



Industriebauland in einer Stadt, die kein Industriebauland mehr schafft

Vier zusammenhängende Grundstücke mit insgesamt 17,6649 Hektar in Gramado, Rio Grande do Sul. Rund sechs Hektar Industriegebiet innerhalb der Ortsbaugrenze, zwölf im Außenbereich. Einheitliches Eigentum, grundbuchlich gesicherte Zufahrt, von der Gemeinde bescheinigte Ausweisung.

Kern und Gürtel

Was angeboten wird

17,6649 Hektar auf vier zusammenhängenden Grundbuchblättern in Carahá, Außenbereich von Gramado, im Eigentum einer einzigen brasilianischen Gesellschaft.

Die Ortsbaugrenze **verläuft durch das Areal**. Rund 6 ha liegen in Zone 7.1 Industrie, rund 12 ha in Zone 9.4 Außenbereich.

Das Bebauungspotenzial konzentriert sich im industriellen Kern. Der ländliche Gürtel mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 2 bis 3 Prozent wirkt als geschütztes Umfeld des Vorhabens.

Gramado empfing 2025 7,9 Millionen Besucher und stützt rund 90 Prozent seiner Wirtschaft auf den Tourismus. Um dieses Produkt zu schützen, hält die Stadt eines der restriktivsten Planungsregime des Landes aufrecht: ein eigenes Gesetz zum Baustil, strenge Werbekontrolle und einen Flächennutzungsplan, der die Ausdehnung stark begrenzt.

Die Folge wird selten erörtert, ist für Investoren aber entscheidend. Der kommunale Bestand an Flächen mit zulässiger industrieller Nutzung stammt aus einer früheren Prägung — Gramado war Möbelstandort, bevor es Reiseziel wurde — und wird nicht erweitert. Jede Fortschreibung des Plans verringert ihn eher.

Das ist keine Wertsteigerungsprognose. Es ist ein endlicher Bestand eines Guts, das die Stadt nicht mehr hervorbringt.

„Nebenan kann niemand verdichten, weil nebenan ebenfalls Ihnen gehört.“

Zwei Zonen, zwei Märkte

Alle vier Grundstücke sind zugleich den Zonen 7.1 — Industrie und 9.4 — Außenbereich zugeordnet, gemäß den städtischen Bescheinigungen 100 bis 103 aus 2026, ausgestellt vom Planungsamt auf Grundlage des Ergänzungsgesetzes 17/2022. Der Unterschied zwischen beiden Regimen ist kein gradueller: Ein Hektar in 7.1 lässt rund fünfundzwanzigmal mehr Geschossfläche zu als ein Hektar in 9.4.

Parameter	7.1 — Industrie	9.4 — Außenbereich
Mindestparzelle	5.000 m²	30.000 m²
Grundflächenzahl	50 %	2 % bis 3 %
Geschossflächenzahl	1,0	0,02 bis 0,04
Geschosse	3	2
Vorderer Abstand	10 m	20 m
Seitliche Abstände	10 m	10 m
Hinterer Abstand	10 m	25 m
Hotelkennziffer	nicht vorgesehen	5.000 (max. 35 Einheiten)

Tabelle 1 · Planungsparameter beider Zonen. Quelle: Anlage XI des EG 17/2022.

Was sich praktisch ändert

Für den städtischen Teil gilt Gesetz 6.766 mit einer Mindestparzelle von 5.000 m². Für den Außenbereich gilt die INCRA-Mindestteilungsfläche von 2 bis 3 Hektar. Dieselbe Fläche ergibt auf der städtischen Seite sechs- bis zehnmal mehr Parzellen — Potenzial für bis zu zwölf Industrieparzellen; die laufende georeferenzierte Vermessung wird die Zahl präzisieren.

Hinzu kommt eine Asymmetrie der zulässigen Nutzungen, die zwei verschiedene Exits eröffnet. Zone 7.1 erlaubt Produktion, Großlager, Speditionen sowie Groß- und Einzelhandel, untersagt aber ausdrücklich die Parzellierung zu Wohnzwecken. Zone 9.4 erlaubt Beherbergung auf Zeit mit bis zu 35 Einheiten — was die Industriezone nicht zulässt.

Wo der Hebel liegt

Heute ist jedes Grundstück eine Einheit unter zwei Regimen. Eine Teilung entlang der Perimeterlinie würde eigene Grundbuchblätter für den städtischen Teil schaffen.

Die Wirkung ist zweifach: Der städtische Teil unterläge Gesetz 6.766 statt der INCRA-Mindestfläche und würde die Frage nach Gesetz 5.709/1971 beim Erwerb durch Ausländer nicht mehr aufwerfen.

Das ist Vermessungs- und Grundbucharbeit — es hängt nicht von Verhandlungen mit der Verwaltung ab.

Vier Grundbuchblätter, ein Eigentümer

Die Eigentumskette ist kurz und nachvollziehbar. Die ersten drei Grundstücke gehen auf eine 2014 eingetragene Teilung zurück. Eingetragene Wegerechte verbinden die inneren Flächen mit der öffentlichen Straße.

Blatt	Fläche	Lage
30.219	4,2683 ha	201,70 m Front zur Gemeindestraße Carahá
30.221	4,2683 ha	Nördlich angrenzend an 30.219
30.220	4,2683 ha	Nördlich angrenzend an 30.221
33.231	4,8600 ha	Im Südosten, angrenzend an den Travessão

Tabelle 2 · Zusammensetzung des Areals. Gesamtfläche: 17,6649 ha.

Zufahrt

Grundstück 30.219 hat eine eigene Front von 201,70 Metern zur Gemeindestraße Carahá und bildet die Zufahrt zum Areal. Da die Wegerechte eingetragen sind, hängt der Zugang nicht von einer neu zu verhandelnden Privatvereinbarung ab: Es handelt sich um ein gegenüber Dritten wirksames dingliches Recht.

Umweltauflagen

Die städtischen Bescheinigungen verzeichnen ein Gebiet von ökologischem und landschaftlichem Interesse sowie eine dauerhafte Schutzfläche. Diese erstreckt sich nicht auf die gesamten Grundstücke, sondern auf die gesetzlichen Schutzstreifen um eine geringe Zahl von Quellen. Sie verlangt Berücksichtigung im Entwurf, verhindert die Nutzung aber nicht.

Ebenso wichtig ist, was die Bescheinigungen als **nicht vorliegend** ausweisen. Es besteht kein Vorkaufsrecht — die Gemeinde hat keinen Vorrang beim Erwerb, die Verhandlung ist zwischen den Parteien frei. Ebenso wenig bestehen Bauverbotsflächen, Risikoflächen, Flächen sozialen Interesses oder Denkmalschutz.

Die Frage, die Investoren zuerst stellen

Der Erwerb *ländlichen* Grundbesitzes durch Ausländer in Brasilien richtet sich nach Gesetz 5.709/1971 und Dekret 74.965/1974, die Grenzen und Voraussetzungen setzen. Im April 2026 bestätigte das Oberste Bundesgericht die Verfassungsmäßigkeit der Gleichstellung ausländisch beherrschter brasilianischer Gesellschaften mit ausländischen Gesellschaften zu diesem Zweck.

Zwei zu prüfende Wege

Städtische Einstufung. Rund sechs Hektar liegen innerhalb der Ortsbaugrenze von Gramado. Die Einstufung als städtisch oder ländlich entscheidet über die Anwendung jener Vorschriften.

Gesellschaftsstruktur. Die Grundstücke stehen im Eigentum einer brasilianischen Gesellschaft, was eine ausländische Minderheitsbeteiligung bei Wahrung der gesetzlich geforderten nationalen Kontrolle erlaubt.

Dieses Dokument dient der Information und stellt keine Rechtsberatung dar. Die endgültige Strukturierung sollte von einem auf Immobilien- und Agrarrecht spezialisierten brasilianischen Anwalt geprüft werden.

EXITS

Vier mögliche Strukturen

Struktur	Funktionsweise	Anmerkung
Gesamtverkauf	Das gesamte Areal an einen Käufer	Der Käufer übernimmt den Außenbereich mit dem Industrieteil
Geteilter Verkauf	Städtischer und ländlicher Teil getrennt verkauft	Erfordert vorherige Teilung entlang der Perimeterlinie; erweitert den Markt
Parzellierung	Industrieparzellen ab 5.000 m² im städtischen Kern	Bis zu zwölf Bruttoparzellen, abzüglich Erschließung und Schutzstreifen
Beteiligung	Investor tritt in das Kapital der Eigentümerin ein	Ermöglicht ausländisches Minderheitskapital ohne Anwendung von Gesetz 5.709

Tabelle 3 · Exit-Strukturen. Die Parzellenzahl ist brutto und hängt vom Erschließungsentwurf ab.

Was bereitsteht

Aktuelle beglaubigte Grundbuchauszüge · Städtische Ausweisungsbescheinigungen 100 bis 103/2026 · Bescheinigung der Ortsbaugrenze · Anlage XI des EG 17/2022 · Registerbescheinigungen ländlicher Grundstücke · Eingetragenes Umweltkataster · Georeferenzierte Vermessung und Pläne · Unbedenklichkeitsbescheinigungen.

Die Unterlagen sind in einem Datenraum geordnet. Eine schnellere und günstigere Due Diligence ist ein Preisargument.

Kontakt

Angebot als Gesamtheit. Preis auf Anfrage.

Beratung auf Portugiesisch, Englisch, Spanisch, Deutsch, Italienisch, Arabisch und Japanisch.

valeburano.com.br