

KRS: Ab Mai nächsten Jahres werden die Regeln des Grundeigentumserwerbes so strenger

Ab 1sten Mai 2014 werden die Regeln des Grundeigentumserwerbes strenger – hat die Expertin der Anwaltskanzlei Kovács Réti Szegheő das Internetportal origo.hu aufmerksam gemacht. Das neue Gesetz über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welches im Juli dieses Jahres verkündet wurde und ab 15ten Dezember 2013 in mehreren Stufen in Kraft treten wird, ermöglicht, die Staatsangehörigen von Mitgliedstaaten ein Grundeigentum in Ungarn unter bestimmten Bedingungen zu erwerben - hat RA Dr. Enikő Vida darauf hingewiesen.

Die inländische natürliche Person und der EU-Bürger, die als Ackerbauer gemäß dem Gesetz nicht angesehen werden sind, können nur höchstens 1 ha Ackerland ab 1sten Mai 2014 gemäß dem Gesetz Nr. CXXII von 2013 kaufen.

Nach dem neuen Gesetz ist solche Person als Ackerbauer anzusehen, der über landwirtschaftliche oder forstliche Qualifikation verfügt oder in Ermangelung derer mindestens seit drei Jahren eine landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche Tätigkeit ausübt, sowie ergänzende Tätigkeit in seinen eigenen Namen und auf seine Gefahr ständig in Ungarn führt, und davon ein Umsatz gerechtfertigt realisiert wurde.

Eine solche Person ist auch als Ackerbauer angesehen werden, der Mitglied einer solchen in Ungarn eingetragenen landwirtschaftlichen Erzeugerorganisation ist, in der er über 25 Prozent Eigentumsanteil verfügt, und eine landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche Tätigkeit, sowie landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und die ergänzenden Tätigkeit unter persönliche Mitwirkung von ihm führt – hat die Expertin der Anwaltskanzlei Kovács Réti Szegheő bekannt gemacht.

Nicht-EU-Bürger und Rechtsperson kann ein Ackerland weiterhin auch nicht erwerben. Davon bilden sich die Kirchen, die Hypothekenbank und die Gebietskörperschaft eine Ausnahme unter bestimmten Bedingungen

Die Landwirte müssen auch eine Erklärung abgeben

Außerdem, dass jemand als Ackerbauer angesehen ist, ist es benötigt, um Ackerland zu erwerben, in einem Vertrag über die Eintragung des Eigentumsrechtes, sowie in der Privaturkunde mit vollem Beweiskraft oder in einer beglaubigten Erklärung zu übernehmen, dass er die Benutzung des Ackerlandes anderem nicht abtreten wird, er das selbst benutzt, und im Zuge dessen er seinen Verpflichtungen bezüglich der Benutzung des Grundeigentums entspricht, weiterhin ist er verpflichtet, Ackerland innerhalb von 5 Jahren nach dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbes auf anderen Zweck nicht zu verwenden.

Wenn das sich den Gegenstand des Vertrages über die Übertragung des Eigentumsrechtes bildende Ackerland von einem Dritten verwendet werden ist, muss der Erwerber sich außer der obigen Pflichten auch verpflichten, der Zeitraum des bestehenden Rechtsverhältnisses bezüglich der Nutzung des Ackerlandes nicht zu verlängern – hat RA Dr. Enikő Vida erinnert.



Grundbesitz, Maximalwerte, Grundverkehrskommission

Genauso, wie nach der gegenwärtigen Regelung ab 1. Mai nächsten Jahres ist der Erwerb von Grundeigentum nur in solchem Fall möglich, wenn der Erwerber nicht mehr als 300 ha Ackerland besitzt. Das neue Gesetz führt das Besitzmaximum ein, im Sinne dessen höchstens 1200 ha Ackerland in der Nutzung der Person sein kann, die zur Landnutzung berechtigt ist. Laut Bodenschutzgesetz ist das Besitzmaximum 1800 ha im Falle von Tierparkbetreiber und Saatguthersteller der Acker- und gärtnerischen Pflanzenarten.

Gemäß dem neuen Gesetz ab dem nächsten Frühling wird sowohl der Erwerb des Grundeigentumes als auch die Grundnutzung genehmigungspflichtig. Es wird keine behördliche Genehmigung für die Übertragung des Grundeigentumsrechtes unter dem Rechtstitel der Schenkung und für Übertragung des Eigentumsrechtes der naheren Angehörigen erforderlich.

Die Agrarverwaltungsstelle, die von der Regierung benannt werden muss, – nach der Einholung der Stellungnahme der mindestens aus drei Mitglieder stehenden Grundverkehrskommission, welche von den Mitgliedern der lokalen landwirtschaftlichen Gemeinschaft gewählt wurden - entscheidet sich über die Zustimmung des Vertrages. Gegen den Beschluss der genehmigenden Behörde ist ein Rechtsmittel zur gerichtlichen Überprüfung des Beschlusses zu ergreifen.

Die Vorkaufsberechtigten

Die Expertin der Anwaltskanzlei Kovács Réti Szegheő hat aufmerksam gemacht: bei Verkauf des Grundstücks stellt das Gesetz die verbindliche Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten auf, in derer Reihenfolge der Staat einen Ort bekommt, sowie der Anwohner und der Nachbar des Anwohners werden von Gesetz ähnlich wie gegenwärtige Bestimmungen mit dem Vorkaufsrecht ausgestattet.

Az elővásárlási jogosultak sorrendjében bizonyos feltételek esetén elsőbbséget élvez az állattartó telep üzemeltetője és az ökológiai gazdálkodás folytatása céljából földet vásárló földműves.

In der Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten erhalten der Tierparkbetreiber eine Priorität unter bestimmten Bedingungen und der Landwirt, welcher ein Grundstück zwecks der Betreuung der ökologischen Wirtschaftsführung kauft.

Der Vorkaufsberechtigte kann eine Annahmeerklärung für den Kaufvertrag innerhalb einer Ausschlussfrist von 60 Tagen nach der Veröffentlichung des vom Eigentümer erhaltenen Kaufangebotes. Das neue Gesetz besagt, dass der Vertrag, welcher unter eine Erwerbsbeschränkung oder ein Verbot fällt, ist nichtig.

Weitere Vorschriften

Die Regeln für die Landnutzung und den Erwerb des Nutzungsrechtes werden schon am 1sten Januar 2014 in Kraft treten. Es ist wichtig zu betonen, dass nach dem neuen Gesetz kein Nießbrauchrecht durch einen Vertrag begründet werden darf, ausgenommen, wenn das Nießbrauchrecht durch den Vertrag zugunsten näherer Angehörigen begründet wird, derer Frist nicht mehr als 20 Jahre sein kann.



Die Einhaltung der Erwerbsbedingungen, Beschränkungen und Verbote werden von der landwirtschaftlichen Behörde kontrolliert. Die Person, die die Leistung der behördlichen Verpflichtungen unterlässt, kann auf ein der zwanzigtausend Mehrfach des Goldkronenwertes der Ackerfläche entsprechendes Versäumnisbußgeld rechnen.

Die Behörde ergreift Maßnahmen zur Zwangsverwertung des Grundstücks, wenn der Verpflichtete den rechtmäßigen Zustand nach Ablauf von 6 Monaten nach dem Rechtskräftigwerden des Beschlusses zur Anordnung der Zwangsverwertung auch nicht wiederherstellen würde.

Die Einzelregelungen bezüglich der Durchführung des Bodenschutzgesetzes, so besonders die Bestimmungen über die Tätigkeit der Grundverkehrskommission und Register der Mitgliedern oder die Verfahrensregeln der Übung der Vorkaufsrechtes noch nicht bekannt sind – hat RA Dr. Enikő Vida schließlich darauf hingewiesen.