

An das
Amt der Tiroler Landesregierung
Verfassungsdienst
Edurad-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck
per Email: verfassungsdienst@tirol.gv.at

Innsbruck, am 29.07.2026

VD-741/39-2026

**Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Höfegesetz geändert wird;
Begutachtung**

Referent: RA Dr. Andreas Brugger

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Übermittlung des eingangs genannten Gesetzesentwurfes und erstattet dazu in offener Frist nachstehende

Stellungnahme der Tiroler Rechtsanwaltskammer

zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Höfegesetz geändert werden soll, gemäß Schreiben des Verfassungsdienstes des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 13.07.2026, VD-741/39-2026

Übersicht über den Inhalt des Tiroler Höfegesetzes

Die Regelungen des Tiroler Höfegesetzes gliedern sich in zwei Komplexe:

1. Einschränkungen des Grundverkehrs (der Dispositionsfreiheit des Liegenschaftseigentümers) und
2. Änderungen des Erbrechts
 - a. durch Bestimmungen, welche regeln, wer einen geschlossenen Hof erben kann und wer nicht sowie
 - b. durch eine meist einschneidende Reduktion der Erb- und Pflichtteilsansprüche der sogenannten „weichenden“ Erben.

Eingriff in Grundrechte

Die Regelungen unter 1. greifen ins verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgrundrecht ein, welches grundsätzlich auch die Befugnis beinhaltet, die im Eigentum stehende Sache „ganz oder zum Theile auf Andere zu übertragen“ (§ 362 ABGB; „Recht der umfassenden Dispositionsbefugnis“ VfGH 28.02.2011, B 1645/10-9, Rz 31).

Die Regelungen unter 2. ordnen überdies eine Schlechterstellung der Erben und Pflichtteilsberechtigten für den Fall an, dass zum Verlassenschaftsvermögen ein geschlossener Hof gehört.

Somit bedürfen alle angesprochenen Regelungen einer sachlichen Rechtfertigung, deren Gewicht die Schwere des verfügten Eingriffes überwiegen muss (Verhältnismäßigkeit).

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Zif 1 der Novelle (Anfügungen an § 2 Abs. 2 leg cit)

Gemäß § 2 Abs 1 leg cit bedürfen – abgesehen von wenigen Ausnahmen – alle Veränderungen am Bestand und Umfang geschlossener Höfe, also insbesondere jede Abschreibung (Abtrennung) von Grundstücken, einer Bewilligung, die derzeit gemäß § 5 leg cit nur erteilt werden darf, wenn unter anderem der Hof nach der Abtrennung zur Erhaltung von mindestens zwei erwachsenen Personen noch hinreicht.

Die Zif 1. der Novelle soll den Katalog der Ausnahmen, also jener Fälle ergänzen, in denen keine Bewilligung für Änderungen am Bestand oder Umfang eines geschlossenen Hofes erforderlich ist.

Dagegen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Allerdings scheint die Ausnahme der neuen lit h) zu eng gefasst. Wenn nämlich ein einziges Mal von dieser Ausnahmebestimmung Gebrauch gemacht wird, ist eine neuerliche Anwendung dieser Ausnahme auch dann ausgeschlossen, wenn ein weiteres kleines Trennstück viele Jahre später und in einem völlig anderen Bereich abgeschrieben werden soll, was überschießend erscheint.

Neben den Verfügungsbeschränkungen des Höfegesetzes gelten nämlich auch noch jene des Grundverkehrsgesetzes, die eine Veräußerungen an Nichtlandwirte ohnehin idR verhindern, und die eine Veräußerung einer Fläche von 300 m² für einen bestimmten Bereich ohnehin nur ein einziges Mal zulassen. Die weiter gehenden Verfügungsbeschränkungen des Höferechtsgesetzes kommen daher nur dann zum Tragen, wenn eine Veräußerung (Abtrennung) einer Fläche bis höchstens 300 m² nach Grundverkehrsgesetz zulässig wäre. Typischerweise erfassen daher die Verfügungsbeschränkungen des HöfeG nur Veräußerungen von einem Landwirt zum anderen. Derartige Veräußerungen tangieren das öffentliche Interesse idR keineswegs derart stark, dass jedes Mal ein (recht aufwendiges – siehe dazu unten) Bewilligungsverfahren nötig wäre. Vielmehr besteht die Gefahr, dass

die internen Kosten eines solchen Bewilligungsverfahrens für Flächen bis zu 300 m² (anteilige Gehälter der Sachbearbeiter, insbesondere der Gutachter, samt anteiligen Kosten der Büros und der sonstigen Infrastruktur) den Wert der Fläche, die den Gegenstand des Verfahrens bildet, übersteigen.

Es wird daher vorgeschlagen, den letzten Halbsatz der lit h) gänzlich zu streichen, in eventu diese wie folgt zu formulieren: „*dies jedoch nur dann, wenn beim betreffenden geschlossenen Hof im betreffenden Bereich diese Bestimmung über die Ausnahme von der Bewilligungspflicht noch nicht Anwendung gefunden hat.*“

Zu Zif 2 der Novelle (Neufassung des § 3)

Zum ersten Satz

Mit dem ersten Satz der neuen Fassung, wird die Möglichkeit, einen geschlossenen Hof zu bilden, erweitert. Während derzeit ein Hof nur dann neu gebildet werden kann, wenn die dazu gehörigen Grundstücke zur angemessenen Erhaltung von mindestens zwei erwachsenen Personen ausreichen, soll in Zukunft die Neubildung auch schon dann möglich sein, wenn diese zur angemessenen Erhaltung einer erwachsenen Personen ausreichen.

Die neue Bestimmung würde zwar die Verfügungsmöglichkeiten des Hofeigentümers erweitern, ihm jedoch die Möglichkeit geben, die Pflichtteilsansprüche seiner pflichtteilsberechtigten Erben wesentlich zu reduzieren. Für Letzteres scheint jedoch die sachliche Rechtfertigung zu fehlen, da das Bestehenbleiben derart kleiner Landwirtschaften, deren Erträge nicht einmal mehr zur angemessenen Erhaltung von zumindest zwei erwachsenen Personen ausreichen, nicht so sehr im öffentlichen Interesse liegt, dass es gerechtfertigt wäre, deshalb eine massive Kürzung der Pflichtteilsansprüche der weichenden Erben gesetzlich anzuordnen.

Da mehrere Personen von einem so kleinen Hof nicht leben können, kann ein so kleiner Hof folglich nur von einer Einzelperson im Vollerwerb bewirtschaftet werden. Wenn aber eine Einzelperson einen Bauernhof bewirtschaftet (wozu idR ja auch eine Tierhaltung

gehört), kann sehr leicht der Fall eintreten, dass diese Einzelperson mit der Arbeit überfordert ist, etwa im Krankheitsfall oder nach einem Unfall oder im Alter. In der letzten Zeit haben die Medien über mehrere Fälle berichtet, in denen es aufgrund einer solchen Überforderung zu einer bedauernswerten Vernachlässigung der Tiere gekommen ist, von denen dann einige qualvoll verhungert oder verdurstet sind. Die Schaffung und Erhaltung von landwirtschaftlichen Betrieben, deren Erträge gerade noch für den Lebensunterhalt einer einzigen Person ausreichen, kann daher wohl kaum im öffentlichen Interesse liegen.

Wenn mehrere Personen auf einem Hof leben, dessen Erträge nur zur angemessenen Erhaltung einer einzigen erwachsenen Person ausreichen, muss ein Teil dieser Personen idR noch einem anderen Erwerb nachgehen, was zu einer erheblichen Mehrfachbelastung führt. Die in einer nebenberuflichen Hofbewirtschaftung liegende Leistung ist zwar durchaus anerkennenswert, aber nicht ein Zustand, der es rechtfertigen würde, ihn mit staatlicher Zwangsgewalt aufrecht zu erhalten, zumal sich die Eigentümer so kleiner Höfe idR auch schwer tun, einen zeitgemäßen für eine effiziente Bewirtschaftung geeigneten Maschinenpark sowie die sonstige zeitgemäße Infrastruktur (zB tiergerechte Ställe etc) anzuschaffen und instand zu halten.

Es sollte auch bedacht werden, dass die zu kleinen Nebenerwerbsbetrieben gehörigen Futterflächen nach deren Auffassung idR von anderen Landwirten erworben und bewirtschaftet werden, wodurch diese eine wirtschaftlich gesündere und krisenfestere Struktur erhalten. Das Aufrechterhalten kleiner Nebenerwerbsbetriebe durch Reduktion der Erb- und Pflichtteilsansprüche der Weichenden verhindert daher auch das Entstehen wirtschaftlich gesunder Betriebsgrößen von Bauernhöfen.

Seitens der Rechtsanwaltskammer wird es daher nicht befürwortet, nunmehr die Möglichkeit zu schaffen, weitere Kleinstlandwirtschaften zum Nachteil der weichenden Erben des derzeitigen Hofeigentümers dem Regime des Tiroler Höfegesetzes zu unterwerfen.

Es wird daher vorgeschlagen, es diesbezüglich bei der derzeit geltenden Regelung zu belassen und die Bewilligung zur Neubildung eines geschlossenen Hofes nur zu erteilen,

wenn der Durchschnittsertrag des neu zu bildenden Hofes zur angemessenen Erhaltung von mindestens zwei erwachsenen Personen ausreicht.

Zum zweiten Satz

Der zweite Satz regelt die Ermittlung des Durchschnittsertrages und dürfte daher nicht nur für die Neubildung eines geschlossenen Hofes, sondern auch für die Auslegung der §§ 4, 5 und 7 leg cit maßgeblich sein.

Diesbezüglich fällt auf, dass – abweichend von der bisherigen Praxis – nicht nur die land- und forstwirtschaftlichen, sondern „*sämtliche mit der Besitzung in untrennbarem Zusammenhang stehenden Erträge*“ für die Beurteilung der Frage heranzuziehen sind, ob die Erträge des Hofes für die Erhaltung einer erwachsenen Person ausreichen. Die in den erläuternden Bemerkungen erfolgte Gleichsetzung des Wortes „Besitzung“ mit land- und forstwirtschaftlichem Betrieb ergibt sich aus dem Gesetzestext gerade nicht. Vielmehr ergibt sich aus dem letzten Halbsatz das Gegenteil. Demgemäß liegt die Voraussetzung, dass der Hof zur angemessenen Erhaltung einer erwachsenen Person ausreicht, schon dann vor, wenn die Erträge aus der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen nur ein Drittel der zur angemessenen Erhaltung einer erwachsenen Person erforderlichen Höhe erreichen. Damit wird das sehr weitreichend in das Eigentumsgrundrecht und das Recht auf Gleichheit eingreifende Regime des Tiroler Höfegesetzes auf Kleinstlandwirtschaften ausgedehnt. Dies erscheint überschießend und sachlich nicht gerechtfertigt.

Vielmehr sollte im letzten Satz des § 3 leg cit klargestellt werden, dass bei der Entscheidung über die Frage, ob der Durchschnittsertrag eines neu zu bildenden Hofes zur angemessenen Erhaltung einer oder zweier erwachsener Personen ausreicht, nur die aus der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen erzielbaren Erträge heranzuziehen sind.

Zu Zif 3 (eine erwachsene Person statt zwei in §§ 4, 5 und 7)

Zu § 4

Nach dieser Bestimmung können derzeit zwei geschlossene Höfe nur dann vereinigt werden, wenn die Erträge von zumindest einem dieser Höfe nicht zur angemessenen Erhaltung von mindestens zwei erwachsenen Personen ausreichen. Die Novelle hätte zur Folge, dass auch eine als geschlossener Hof gebildete Kleinstlandwirtschaft schon dann nicht mehr mit einem anderen Hof vereinigt werden könnte, wenn der Durchschnittsertrag dieser Kleinstlandwirtschaft zur angemessenen Erhaltung einer einzigen Person ausreicht, wobei nur ein Drittel dieser Erträge aus der Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlichen Flächen stammen muss.

Durch geplante Änderung des § 4 leg cit würde daher eine im öffentlichen Interesse liegende Strukturverbesserung landwirtschaftlicher Betriebe gerade verhindert. Diese ins Eigentumsgrundrecht eingreifende Verfügungsbeschränkung ist daher durch kein öffentliches Interesse gerechtfertigt.

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer spricht sich daher gegen die geplante Änderung des § 4 aus.

Zu § 5

Gemäß dieser Bestimmung ist derzeit die Bewilligung zur Abtrennung von Bestandteilen eines geschlossenen Hofes zu erteilen, wenn der Hof nach Abtrennung zur Erhaltung von mindestens zwei erwachsenen Personen noch hinreicht. Nach Inkrafttreten der geplanten Novelle wäre die Bewilligung zur Abtrennung von Bestandteilen eines geschlossenen Hofes schon dann zu bewilligen, wenn der Hof nach der Abtrennung noch zur Erhaltung von mindestens einer erwachsenen Person hinreichen würde, wobei nur ein Drittel der dafür nötigen Erträge aus der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen stammen müsste.

Dies wäre gegenüber der derzeitigen Situation eine Liberalisierung und daher zu begrüßen.

Zu § 7

Nach der derzeit geltenden Rechtslage ist auf Antrag des Eigentümers die Hofeigenschaft einer Liegenschaft dann aufzuheben, wenn deren Erträge nicht mehr zur Erhaltung von mindestens zwei erwachsenen Personen ausreichen. Nach der geplanten Novelle, wäre ein solcher Antrag nur möglich, wenn die aus der Bewirtschaftung der zum Hof gehörigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht einmal ausreichen würden, um zu einem Drittel eine erwachsene Person zu erhalten.

Eine Aufhebung der Hofeigenschaft wäre daher in vielen Fällen nicht mehr möglich, nämlich in all jenen Fällen, in denen die land- und forstwirtschaftlichen Erträge eines Hofes nicht mehr zur Erhaltung von zwei erwachsenen Personen ausreichen, aber sehr wohl noch genügen, um zumindest im Ausmaß von einem Drittel zum Unterhalt einer einzigen Person beizutragen.

Damit würden die Eigentümer derartiger Kleinstlandwirtschaften gezwungen, eine aus volkswirtschaftlicher Sicht ungünstige Betriebsstruktur weiterhin aufrecht zu erhalten. Insbesondere könnten nicht einzelne Flächen derartiger Kleinstlandwirtschaften abverkauft werden, sondern es könnte nur der gesamte Hof als untrennbarer Komplex verkauft werden. Dies hätte für einen verkaufswilligen Eigentümer einer derartigen Kleinstlandwirtschaft zum einen idR eine empfindliche Erlösminderung zur Folge (in der Bewertungspraxis wird der Wert geschlossener Höfe meist 10 % - 20 % niedriger geschätzt als die Summe der Werte der einzelnen Bestandteile desselben – Hofabschlag) zum anderen kommt ein Verkauf des gesamten Hofes meist dann nicht in Frage, wenn das Bauernhaus als Wohnhaus noch benötigt und als „Heimat“ gewünscht wird.

Diese Bestimmung ist daher nicht nur nicht durch ein hinreichendes öffentliches Interesse gerechtfertigt (was aber im Hinblick auf die dadurch bewirkten Eingriffe in verfassungsmäßig gewährleistete Grundrechte erforderlich wäre), sondern sie widerspricht sogar dem öffentlichen Interesse am Entstehen von bäuerlichen Betrieben mit einer anzustrebenden

Betriebsgröße, die ein effizientes Wirtschaften und eine gewisse Krisensicherheit ermöglichen würde.

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer spricht sich daher auch gegen die geplante Novellierung des § 7 leg cit aus.

Allerdings ist zu dieser Bestimmung anzumerken, dass – abweichend von der derzeitigen Rechtslage – ein Antrag auf Hofauflösung auch von den Personen gestellt werden können sollte, die von den für die weichenden Erben massiv nachteiligen erbrechtlichen Bestimmungen des Tiroler Höfegesetzes betroffen sind, da es nicht einzusehen ist, warum es in das Belieben des verstorbenen Hofeigentümers gestellt werden sollte, durch die Unterlassung einer rechtlich möglichen Antragstellung auf Hofauflösung den Pflichtteilsanspruch seiner Hinterbliebenen erheblich zu schmälern. Das Wesen des Pflichtteilsrechtes liegt ja gerade darin, dass es eben nicht dem Belieben des Erblassers anheimgestellt ist, diesen Mindesterbanspruch seiner Kinder und/oder seines Ehegatten noch weiter zu verringern. Die Schaffung einer solchen Möglichkeit scheint daher nur in jenen Fällen sachlich gerechtfertigt zu sein, in denen sie für die Erhaltung volkswirtschaftlich anzustrebender Betriebsstrukturen unbedingt nötig ist. Ob dies im Einzelfall zutrifft, sollte aber von einer neutralen Stelle beurteilt werden, nicht vom Erblasser. Daher sollten die von dieser Regelung Betroffenen auch die Möglichkeit erhalten, durch eine entsprechende Antragstellung eine solche Beurteilung von einer neutralen Stelle (Höfebehörde und den übergeordneten Gerichten) herbeizuführen.

Kostenfolgen

Die Begutachtungen, ob Grundflächen von einem geschlossenen Hof abgeschrieben werden können, sowie ob ein geschlossener Hof aufgelöst oder gebildet werden kann, sind recht aufwendig, da jeweils der gesamte Ertrag des Hofes ermittelt und berechnet werden muss. Die Fälle, in denen derartige Gutachten nötig sind, werden im Falle des Inkrafttretens der geplanten Novelle zumindest tendenziell zunehmen, da der Anwendungsbereich des Höfegesetzes durch die Novelle wesentlich erweitert werden soll. Im Agrarbereich besteht jedoch schon jetzt ein deutlicher Mangel an Sachbearbeitern

(Sachbearbeiterinnen), insbesondere an Gutachtern und Gutachterinnen. So ist bspw das Verfahren zur Regulierung der Weidrechte Hötting schon seit 1925, also seit mehr als 100! Jahren und das Verfahren zur Regulierung der Agrargemeinschaft Neustift seit 1959, also seit 67! Jahren anhängig. Wenn daher – wie mit der geplanten Novelle – weitere bürokratische Hürden geschaffen werden sollten, müsste unbedingt auch das dafür nötige Personal eingestellt werden, was – abweichend von den Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen – sehr wohl mit nicht unerheblichen Kosten verbunden wäre.

Übergangsbestimmungen

Die geplante Änderung des § 7 hätte zur Folge, dass Hofauflösungen, die derzeit zu bewilligen wären, nicht mehr bewilligt werden könnten. Damit könnten Verfügungen, die im Einklang und im Vertrauen auf die derzeitige Rechtslage getroffen wurden, uU nicht mehr umgesetzt werden. Auch dies scheint überschießend.

Es sollte daher bestimmt werden, dass in Verfahren, die bei Inkrafttreten der Novelle schon anhängig sind, § 7 noch in der derzeit geltenden Fassung anzuwenden ist. Ebenso sollte § 7 noch in der derzeit geltenden Fassung angewendet werden, soweit dies nötig ist, um öffentliche Urkunden (beglaubigt unterfertigte Verträge, gerichtlich abgeschlossene oder von Behörden beurkundete Vergleiche oder Vereinbarungen etc) verbüchern zu können, die noch vor Inkrafttreten der Novelle errichtet wurden. Als Alternative zum zweiten Vorschlag könnte für das Inkrafttreten der Novelle des § 7 eine längere Frist (zB ein Jahr) bestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Tiroler Rechtsanwaltskammer

Der Vizepräsident:

Dr. Manfred Bachmann

