

**ES VERSTÖßT GEGEN DAS UNIONSRECHT,
WENN PERSONEN, DIE NICHT IN EINEM NAHEN
ANGEHÖRIGENVERHÄLTNIS ZU DEN EIGENTÜMERN
LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN IN UNGARN STEHEN, IHR
NIEßBRAUCHSRECHT GENOMMEN WIRD**

Der Gerichtshof der Europäischen Union hat in seinem Urteil in den verbundenen Rechtssachen C-52/16, C-113/16 (im nachfolgenden: Urteil „SEGRO“) am 6. März 2018 darüber beschlossen, dass es gegen das Unionsrecht verstößt, wenn Personen, die nicht in einem nahen Angehörigenverhältnis zu den Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen in Ungarn stehen, ihr Nießbrauchsrecht genommen wird.

Dieses Urteil betrifft die Rechte von vielen Ausländern und insbesondere die Rechte von Staatsbürger der EU-Mitgliedstaaten, deren Nießbrauchsrecht infolge der Gesetzesänderung von Amts wegen gelöscht wurde.

Der Gerichtshof stellte fest, dass diese Maßnahme eine mittelbar diskriminierende Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt, die nicht gerechtfertigt ist.

Das Verfahren beim EUGH wurde im Rahmen eines Vorabentscheidungsverfahrens, welches vom Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (Verwaltungs- und Arbeitsgericht Szombathely, Ungarn) in zwei Rechtssachen beantragt wurde, eingeleitet. Mit Hinblick darauf, dass die zwei Rechtssachen die gleichen Fragen betreffen haben, hat das Gerichtshof der Europäischen Union die zwei Rechtssachen (C-52/16 und C/113/16) vereinigt.

Vor dem Gericht in Szombathely waren nämlich zwei Klagen eingebracht:

- a) **Die erste Klage (Ausgangsrechtssache SEGRO)** wurde von einer ungarischen Gesellschaft (SEGRO Kft.), deren Gesellschafter eine natürliche Person mit österreichischen Staatsangehörigkeit und eine Person mit ungarischen Staatsangehörigkeit ist, eingereicht. Die SEGRO Kft. erwarb Nießbrauchsrechte an zwei in Ungarn gelegenen landwirtschaftlichen Liegenschaften im Jahre 2001 und ihr Nießbrauchsrecht wurde ob den Liegenschaften am 8. Januar 2002 im Grundbuch eingetragen.

Mit zwei Bescheiden vom 10. und 11. September 2014 löschte die Regierungsbehörde für das Komitat Vas (Grundbuchamt des Kreises Sárvár) diese Nießbrauchsrechte im Grundbuch und berief sich dabei auf § 108 Abs. 1 des

Gesetzes von 2013 über Übergangsregelungen und auf § 94 Abs. 5 des Grundbuchgesetzes.

Die SEGRO Kft. hat eine Klage beim zuständigen Gericht in Ungarn eingereicht und brachte vor, dass diese Bestimmungen sowohl gegen das ungarische Grundgesetz als auch das Unionsrecht verstießen.

- b) **Die zweite Klage (Ausgangsrechtssache Horváth)** wurde von einer österreichischen Privatperson, G. Horvath mit Wohnsitz in Österreich eingereicht. Herr Horvath hat noch vor dem EU-Beitritt Ungarns, im Jahre 1999 Nießbrauchsrechte an ebenfalls zwei landwirtschaftlichen Flächen erworben. Die Rechte wurden in das Grundbuch eingetragen und am 12.10.2015 vom Grundbuchamt gelöscht. Die Löschung erfolgte ebenfalls aufgrund § 108 Abs. 1 des Gesetzes von 2013 über Übergangsregelungen und auf § 94 Abs. 1 und 3 des Grundbuchgesetzes.

Herr Horváth erhob beim Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (Verwaltungs- und Arbeitsgericht Szombathely) aus dem gleichen Grund wie die SEGRO Kft. eine Klage.

Beide Ausgangsrechtssachen betreffen also die Nießbrauchsrechte, welche in dem Zeitraum vom 01.01.1992 bis 30.04.2014 bestellt wurden bzw. zum 30.04.2014 noch eingetragen wurden.

Wie Sie auch wissen, wurde die Bestellung und Eintragung des Nießbrauchsrechtes in Ungarn wie folgt in diesem Zeitraum geregelt:

- die am 01.01.1992 in Kraft getretene Regierungsverordnung Nr. 171/1991 hat für natürliche Personen, die nicht die ungarische Staatsangehörigkeit besaßen, die Möglichkeit ausgeschlossen, landwirtschaftliche Flächen zu erwerben. Das Bodengesetz Nr. LV aus dem Jahre 1994 hat diese Beschränkung aufrechterhalten und dazu auch den Erwerb des Eigentumsrechts an landwirtschaftlichen Flächen von juristischen Personen verboten. Dagegen war es jedoch möglich, ein Nießbrauchsrecht an diesen Flächen zu erwerben;
- die Änderung vom 01.01.2002 des Bodengesetzes aus dem Jahre 1994 hat das Verbot der Eintragung eines Nießbrauchsrechtes zugunsten ausländischer Privatpersonen und juristischen Personen vorgeschrieben. Ab 2002 konnte daher ein Nießbrauchsrecht nur zugunsten von ungarischen Personen eingetragen werden;
- die nächste Beschränkung erfolgte am 01.01.2013: durch die Änderung des Bodengesetzes aus dem Jahre 1994 wurde vorgeschrieben, dass ein Nießbrauchsrecht an einer landwirtschaftlichen Liegenschaft nur in dem Falle eingetragen werden kann, wenn der Nießbraucher und der Eigentümer nahe Angehörigen sind. Diese Änderung des Gesetzes war die letzte Änderung vor dem Inkrafttreten des gegenwärtig gültigen Bodengesetzes Nr. CXXII. aus dem Jahre 2013 (Inkrafttreten am 15.12.2013). Gleichzeitig mit dieser Beschränkung wurde im § 91 auch vorgeschrieben, dass alle am 1. Januar 2013 bestehenden unbefristeten oder über den 30. Dezember 2032 hinaus befristeten Nießbrauchsrechte erlöschen,

die durch einen Vertrag zwischen Personen begründet worden sind, die keine nahen Angehörigen sind“.

Der Gerichtshof stellte fest, dass **die obige Beschränkung der ungarischen Rechtsvorschriften die Beschränkung des Kapitalverkehrs betrifft**. Kapitalverkehr umfasst nämlich Vorgänge, durch die Personen im Gebiet eines Mitgliedstaats, in dem sie nicht ihren Wohnsitz haben, Investitionen in Immobilien tätigen. Unter diesen Begriff fallen u. a. Immobilieninvestitionen, die den Erwerb eines Nießbrauchs an landwirtschaftlichen Flächen betreffen.

In der Ausgangsrechtssache Horvath ist unbestritten, dass der Ausgangsrechtsstreit einen österreichischen Staatsangehörigen betrifft, der nicht in Ungarn wohnt und vertraglich Nießbrauchsrechte an landwirtschaftlichen Flächen in diesem Mitgliedstaat erworben hat, die ihm in der Folge aufgrund des Erlasses der in den Ausgangsverfahren in Rede stehenden nationalen Vorschriften entzogen wurden. Diese Situation fällt daher unter den freien Kapitalverkehr.

In der Ausgangsrechtssache SEGRO steht zwar fest, dass die in dieser Rechtssache in Rede stehenden Nießbrauchsrechte von einer in Ungarn gegründeten Handelsgesellschaft erworben wurden, doch diese Gesellschaft von natürlichen Personen mit Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat gegründet wurde. Der Gerichtshof ist der Auffassung, dass ein Immobilienerwerb durch Gebietsfremde auch dann unter den freien Kapitalverkehr fallen kann, wenn er mittels einer juristischen Person stattfindet, die in dem Mitgliedstaat gegründet wurde, in dem sich die betreffenden Güter befinden

Der Gerichtshof hat somit geprüft, ob die ungarische Regelung gegen Art. 63 AEUV, d.h. gegen freien Kapitalverkehr verstößt.

Nach ständiger Rechtsprechung verbietet Art. 63 Abs. 1 AEUV ganz allgemein Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten

Der Gerichtshof hat festgestellt, dass indem Staatsangehörigen anderer Mitgliedstaaten als Ungarn, die sich auf den freien Kapitalverkehr berufen können, auf diese Weise die Nutzung der Güter, in die sie Kapital investiert haben, vorenthalten wird, die in den Ausgangsverfahren in Rede stehende nationale Regelung eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt. Außerdem gehören nach ständiger Rechtsprechung zu den Maßnahmen, die nach Art. 63 Abs. 1 AEUV als Beschränkungen des Kapitalverkehrs verboten sind, u. a. solche, die geeignet sind, Gebietsfremde von Investitionen in einem Mitgliedstaat abzuhalten.

Eine nationale Regelung wie die in den Ausgangsverfahren in Rede stehende stellt folglich eine Beschränkung der in Art. 63 AEUV garantierten Grundfreiheit dar.

Hinsichtlich des etwaigen diskriminierenden Charakters dieser Regelung – der Gegenstand der zweiten Frage in der Rechtssache C-113/16 ist –, ist festzulegen, dass ein Erfordernis, das wie hier an das Bestehen eines nahen Angehörigenverhältnisses zwischen dem Inhaber des Nießbrauchs und dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche anknüpft, auf ein dem Anschein nach von der Staatsangehörigkeit des Nießbrauchers und der Herkunft des Kapitals unabhängiges und daher nicht unmittelbar diskriminierendes Kriterium zurückgreift. Gleichwohl ist erstens festzustellen, dass eine

relativ geringe Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass dieses Kriterium von Staatsangehörigen anderer Mitgliedstaaten erfüllt wird, die ein solches Nießbrauchsrecht erworben haben.

Die ungarischen Regelungen (dass der Erwerb von Eigentum an landwirtschaftlichen Flächen durch Personen, die nicht die ungarische Staatsangehörigkeit besitzen, lange Zeit nacheinander einem System der vorherigen Genehmigung und dann einem Verbotssystem unterworfen war), sind geeignet, die Möglichkeit des Übergangs solcher Flächen in das Eigentum von Ausländern und damit die Wahrscheinlichkeit verringert zu haben, dass der ausländische Inhaber eines Nießbrauchsrechts an solchen Flächen das Erfordernis eines nahen Angehörigenverhältnisses zum Eigentümer der Fläche erfüllt.

Zweitens hat der Umstand, dass für Personen, die nicht die ungarische Staatsangehörigkeit besitzen, die einzige Möglichkeit, dingliche Rechte an landwirtschaftlichen Flächen in Ungarn zu erwerben, zwischen 1992 und 2002 gerade darin bestand, Nießbrauchsrechte an diesen Flächen zu erwerben, zu einer Erhöhung der Zahl von Staatsangehörigen anderer Mitgliedstaaten geführt, die Inhaber eines Nießbrauchs an solchen Flächen sind.

Der Gerichtshof hat anerkannt, dass nationale Regelungen den freien Kapitalverkehr mit dem Ziel beschränken dürfen, die Bewirtschaftung von Agrarflächen durch den Eigentümer selbst zu erhalten und darauf hinzuwirken, dass Bauernhöfe überwiegend von ihren Eigentümern bewohnt und bewirtschaftet werden, sowie, als Raumordnungsziel, eine beständige Bevölkerung in den ländlichen Gebieten zu erhalten und eine vernünftige Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt zu fördern. Ebenso verhält es sich mit den Zielen, die in der Wahrung einer die Entwicklung lebensfähiger Betriebe sowie die harmonische Pflege des Raumes und der Landschaft ermöglichenden Aufteilung des Grundeigentums bestehen. Diese Ziele entsprechen im Übrigen denen der gemeinsamen Agrarpolitik, die nach Art. 39 Abs. 1 Buchst. b AEUV „der landwirtschaftlichen Bevölkerung ... eine angemessene Lebenshaltung ... gewährleisten“ soll und bei deren Gestaltung nach Art. 39 Abs. 2 Buchst. a AEUV „die besondere Eigenart der landwirtschaftlichen Tätigkeit, die sich aus dem sozialen Aufbau der Landwirtschaft und den strukturellen und naturbedingten Unterschieden der verschiedenen landwirtschaftlichen Gebiete ergibt“, zu berücksichtigen ist.

Hier war jedoch zu prüfen, ob die in den Ausgangsverfahren in Rede stehende Regelung tatsächlich durch objektive, von der Herkunft des betreffenden Kapitals unabhängige Erwägungen gerechtfertigt ist und ob sie geeignet ist, die Erreichung objektiver im Allgemeininteresse liegender Ziele zu gewährleisten, und nicht über das hinausgeht, was zur Erreichung dieser Ziele erforderlich ist.

Der Gerichtshof hat festgestellt, dass **die Regelung, die den Fortbestand bestehender Nießbrauchsrechte an Anbauflächen davon abhängig macht, dass der Nießbraucher ein naher Angehöriger des Eigentümers dieser Flächen ist, zur Verfolgung der von der ungarischen Regierung angeführten Ziele, mit denen die Regelung in keinem direkten Zusammenhang steht, ungeeignet erscheint.** Das Bestehen des verlangten Verwandtschaftsverhältnisses vermag nämlich nicht sicherzustellen, dass der Nießbraucher das betreffende Grundstück selbst bewirtschaftet und dass er das fragliche Nießbrauchsrecht nicht zu reinen Spekulationszwecken erworben hat. Gleichmaßen

kann nicht *a priori* angenommen werden, dass ein nicht zur Familie des Eigentümers gehörender Dritter, der einen Nießbrauch an einem solchen Grundstück erworben hat, nicht in der Lage wäre, es selbst zu bewirtschaften, und dass der Erwerb zwangsläufig zu reinen Spekulationszwecken und ohne jede Bewirtschaftungsabsicht erfolgte.

Zweitens geht die in den Ausgangsverfahren in Rede stehende nationale Regelung jedenfalls über das hinaus, was zur Erreichung der von der ungarischen Regierung angeführten Ziele erforderlich ist.

Die ungarische Regierung hat anerkannt, dass keine **Entschädigung der Nießbrauchsinhaber** stattgefunden hat, obwohl das ungarische Verfassungsgericht die Grundgesetzwidrigkeit des Fehlers einer Entschädigung bereits in einem Verfahren im Jahre 2015 (Beschluss Nr. 25/2015) festgestellt hat. Die ungarische Regierung argumentierte jedoch, dass **eine Entschädigung im Rahmen einer zwischen den betreffenden Parteien zu erzielenden Einigung nach den Regeln des ungarischen Zivilrechts geltend zu machen ist**.

Der Gerichtshof hat in seinem Urteil aber festgelegt, dass ein solcher Verweis auf die allgemeinen Regeln des Zivilrechts jedenfalls den Nießbrauchsinhabern die Last aufbürdet, in Verfahren, die sich als lang und kostspielig erweisen können, etwaige ihnen vom Grundstückseigentümer geschuldete Entschädigungen zu erlangen. Anhand der Regeln des Zivilrechts, kann nämlich weder einfach ermittelt werden, ob tatsächlich am Ende solcher Verfahren Entschädigungen erlangt werden können, noch welcher Art sie sein werden. Zudem haben die Nießbrauchsinhaber auch nicht die Gewissheit, dass sie vollständigen Ersatz für die von ihnen erlittenen Schäden erlangen können, insbesondere wenn der Eigentümer des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks zahlungsunfähig ist.

Die ungarische Regierung hat im Verfahren dargestellt, dass von den mehr als 100 000 Inhabern von Nießbrauchs- oder Nutzungsrechten, die von dem aus § 108 Abs. 1 des Gesetzes von 2013 über Übergangsregelungen resultierenden Erlöschen ihrer Rechte betroffen gewesen seien, nur 5 058 Staatsangehörige anderer Mitgliedstaaten als Ungarn oder von Drittstaaten gewesen seien. Die ungarische Regierung sah daher keine Diskrimination der ausländischen Personen bei dieser Regelung.

Weiters brachte Ungarn auch vor, dass Ziel die Bekämpfung der missbräuchlichen Praktiken war, die auf die Umgehung der für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke geltenden nationalen Rechtsvorschriften abzielten. Weiters wurde auch vorgebracht, dass Ungarn wußte, dass die Löschung der einzelnen Nießbrauchsrechte zu Streitigkeiten führen würde und daher hat sich Ungarn aus administrativen Kostensparnisgründen nicht auf die Prozesse, sondern auf die Gesetzesänderung eingelassen.

Der Gerichtshof stellte aber fest, dass auch für den Fall, dass Ziel tatsächlich die Verhinderung der sogenannten Deckmantelverträge war, die angewandte Regelung keine in angemessenem Verhältnis zu diesem Zweck stehende Maßnahme gesehen werden kann.

Aus diesen Gründen hat der Gerichtshof in seinem Spruch festgehalten, dass:

Art. 63 AEUV ist dahin auszulegen, dass er einer nationalen Regelung wie der in den Ausgangsverfahren in Rede stehenden entgegensteht, wonach in der Vergangenheit bestellte Nießbrauchsrechte an landwirtschaftlichen Flächen, deren Inhaber keine nahen Angehörigen des Eigentümers dieser Flächen sind, kraft Gesetzes erlöschen und infolgedessen im Grundbuch gelöscht werden.

Budapest, den 13. März 2018

Mag. Dr. Géza Simonfay

Dr. Vera Nagy