

Wer darf einen Bauernhof kaufen?

Text: Dr. Christian Neumayr · Foto: Markus Mitterer - Symbolfoto



Darf ich mir in Tirol einen Bauernhof kaufen, einen Wald, eine Alm oder einfach eine Wiese? Diese Frage stellen sich immer wieder Kaufinteressierte. Abgesehen von einem Hauch an Sozialromantik, verbunden mit dem Haben von Grund und Boden, erscheint für viele landwirtschaftlicher Besitz eine attraktive Investition zu sein.

Wer aber darf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke erwerben? Diese Frage – die immer wieder für Diskussionen und Rechtsstreitigkeiten sorgt – ist im sogenannten Grundverkehrsgesetz weitgehend inhaltsgleich für die westösterreichischen Bundesländer Salzburg, Tirol und Vorarlberg geregelt. Was jedoch besagt das „Tiroler Grundverkehrsgesetz“ (TGVG)?

Das TGVG enthält die Vorschriften über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr. Es ist somit die rechtliche Grundlage für den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen, enthält aber auch Vorschriften über den Verkehr mit Baugrundstücken und darüber hinaus auch die der Freizeitwohnsitzregelung (Lesen Sie mehr dazu in der nächsten Ausgabe!).

Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr hat primär zum Ziel, solche Grundstücke für die Landwirtschaft genutzt zu erhalten. Daher ist vorgesehen, dass bei einem Besitzerwechsel land- und forstwirtschaftliche Grundstücke nur von Personen erworben werden können, die „Willens und in der Lage sind, die Bewirtschaftung im **Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes**“ vorzunehmen. Das heißt, landwirtschaftliche Flächen dürfen bis vor kurzem, von Ausnahmefällen (z.B. Restflächen) abgesehen, nur Landwirte erwerben!

Und um den Käuferkreis möglichst einzuschränken, wurde der Begriff der Landwirte sehr eng definiert. Hinzu kommen die noch immer tragenden Grundsätze im Bereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs, nämlich die

- **Eigenbewirtschaftung:** der Käufer eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes muss die Kaufflächen selbst bewirtschaften, und die
- **Residenzpflicht:** der Käufer muss seinen Wohnsitz auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft, am erworbenen Hof oder in unmittelbarer Nähe haben.

Diese Grundsätze – oder auch Beschränkungen – werden als Rechtfertigung herangezogen, um das Land vor dem „Ausverkaufes von Grund und Boden“ zu schützen. Ebenso nimmt der traditionelle Spruch „Bauernland in Bauernhand“ noch immer einen starken Stellenwert (auch im Kopf so mancher Politiker) ein!

Angesichts der Rechtsprechung der Europäischen und Nationalen Höchstgerichte ist dies ein etwas populistischer Zugang! Beide Beschränkungen stehen nämlich im Widerspruch mit einem der wesentlichen EU-Grundrechte, der „Kapitalverkehrsfreiheit“. Diese verbietet Benachteiligungen bei Investitionen, unter anderem auch bei Investitionen in Grund und Boden.

Wegen der bestehenden Beschränkungen durch nationale Gesetze (zum Beispiel eben dem Tiroler Grundverkehrsgesetz) ist es trotz des EU-Grundrechtes „Kapitalverkehrsfreiheit“ noch immer schwierig, landwirtschaftliche Flächen zu erwerben.

Es bedarf eines Rechtsstreites bis in die höchsten Ebenen, um eine Änderung der aktuellen Gesetzeslage, jeweils im betreffenden Bundesland, zu erreichen und dem Kaufinteressierten zu seinem Recht zu verhelfen.

So geschehen in Vorarlberg im Fall Ospelt C452/01, wo vor kurzem eine dieser Beschränkungen vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) aufgehoben wurde. Nun ist es auch für Nichtlandwirte in Vorarlberg möglich, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, und zwar ohne die Verpflichtung der Eigenbewirtschaftung und der Residenzpflicht.

In einem vergleichbaren Fall in Ostösterreich wurde ebenfalls vom EuGH entschieden, dass die grundverkehrsrechtlichen Genehmigungskriterien (oder Beschränkungen) wie die oben erwähnte „Selbstbewirtschaftung“ und „Residenzpflicht“ bei EU-Bürgern nicht mehr angewendet werden dürfen.



„Der Kauf eines Bauernhofes durch Nichtlandwirte wird auch in absehbarer Zeit nicht so einfach möglich sein.“

Ausblick

Aufgrund der Erkenntnisse des EuGH zum land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr ist eindeutig erkennbar, dass potentiellen Käufern immer mehr Möglichkeiten zum Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken in Zukunft offen stehen und die bestehenden Beschränkungen in den einzelnen Landesgesetzen sukzessiv abgebaut werden (müssen).

Absehbar ist aber, dass die einzelnen Bundesländer auch zukünftig immer wieder versuchen werden, den Handel mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken – auch aus politischen Gründen - zu beschränken. Dies ist auch in der Vergangenheit passiert – mit dem Resultat, dass eine Beschränkungen höchstgerichtlich aufgehoben wurde und die Bundesländer eben eine neue, nur geringfügig reduzierte Regelung erlassen haben, welche beim nächsten Anlassfall meist eben wieder aufgehoben wurde, usw.

Resümee

Aufgrund dieser Entscheidungen des EuGH ist klar, dass beschränkende Regelungen nicht auf Dauer aufrechtzuerhalten sind. Auch den maßgeblichen gesetzgebenden Stellen ist klar, dass solche Beschränkungen nur erlassen werden dürfen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind, keine Benachteiligungen von EU-Bürgern gegenüber Österreichern enthalten und den EU-Grundfreiheiten, vor allem der Kapitalsverkehrsfreiheit, nicht widersprechen. Deshalb wird in den zuständigen Gremien (Landesregierung, Kammern, etc) bereits darüber diskutiert, wie eine gesetzeskonforme und auch landespolitisch vertretbare Regelung des land – und forstwirtschaftlichen Grundstückshandels zukünftig aussehen könnte.



Ein Lösungsansatz dieser Gremien sieht vor, dass bei einem anstehenden Verkauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft diese zuerst den angrenzenden Landwirten angeboten werden muss. Wenn die Nachbarn kein Erwerbsinteresse haben, dann kann die Liegenschaft auch von Dritten gekauft werden.

Aber auch bei diesem Zugang sind bereits Streitansatzpunkte absehbar (Wer ist Nachbar? Wie weit entfernt gilt man noch als Nachbar? Hat der Nachbar ein gesetzliches Vorkaufsrecht? etc. etc.)

Daher ist bereits jetzt zu bezweifeln, ob solche Regelungen verfassungskonform und im Einklang mit der Kapitalsverkehrsfreiheit stehen werden. Aber auch diese Fragen werden die nationalen und europäischen Höchstgerichte zu klären haben.

Dieses Thema wird uns daher auch in Zukunft regelmäßig beschäftigen und der Kauf eines Bauernhofes durch Nichtlandwirte wird auch in absehbarer Zeit nicht so einfach möglich sein. Es sei denn, der Käufer hat genügend Zeit und Geld, um den Instanzenweg zu beschreiten

Dr. Christian Neumayr

Immobilientreuhänder und Gerichtssachverständiger

6380 St. Johann, Kaiserstraße 12a

Tel.: 0664-5307373

E-mail: christian.neumayr@aon.at

Auszug aus § 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz

(1) Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn

a) der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,

b) gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden.