

Das Vorkaufsrecht in der Landwirtschaft

Ernst besitzt einen **geschlossen Hof**, welchen er mit seiner Familie selbst bewirtschaftet hat. Sein Nachbar Martin besitzt ebenfalls einen geschlossenen Hof, den er auch selbst bewirtschaftet. Zwei von Martins Wiesen grenzen genau an jene von Ernst. Vor kurzem hat Martin den geschlossenen Hof an eine andere Bauernfamilie aus dem Dorf verkauft. Ernst hätte den Hof gerne gekauft und fühlt sich nun übergangen, da er nicht zuerst gefragt worden ist, ob er ihn kaufen möchte.

Das **Höfegesetz** ist auf die Bewahrung der Einheit eines geschlossenen Hofes ausgerichtet und will eine Zersplitterung der einzelnen Flächen verhindern. Die gesamte landwirtschaftliche Einheit soll bewahrt bleiben und einer Bauernfamilie das Einkommen sichern. Diese Einheit besteht hierbei aus dem Hofgebäude, den Wirtschaftsgebäuden, den Wiesen und Feldern, den lebenden und toten Inventar bzw. den zur Bewirtschaftung notwendigen Sachen.

Zur Bewahrung dieser landwirtschaftlichen Einheit und zur besseren Nutzung der Flächen kommt in einigen Fällen das sogenannte **Vorkaufsrecht** zum Tragen. Das Vorkaufsrecht ist vom Gesetz genau geregelt und es steht nur einigen Personen zu, welche bestimmte Voraussetzungen erfüllen müssen. Das Vorkaufsrecht haben die



DDr. Iris Pircher

mitarbeitenden Familienmitglieder des Hofeigentümers, der Pächter des Hofes und die angrenzenden Nachbarn.

Im Falle einer Veräußerungen des geschlossenen Hofes oder Teile desselben außerhalb des zweiten Verwandtschaftsgrades (Ehepartner, Kinder, Eltern, Geschwister, Verschwägerter innerhalb des 2. Grades) haben am Hof lebende und mitarbeitende **Familienmitglied** das Vorkaufsrecht.

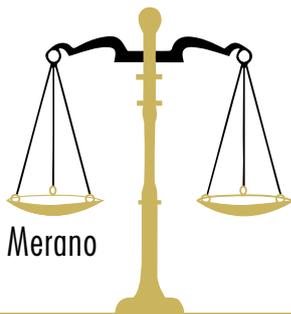
Der **Pächter** eines geschlossenen Hofes kann auch ein Vorkaufsrecht geltend machen, auch wenn er nur einen Teil und nicht den gesamten Hof, gepachtet hat. Ist der Hof an mehrere Pächter verpachtet worden, so hat der Pächter den Vorzug, der die Hofstelle oder den größten Teil der Gebäude gepachtet hat. Ihm folgen die Pächter einzelner Grundstücke. Beanspruchen in diesem Fall mehrere Pächter

das Vorkaufsrecht, so hat jener den Vorzug, der die besten Voraussetzungen für die selbst vorzunehmende Bewirtschaftung und für den Fortbestand des Hofes erbringt. Bei der Veräußerung des geschlossenen Hofes an **Verwandte** innerhalb des vierten Grades oder an den Ehepartner, hat der Pächter kein Vorkaufsrecht. Hat der Pächter kein Interesse am Kauf oder gibt es keinen Pächter, so hat der **Nachbar** ein Vorkaufsrecht auf ein Grundstück, wenn er sein angrenzendes Grundstück selbst bewirtschaftet. Wird der gesamte geschlossene Hof verkauft, so haben die angrenzenden Nachbarn überhaupt kein Vorkaufsrecht.

Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte den Personen, denen ein Vorkaufsrecht zusteht, die bestehende Kaufabsicht schriftlich und in der vom Gesetz vorgesehenen Art und Weise mitgeteilt werden. Wenn die Berechtigten innerhalb der vorgesehenen Frist darauf nicht antworten oder schriftlich mitteilen, dass sie kein Interesse haben, die Flächen zu erwerben, dann kann in Ruhe ein notarieller **Kaufvertrag** unterzeichnet werden.

Wenn das Vorkaufsrecht nicht beachtet wird, dann kann der Vorkaufsberechtigte den **notariellen Verkauf** gerichtlich anfechten und sein Recht geltend machen. Der Vorkaufsberechtigte muss hierbei beweisen, dass er die vom Gesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllt, um ein Vorkaufsrecht geltend zu machen.

DDr. IRIS PIRCHER ANWALT • AVVOCATO



Meraner Str. 5 Via Merano
39011 Lana

Tel. 0473 564 926
Fax 0473 563 922

pircher.rechtskanzlei@gmail.com