



KOVÁCS RÉTI SZEGHEŐ  
ANWALTSKANZLEI

**Aufgrund der massenhaften rechtswidrigen Beendigung des Nießbrauchs an landwirtschaftlichen Immobilien kann die Wiedereintragung des Nießbrauchsrechts und die Entschädigung vom Staat gefordert werden**

**Mit Wirkung vom 1. Mai 2014 erlosch das Bodenverkehrsgesetz die Nießbrauchsrechte natürlicher oder juristischer Personen, deren Anspruch auf einem Vertrag beruhte, der mit einem nicht nahen Verwandten geschlossen wurde, auf unbestimmte Zeit (noch gültig am 30. April 2014) oder für einen festen Zeitraum, der nach dem 30. April 2014 auslief.**

Auf der Grundlage des Urteils des Europäischen Gerichtshofs in der Rechtssache C-235/17 ordnete es die Möglichkeit an, aus dem Grundbuch gelöschte Nießbrauchsrechte wieder einzutragen und ein Entschädigungsverfahren einzuleiten.

Die beiden Verfahren können nacheinander oder unabhängig voneinander eingeleitet werden. Es ist auch möglich, ein Schadensersatzverfahren einzuleiten, ohne dass der Kläger die erneute Eintragung seines erloschenen Nießbrauchsrechts beantragt oder umgekehrt.

Will der Kläger auch seinen Nießbrauch neu zeichnen lassen und verlangt er Schadensersatz, muss er das Schadensersatzverfahren innerhalb einer Verjährungsfrist von 60 Tagen nach Abschluss des Ummeldeverfahrens einleiten. Das Verfahren wird vom Nationalen Landeszentrum geführt, gegen dessen Entscheidung ein Rechtsmittel eingelegt werden kann.

In beiden Fällen ist der Umfang der Rechtsinhaber derselbe, d.h. natürliche Personen, juristische Personen oder deren Rechtsnachfolger, die ein Nießbrauchsrecht auf Wiedereintragung ins Grundbuch oder auf Entschädigung haben, bezüglich die gesetzliche Erlöschung ihrer Nießbrauchsrechte deren Anspruch auf einem Vertrag mit nicht nahen Verwandten beruhte, mit Effekt vom 1. Mai 2014, wo die Rechte

- entweder auf unbestimmte Zeit (noch gültig am 30. April 2014),
- oder auf bestimmte Zeit, mit einer Ablaufdatum nach dem 30. April 2014 wurden eingerichtet.

In Anbetracht dessen können zwischen dem 1. September 2022 und dem 28. Februar 2023 Anträge auf Wiedereintragung und Entschädigung beim Nationalen Landeszentrum eingereicht werden. Außerhalb dieses Zeitraums ist es nicht möglich, einen Antrag zu stellen.

Im Wiedereintragungsverfahren wird zunächst die (Wieder-)Registrierungsbarkeit geprüft, und wenn die Frage der (Wieder-) Registrierung positiv entschieden wird, wird das Nießbrauchsrecht neu registriert. Das Verfahren kann, wenn die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind, auf das gesamte Gebiet oder einen Teil des Gebiets gerichtet werden, das zuvor unter das erloschene Nießbrauchsrecht fiel. Eine Wieder-registrierung ist nicht möglich, wenn die betreffende Immobilie enteignet wurde (öffentliches Interesse) oder ihr Eigentum durch einen Kaufvertrag übertragen wurde, der die Enteignung ersetzt.

Das Entschädigungsverfahren richtet sich nach dem Jahreswert des erloschenen Nießbrauchsrechts. Der Jahreswert beträgt 1/20 des Umsatzes der Liegenschaft, die zum



Zeitpunkt des Widerrufs des Nießbrauchsrechts zuvor durch das Nießbrauchsrecht belastet war.

Ist das Nießbrauchsrecht nicht neu registriert worden, so wird bei der Festsetzung des Satzes zwischen Nießbrauchsrechten, die für einen bestimmten Zeitraum begründet wurden, und Nießbrauchsrechten, die auf unbestimmte Zeit begründet wurden, unterschieden, wobei das Alter des gelöschten Berechtigter von Nießbrauchsrechte und die Frage, ob es sich um eine natürliche oder juristische Person handelt, zu berücksichtigen sind.

Die Höhe der Entschädigung kann unter Berücksichtigung der individuellen Umstände des Einzelfalls und ihrer angemessenen Begründung von diesem Satz abweichen (zusätzliche Entschädigung). Der Betrag sowohl der Entschädigung als auch der zusätzlichen Entschädigung kann jedoch um den Wert reduziert werden, den der Antragsteller in irgendeiner Form vom Eigentümer oder einer anderen Person im Hinblick auf die Aufhebung des Nießbrauchs erhalten hat. Die Entschädigung wird vom Staat in Form eines Pauschalbetrags an den Begünstigten gezahlt.