

Bauernhof kaufen: Leben und Arbeiten auf dem Land

Auf grüne Wiesen anstatt auf graue Fassaden blicken, frische Luft statt Abgase atmen und die Eier nicht aus dem Supermarktregal, sondern direkt aus dem eigenen Hühnerstall holen – so stellen sich viele Städter das Leben auf einem Bauernhof vor. Wer diese Vorstellung in Realität umsetzen möchte, sollte allerdings einiges beachten. Denn bereits vorab sind wichtige Dinge wie Nutzung, Budget, Standort und Kosten zu klären.

Wer überlegt, sich einen Bauernhof zu kaufen, sollte sich einiger Faktoren bewusst sein. Denn es können sich romantische Vorstellungen schnell ins Gegenteil kehren, wenn sich das bewusst gewählte Alleinsein plötzlich wie Einsamkeit anfühlt. Wer sich dessen bewusst ist, hat viele Möglichkeiten der Verwirklichung – sofern vorab die Nutzungsbedingungen geklärt sind. Denn beispielsweise aus einem Bauernhof eine Ferienwohnung zu machen, ist nur unter bestimmten Umständen möglich.

Ein Bauernhof – viele Möglichkeiten

Ein Leben auf dem Land klingt für viele verlockend – vor allem auch, weil ein Bauernhof sehr viele Möglichkeiten bietet und der Selbstverwirklichung kaum Grenzen gesetzt sind – sofern die Nutzungsbedingungen geklärt sind. Daher sollte bereits vor der Suche klar sein, welche Funktion der Bauernhof übernehmen soll – denn entsprechend muss der Käufer prüfen, ob er den Hof bewirtschaften muss oder als Freizeitwohnsitz oder Ferienwohnung nutzen darf.

Gewerbliche Nutzung eines Bauernhofes: Vorgaben beachten



Hofladen oder Pferdezucht? Nicht jeder Bauernhof eignet sich für jeden Zweck.
Foto: Wolfi30/fotolia.de



Ein Bauernhof eignet sich wunderbar dafür, Feriengäste zu beherbergen. Foto: Wolfilser/fotolia.de

Wer sich einen Bauernhof kaufen möchte, sollte sich vorab Gedanken machen, was er damit vorhat. „Denn je genauer die Vorstellung der gewünschten Tätigkeit ist, desto besser lässt sich auch nach einem geeigneten Objekt suchen“, erklärt Rechtsanwalt Dr. Dan Katzlinger. Wer beabsichtigt, einen Bauernhof gewerblich zu nutzen, sollte zunächst ein genaues Konzept erarbeiten. „Nicht jede Art der Gästebeherbergung ist auf jedem Bauernhof zulässig. Auch für Hofläden gibt es gewisse Vorgaben, an die sich die Betreiber halten müssen. Je nach Art und Umfang der gewerblichen Nutzung können auch weitere Genehmigungen wie eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich sein“, so Katzlinger weiter.

Daher sollten sich Interessenten vorab genau erkundigen, ob ihr Vorhaben umsetzbar ist. Die Grundverkehrsbehörde, ein Anwalt oder Notar können hier die nötige Auskunft über die Vorschriften geben. „Auch wenn der Grundverkehr betreffend Bauernhöfe Ländersache ist, und es neun unterschiedlichen Regelungen über die Erwerbsvorschriften von Bauernhöfen und Landwirtschaften gibt, haben alle Vorschriften etwas gemeinsam: Ein Käufer muss vorab prüfen, ob der **Bauernhof bewirtschaftet** werden muss oder ob der Bauernhof als **Freizeitwohnsitz beziehungsweise Ferienwohnung** bewohnt werden darf“, sagt Rechtsanwalt Dr. Axel Fuith. Grundsätzlich müssen Bauernhöfe im eigentlichen Sinn nach allen Bestimmungen in den österreichischen Bundesländern unter Zugrundelegung von Europarecht ordentlich und nachhaltig bewirtschaftet werden. „Entsprechend wird auch die Befähigung des Erwerbers überprüft. Diese Prüfung konzentriert sich insbesondere darauf, ob der Interessent aus einer bäuerlichen Familie stammt und sich somit mit der Landwirtschaft auskennt oder über eine entsprechende Ausbildung verfügt. Weiters ist meist **ein Betriebskonzept vorzulegen**, in welchem dargelegt wird, in welcher Weise die Bewirtschaftung des Hofes erfolgen soll, wobei ein entsprechender Ertrag erwirtschaftet werden muss“, so Fuith weiter.

Das hat **Auswirkungen für Nichtlandwirte**. Wenn diese einen zu bewirtschaftenden Bauernhof erwerben möchten, muss die Grundverkehrsbehörde der Gemeinde eine Kundmachung übermitteln. Interessierte Landwirte haben dann innerhalb von vier Wochen die Möglichkeit, ein verbindliches Angebot abzugeben. Nur wenn sich kein Landwirt als Interessent findet, kann der Nichtlandwirt den Bauernhof erwerben.

Doch damit nicht genug. Denn sind die grundverkehrsrechtlichen Fragen geklärt, kommen noch viele andere rechtliche Aspekte hinzu: „Mit landwirtschaftlichen Liegenschaften sind oft verschiedene Rechte an anderen Grundstücken wie Geh- und Fahrrechte, Weiderechte, Wassernutzungsrechte verbunden“, sagt Katzlinger. Umgekehrt haben aber auch andere Grundstücke oftmals **Rechte am gekauften Grundstück**, der sogenannten Servitute – beispielsweise weil sich zwei Grundstücke eine Zufahrtsstraße teilen. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken besteht zudem die Schwierigkeit, dass **Urkunden** zu diesen Rechten **oft nur schwer zu beschaffen** sind, weil sie schon „seit jeher“ bestehen, wie Katzlinger erklärt. Das macht die Beurteilung besonders schwierig. „Dabei sind diese Rechte und Pflichten aber für die Nutzung und auch die Erhaltungskosten von großer Bedeutung“, so der Rechtsanwalt weiter.

Sind sämtliche Rechte und Pflichten der Nutzung geklärt, kann sich der Kaufwillige entsprechend auf die Suche machen. Allerdings sollte sich die Bauernhof-Suche entsprechend der zukünftigen Nutzungsart gestalten.

Hofladen und landwirtschaftliche Nutzung



Nichtlandwirte können nur dann einen Bauernhof erwerben, wenn innerhalb von vier Wochen kein Landwirt ein verbindliches Angebot abgibt. Foto: karepa/fotolia.com



Wer überlegt, einen Hofladen zu eröffnen, sollte sich vorab bei der Landwirtschaftskammer über Richtlinien und Grundsätze informieren. Foto: Herrndorff/Fotolia.com

Wer sich als Landwirt und Betreiber des eigenen Hofladens sieht, sollte bei der Suche nach passenden Räumlichkeiten Ausschau halten. Da sich viele Hofläden in einer ehemaligen Scheune oder Stall befinden, sollten Umbaumaßnahmen, Bauanträge und zusätzliche Kosten von Anfang an eingerechnet werden. Bevor der Hofladen Gestalt annehmen kann, sollte vorab ein Besuch bei der Landwirtschaftskammer eingeplant werden, um mit ihr das Konzept zu besprechen und sich über Richtlinien und Grundsätze zu informieren.

Urlaub auf dem Bauernhof

Soll der Bauernhof zur Erholungs- oase für gestresste Städter werden, sollte das Angebot genau überlegt sein. Natur-, Erlebnis-, Entspannungs-, Familien- oder Aktivurlaub? Entsprechend sollte der Bauernhof ausgewählt werden: Sollen sportliche Aktivitäten wie Klettern oder Wandern angeboten werden? Soll es eine Sauna und ein Kneippbecken geben? Mehrere Zimmer oder nur eine Ferienwohnung? Informationen dazu, wie sich ein Bauernhof zu einem individuellen Urlaubsort verwandeln lässt, gibt unter anderem der Verband "Urlaub am Bauernhof".

Arbeiten und Wohnen

In Ruhe arbeiten und dabei genügend Platz haben – für viele Freiberufliche und Selbstständige bietet ein Bauernhof die richtigen Räumlichkeiten, um Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Oftmals entscheiden sich Künstler und Handwerker für ein Leben auf dem Bauernhof, denn ehemalige Stallungen und Scheunen bieten ausreichend Platz für ein Atelier, eine Werkstatt oder Galerie. Auch hier sollte bereits bei der Suche an etwaige Umbaumaßnahmen gedacht werden.

Zucht oder Reitstall

Ein Bauernhof ist der perfekte Ort für Züchter: Pferde, Rinder oder Schweine. Sind die passenden Ländereien dabei, sind dem Ganzen kaum Grenzen gesetzt. Allerdings sollte vorab klar sein, dass ein Bauernhof noch keinen Züchter macht. Wer noch keine oder kaum Erfahrung mit der Zucht hat, sollte sich vorab gründlich informieren und sich an einen der zahlreichen Zuchtverbände wenden.

Vor der Suche nach dem richtigen Bauernhof: Rahmenbedingungen festlegen

Bevor es an die Suche nach dem passenden Bauernhof geht, sollten sich Käufer über einige Dinge klarwerden:



Abgeschieden oder doch lieber mit S-Bahnanschluss? Wer einen Bauernhof kaufen möchte, sollte diese Frage bereits vor der Suche klären. Foto: Wolfi30/fotolia.de



Je größer der Bauernhof, desto mehr Arbeit kann den Käufer erwarten. Foto: [iStock.com/FooTToo](https://www.iStock.com/FooTToo)

Stadtnähe oder Land?

Ein Leben auf dem Bauernhof bedeutet nicht, in völliger Abgeschlossenheit zu leben. Auch in Stadtnähe finden sich Höfe, die zum Verkauf stehen. Oftmals ist auch das öffentliche Verkehrsnetz gut erreichbar. Wer weder die Annehmlichkeiten der Stadt noch die Natur missen möchte, dem bietet sich ein Bauernhof im näheren Umkreis einer Stadt an.

Welchen Zweck soll der Bauernhof erfüllen?

Wohnen, arbeiten oder beides? Ein Bauernhof bietet viele Möglichkeiten. Während manche sich nur ausreichend Platz im Grünen wünschen, möchten andere einen Teil davon als Ferienwohnungen anbieten, sich in einer eigenen Werkstatt selbst verwirklichen oder den Ertrag der landwirtschaftlichen Flächen im Hofladen verkaufen. Entsprechend sollte auch die Suche ausfallen. Wer nur wohnen möchte, sollte darüber nachdenken, wie viele Gebäude nötig sind beziehungsweise genutzt werden.

Vierkanter, Dreikant- oder Gutshof?

Auch sollten sich Bauernhof-Besitzer in spe Gedanken darüber machen, in welcher Art von Bauernhof sie wohnen möchten. Da viele Bauernhöfe über zusätzliche Gebäude verfügen, sollte vorab klar sein, ob der Platz überhaupt genutzt wird.

Bei einem **Vierkanter**, auch Vierkanthof, handelt es sich um ein einziges Gebäude aus einheitlichem Material und ebensolcher Höhe, das einen Innenhof rechteckig umschließt.

Ebenso kann ein Vierkanthof aber auch aus vier getrennten Gebäuden aus unterschiedlichem Material und Höhe bestehen. Manche Höfe erreichen einen Umfang bis zu 200 Metern.

Bei einem **Dreikanthof**, auch Dreiseithof, handelt es sich um einen Komplex, in der die Gebäude drei Seiten eines rechteckigen Hofes einnehmen: Das Wohnhaus steht zumeist in der Mitte, links und rechts davon befinden sich die Wirtschaftsgebäude. Viele Dreiseithöfe stehen in eng bebauten Ortschaften.

Herrschaftlich wohnen lässt es auf einem **Gutshof**. Aus der Bezeichnung Gut für Vermögen oder Besitz hat sich die Bezeichnung Gut für ein großes landwirtschaftliches Anwesen entwickelt. Da Gutshöfe oftmals über ein Herrenhaus, Ställe, Scheunen und Gesindehäuser verfügen, sind sie zumeist entsprechend weitläufig.

Bauernhof kaufen: Darauf sollten Käufer besonders achten



Erst ein Gutachten erstellen lassen, dann den Bauernhof kaufen. Denn werden Mängel wie ein hoher Grundwasserspiegel oder Altlasten erst nach dem Kauf ersichtlich, ist dies zumeist mit hohen Kosten verbunden. Foto: [iStock.com/MichaelUtech](https://www.iStock.com/MichaelUtech)



Sobald die Entscheidung für einen Bauernhof gefallen ist, gilt es, einen Blick ins Grundbuch zu werfen, um etwaige Grunddienstbarkeiten wie ein Wegerecht des Nachbarn zu erfahren.
Foto: Elke Hötzel/fotolia.de

Sind die wichtigsten Fragen zur Lage und Nutzungsart geklärt und der finanzielle Rahmen festgelegt, kann die konzentrierte Suche beginnen. Sind ein oder mehrere Bauernhöfe in der engeren Auswahl, sollte ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Mit dem Bausachverständigen auf der sicheren Seite

Genau hinschauen! Das sollte das Motto der Besichtigung sein. Denn oftmals zeigen sich Bau­fälligkeiten wie ein windschiefes Dach oder ein feuchter Keller auf den ersten Blick. Für den Blick hinter die Fassade sollten Käufer einen **Bausachverständigen** hinzuziehen. Dieser ermittelt nicht nur **Mängel wie Schimmelbefall** oder einen zu hohen Grundwasserspiegel, sondern auch den **Wert des Gebäudes** und erstellt zudem einen **Zustandsbericht über alle Fakten des Gebäudes**. Doch gilt es nicht nur etwaige Mängel am Gebäude zu finden, sondern auch jene im Boden. Wer einen Bauernhof kauft, ohne das Grundstück auf Alt­ab­lagerungen überprüft zu haben, kann in eine Kostenfalle tappen. Daher sollte der Kaufinteressent vorab ein **Bodengutachten** erstellen lassen oder einen Blick in den Report Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas werfen, in dem das Umweltbundesamt jährlich einen Überblick über Alt­ab­lagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen und Altlastensanierung gibt. Hat es ein Objekt in die engere Auswahl geschafft, sollte die Prüfung des Grundbuchs erfolgen, um sich zu informieren, wer Eigentümer des Objekts ist und welche Belastungen eingetragen sind.

Sind alle offenen Fragen geklärt, sind Käufer bereits einen großen Schritt weiter. Da viele Bauernhöfe aber gewisse Renovierungs- beziehungsweise Sanierungsarbeiten erfordern, mag sich mancher Käufer fragen, inwieweit er diese zusätzlichen Kosten stemmen kann. In vielen Fällen können sie sich dabei auf unterschiedliche Förderungsmöglichkeiten stützen.

Sanierungsbedarf: Mit diesen Förderungen können Käufer rechnen

Anhand des Zustandsberichts des Bausachverständigen lassen sich auch der Sanierungs- und Renovierungsbedarf sowie zusätzliche Kosten hierfür abschätzen. Handwerklich begabte Käufer können durch Eigenleistung viel Geld sparen. Dabei stehen Bauernhofbesitzer oftmals Fördermittel zu, wenn sie **energieeffizient sanieren**. Wer einen denkmalgeschützten Hof renovieren will, muss zwar teilweise mit sehr hohen Auflagen rechnen – gleichzeitig gibt es aber auch zahlreiche Fördermöglichkeiten und **Steuervergünstigungen**, indem die Kosten als Abschreibung (Afa) von der Steuer abgesetzt werden können.

„Abhängig von der Art der Sanierung oder Renovierung, können **Förderungen der Landwirtschaftskammern oder der Bundesländer** gewährt werden. Für rein bauliche Maßnahmen am Wohngebäude können teilweise Mittel der Wohnbauförderung oder begünstigte Darlehen gewährt werden“, sagt Katzlinger. Daneben gibt es eine Vielzahl von Förderungen für die unterschiedlichen Tätigkeiten auf einem Bauernhof, die aber daran geknüpft sind, dass der Eigentümer auch tatsächlich landwirtschaftliche Arbeit leistet. „Generell empfiehlt sich eine **Beratung bei der zuständigen Landwirtschaftskammer**“, so der Rechtsanwalt weiter.

Hat sich der Interessent einen Überblick über die Kosten verschafft, die Finanzierung geklärt und sich letztlich für den Kauf entschieden, sollte er diese Entscheidung nicht euphorisch mit einem Handschlag quittieren: „Da das österreichische Grundbuchsrecht in seinen Grundzügen aus dem französischen Recht zur Zeit Napoleons übernommen wurde, macht der Handschlag den Vertrag schon perfekt“, sagt Fuith. Deshalb sei große Vorsicht geboten, dass der Käufer den Handschlag erst dann durchführt, wenn er alle wichtigen Grundlagen und Details kennt. Sicherer – und vor allem erforderlich – ist für beide Seiten freilich ein Kaufvertrag.

Kaufvertrag: Nicht ohne Notar oder Rechtsanwalt

Bevor der Kaufvertrag unterschrieben wird, muss dieser im Normalfall von der **Grundverkehrsbehörde** genehmigt werden. „Denn ist der Kaufvertrag bereits unterschrieben, ohne dass die Genehmigung vorliegt, kann der Käufer nicht Eigentümer werden“, erklärt Katzlinger. Daher sollten sich Käufer vorab um diese Genehmigung kümmern und es nicht darauf ankommen lassen.

Generell stellt der Kaufvertrag die rechtliche Grundlage, die die Übertragung des Eigentums im Grundbuch braucht. „Wer einen Bauernhof kaufen möchte, braucht einen Rechtsanwalt oder Notar, der den Vertrag errichtet und den Käufer beim Kauf begleitet“, erklärt Katzlinger. Dabei sind Käufer nicht daran gebunden, den vom Makler vorgeschlagenen Anwalt oder Notar zu wählen.

Haben sich beide Parteien über alle Punkte des Vertrags geeinigt, muss dieser notariell beurkundet werden. Dabei prüft der Notar, dass die Person, die den Vertrag unterschreibt, auch tatsächlich die Person ist, die im Vertrag steht. Erst mit der **notariellen Beglaubigung** kann der Eintrag im Grundbuch erfolgen. Die Kosten der Beglaubigung trägt der Käufer.

Apropos Kosten: Generell sollte es Käufern klar sein, dass mit dem Kauf mehr Kosten als der reine Kaufpreis verbunden sind. So fallen neben den **Notarkosten** die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von 3,5 Prozent vom Kaufpreis an. Handelt es sich um einen Kauf im Familienverband, beträgt der Satz 2 Prozent. Hinzu kommt die gerichtliche **Eintragungsgebühr**, die sich auf 1,1 Prozent des Kaufpreises beläuft. Des Weiteren fallen für die **Errichtung des Kaufvertrags** zwischen 1 und 2,5 Prozent des Kaufpreises an.

Lieber nicht: In diesen Fällen sollten Interessenten vom Kauf absehen

Ist der Wunsch nach einem eigenen Bauernhof auch noch so groß: In bestimmten Fällen sollten Käufer dennoch Abstand vom Kauf nehmen. Axel Fuith empfiehlt, „nur dann zu kaufen, wenn der Erwerber über die Befähigung verfügt oder bereit ist, diese zu erwerben, um den Hof ordentlich und nachhaltig zu bewirtschaften“. Auch wenn sich herausstellt, dass die geplante Nutzung gesetzlich nicht zulässig ist, sollte der Interessent auf den Kauf verzichten. „Generell ist Vorsicht geboten, wenn der Verkäufer nur unzureichende Unterlagen oder Informationen zur Verfügung stellen kann. Dann können – gerade bei landwirtschaftlichen Grundstücken – viele Überraschungen kommen, mit denen man sich nach dem Kauf arrangieren muss“, erklärt Katzlinger. Sei eine eingehende Prüfung des Objektes und der Urkunden im Vorfeld nicht möglich, sollte man vom Kauf generell absehen – denn das sei zumeist kein Zufall.