mietwohnung oder selbst geschaffene „Unzumutbarkeit“ kein soziales Interesse begründet (VwGH 07.02.2023 Ra 2023/11/0139).

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kann im Sinne der oben zitierten VwGH-Judikatur daher auch mit einer Mietwohnung das dringende Wohnbedürfnis gedeckt werden. Auch soll – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - die Erteilung einer Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz im Sinne der oben zitierten VwGH-Judikatur die Ausnahme bleiben und ist daher eine restriktive Auslegung vorzunehmen.

Es ist auch klarzustellen, dass nach Ansicht des VwGH im Sinne der oben genannten Judikatur das dringende Wohnbedürfnis auch mit schuldrechtlichen Verträgen (Bestandverträgen) gesichert werden kann. Würde der VwGH ein dingliches Recht voraussetzen, so würde dies die Bestimmungen über die

Genehmigung im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes ad absurdum führen.

Die Argumentation der Beschwerdeführerin ist daher nicht schlüssig und nachvollziehbar. Auch der offenbare Wunsch der Beschwerdeführerin, sich für die Zukunft abzusichern und die Lebenssituation zu vervollständigen, begründet kein dringendes Wohnbedürfnis und stellt kein soziales Interesse iSd. § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz dar (vgl. auch *Lienbacher/Müller/Putz/Schöffmann/Schön/Walzel v. Wiesentreu/Wiesinger/Wischenbart*, Grundverkehrsgesetze², § 4, Anm. 2, wonach für ein volkswirtschaftliches oder soziales Interesse nicht bloß ein privates Interesse vorliegen dürfe; siehe dazu auch erneut VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058).

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall kein über das rein private Interesse der Beschwerdeführerin hinausgehendes soziales Interesse iSd § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz vorliegt. Gemäß der oben zitierten Judikatur verkennt die Beschwerdeführerin die Rechtslage, wenn sie vermeint, dass ihr privates Interesse für eine Erteilung der Genehmigung ausreichend wäre. Dieses ist zwar bei jeder Einzelprüfung unter Betrachtung aller Gesichtspunkte zu berücksichtigen, ist aber im Sinne der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht dem Genehmigungstatbestand des sozialen Interesses gleichzusetzen. Die belangte Behörde hat die Genehmigung daher zu Recht versagt.

Von der beantragten Beischaffung der zahlreich genannten Akten des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35 konnte abgesehen werden, weil das Verwaltungsgericht lediglich an die Rechtsansichten der Höchstgerichte, wie insbesondere zum sozialen Interesse, gebunden ist; nicht jedoch an allfällige Rechtsmeinungen der belangten Behörde in anderen Verfahren, die nicht Gegenstand dieser Beschwerdesache sind.

Bereits aufgrund des oben Genannten konnte von weiteren Ausführungen zum Themenkreis der zeitlichen Verknüpfung zwischen Kaufvertragsabschluss und tatsächlicher Wohnnutzung Abstand genommen werden. Lediglich

vollständigkeitshalber ist festzuhalten, dass auch in diesem Zusammenhang kein dringendes Wohnbedürfnis vorliegen kann.

Unzulässigkeit der Revision

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da bei der Entscheidung keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht Wien hat sich bei der Beurteilung, ob im Beschwerdefall die Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz vorliegen, an der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes orientiert. Diese Einzelfallprüfung wirft keine grundsätzlichen Rechtsfragen auf. Auch sonst liegen keine Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

H i n w e i s

Gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG kann das Erkenntnis in gekürzter Form ausgefertigt werden, wenn von den Parteien auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof verzichtet oder nicht binnen zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG von mindestens einem der hiezu Berechtigten beantragt wird. Die gekürzte Ausfertigung hat den Spruch sowie einen Hinweis auf den Verzicht oder darauf, dass eine Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG nicht beantragt wurde, zu enthalten.

Das Verwaltungsgericht Wien hat am 02.06.2026 in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt und sodann das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen verkündet.

Die in der mündlichen Verhandlung angefertigte Niederschrift, welcher eine Belehrung gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG angeschlossen war, wurde der Beschwerdeführerin unmittelbar ausgefolgt bzw. der belangten Behörde zugestellt. Somit wurde die Niederschrift sämtlichen zur Erhebung einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof oder einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof legitimierten Parteien und Organen ausgefolgt oder zugestellt.

Keine zur Erhebung einer Revision an den Verwaltungsgerichtshof beziehungsweise Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof legitimierte Partei

und kein hierzu legitimates Organ hat innerhalb der gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG normierten Frist von zwei Wochen nach Ausfolgung bzw. Zustellung der Niederschrift einen Antrag auf Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG gestellt.

Deshalb konnte das Erkenntnis gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG gekürzt ausgefertigt werden. Gegen diese gekürzte Ausfertigung des Erkenntnisses ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß § 25a Abs. 4a VwGG und/oder eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof gemäß § 82 Abs. 3b VfGG nicht mehr zulässig.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. ROMANIEWICZ
Richterin