



Kurzfassung der Masterarbeit:
Der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen
Verfasserin: **Magdalena Posch, M.A.**

In Tirol spielt die Landwirtschaft vor allem als Wirtschaftszweig eine wichtige Rolle. Die landwirtschaftlichen Betriebe versorgen das Land mit regionalen Produkten und haben die Tiroler Gesellschaft und Landschaft über Jahrhunderte geprägt. Um den Erhalt dieses essentiellen Wirtschaftszweiges zu sichern, gibt es in Tirol eine Sonderform von landwirtschaftlichen Betrieben, nämlich die geschlossenen Höfe. Bei dem nach dem Tiroler Höfegesetz definierten geschlossenen Hof handelt es sich um eine historisch gewachsene Sonderform, die speziell auf die Erhaltung mittelständischer Betriebe abzielt. Laut dem Tiroler Höfegesetz § 1 gilt jede landwirtschaftliche mit einem Wohnhaus versehene Besetzung, deren Grundbuchseinlage sich in der Höfeabteilung des Hauptbuches befindet, als geschlossener Hof.¹ Um das Ziel der Erhaltung der Betriebe zu erreichen, gelten für geschlossene Höfe besondere höfe- und anerbenrechtliche Bestimmungen, die vor allem die Verfügungsfreiheit des Eigentümers einschränken und die Erbfolge regeln. Ein geschlossener Hof kann, sofern dieser die Hofeigenschaft nicht verliert und aufgelöst wird, nur als Ganzes veräußert und weitergeführt werden und darf nicht in seine einzelnen Teile zerstückelt werden. Aufgrund dieser höfe- und anerbenrechtlichen Bestimmungen schmälert sich der Interessentenkreis bei dieser Art von Liegenschaft. Zusätzlich ist der Kauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft durch die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes reglementiert.² Aufgrund dieser Beschränkungen zum einen durch das Tiroler Höfegesetz und zum anderen durch das Tiroler Grundverkehrsgesetz ist es in der Praxis üblich einen Marktanpassungsabschlag vom Verkehrswert anzusetzen. In der Bewertungslehre gibt es derzeit jedoch keine Benchmarks oder Empfehlungen, wie hoch diese Abschläge tatsächlich zu bemessen sind. Dies war der Anlass für die Erarbeitung der Masterarbeit mit dem Thema „der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen“. Ziel der Arbeit war es einen Nachweis dafür zu finden, wie hoch der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen tatsächlich ist. Um das Ziel der Arbeit erreichen zu können, wurde ein Vergleich zwischen Kaufpreisen von als Ganzes verkauften geschlossenen Höfen und den jeweiligen Zerschlagungswerten der Höfe durchgeführt. Insgesamt wurden 14 geschlossene Höfe diesem Vergleich unterzogen. Das Ergebnis dieser Studie ist, dass Marktanpassungsabschläge in Höhe von 10 Prozent bis 25 Prozent realistisch sind, solange sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht ändern und es Einschränkungen von Seiten des Tiroler Höfegesetzes und des Tiroler Grundverkehrsgesetzes gibt.

¹ Gesetz vom 12. 6.1900, betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol, Tir/Vlbg GVBl 1900/47 idF BGBl I 2003/112.

² Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, Tir LGBI 1996/61 idF Tir LGBI 2013/130.