

Das ung. Bodengesetz Was ist zu beachten?

D. Ing. Ernst Zimmerl,
Österr. Botschaft Budapest
MAgrE – Wintertagung 2015
Sarvar 26. 1. 2015

Wer ist Landwirt ?

- Inländer oder EU – Bürger mit lw. oder fw. Fachausbildung (Verordnung 504/2013) oder
- Seit mind. 3 Jahren eine lw. oder fw. Tätigkeit in eig. Namen u. auf eig. Risiko fortlaufend in Ungarn ausübt und daraus Erlöse erzielt oder
- Zu mind. 25 % eine lw. Produktionsorganisation (Jur. Person wie Kft.) im Eigentum hat und persönlich in dieser mitwirkt
- Lw. Produktionsorg.: vom Verwaltungsgorg. für LW registrierte jur. Person mit Sitz in EU, deren Tätigkeit in LW und FW ist, diese seit mind. 3 Jahren ausübt, über 50 % der Erlöse aus LW stammen und Prokurist oder Leiter über lw. oder fw. Fachausbildung oder über mind. 3 jährl. betriebliche Tätigkeit verfügt.

Erwerb von Eigentumsrecht an lw. Boden

- Jeder EU – Bürger bis zu 1 ha.
- Bei über 1 ha nur ein Landwirt (ausgenommen naher Angehöriger)
- Ausnahmen: ung. Staat, Kirchen, Kreditinstitute, Gemeinden
- Voraussetzung für Berechtigung zum Eigentumserwerb: Nutzung selbst oder naher Angehöriger (mit Landwirteigenschaft), durch eigene (mind. 25 % Anteil) Kft. und 5 Jahre ab Eigentumserwerb keine andere Nutzung

Max. Fläche im Eigentum oder in Besitz

- Landwirt: Eigentum + Nießbrauch: max. 300 ha
(= Bodenerwerbs-Maximum)
- Landw. u. jur. Person: Besitzmaximum: 1.200 ha
- Tierhaltungs- und Saatgutbetrieb: 1.800 ha
(begünstigtes Besitzmaximum)

Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten

- a) Staat
- b) Bodennutzende Landwirt, der
 - als ortsansässiger (Boden) Nachbar gilt
 - als ortsansässige Person gilt
 - Bodennutzender Landwirt, der Wohnsitz oder Betriebsmittelpunkt seit mind. 3 Jahren in max. 20 km Entfernung hat.
- c) Landwirt, der als ortsansässiger Nachbar gilt
- d) Landwirt, der als ortsansässige Person gilt
- e) Landwirt, der Wohnsitz oder Betriebsmittelpunkt seit mind. 3 Jahren in max. 20 km Entfernung hat.
- Innerhalb von c) bis e) hat Landwirt mit Tieren, mit Produkten mit geogr. Angaben und mit ökolog. Landwirtschaft Vorrang
- Keine Vorkaufsreihenfolge bei nahen Angehörigen und Miteigentümern

Behördenweg bei Kaufvertrag

- Innerhalb von 8 Tagen ab Unterzeichnung ist Kaufvertrag im Wege der Gemeinde den Vorkaufsberechtigten mitzuteilen (<http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/>)
- Vorkaufsberechtigte müssen innerhalb von 60 Tagen ab Verlautbarung Interesse mitteilen
- Innerhalb von 8 Tagen nach Ablauf der 60 Tage muß Gemeinde Kaufvertrag an Verwaltungsorgan (VWO) für LW zwecks Genehmigung senden.
- WVO für LW fällt eine Entscheidung über Verweigerung innerhalb von 15 Tagen (Gründe im Gesetz)
- Bei Nichtverweigerung wird örtl. Bodenkomm. um Stellungnahme ersucht, diese nimmt innerhalb von 15 Tagen Stellung

Bewertung des Kaufvertrags durch die Bodenkommission

- Umgehung d. Eigentumserwerbsbeschränkung
- Taschenvertrag dahinter (§24 (2) b)
- ob die Vorkaufsberechtigten ihren Verpflichtungen nachkommen können.
- ob Eigentumsrecht ohne begründete Notwendigkeit zwecks Anhäufung erworben wird (§24(2)c)cc
- ob Gegenwert mit dem Verkaufswert des Bodens in Verhältnis steht und ob der Käufer mit der Verhältnislosigkeit Vorkaufsberechtigte fernhält.

Vorgehen des VWO für LW

- Verweigerung des Kaufvertrags wenn:
 - Wenn Bodenkommision neg. Stellungnahme
 - Wenn Bodenkommision keine Stellungnahme
 - trotz Befürwortung durch die Bodenkommision wenn:
 - Gebührenschuld seitens des Käufers
 -
 - „der Kauf eine unvernünftige Besitzkonstruktion ergeben würde“
 - Gegen die Entscheidung des VWO für LW ist nur die gerichtliche Revision zulässig.

Behördliche Genehmigung von nicht durch Kaufvertrag zustande kommenden Eigentumserwerb

- Tausch:

- Vertrag ist innerhalb von 8 Tagen dem VWO für LW zur Genehmigung vorzulegen
- Die Vorschriften über Vorkaufsrecht, Vorkaufsberechtigten etc. sind nicht anzuwenden.

- Verfügung von Todes wegen:

- Die Vorschriften über Vorkaufsrecht, Vorkaufsberechtigten etc. sind nicht anzuwenden.
- Keine Stellungnahme der Bodenkommission
- VWO für LW prüft, ob Erwerbsfähigkeit des Erbfolgers besteht; bei Verweigerung Testament als ungültig zu betrachten

Eigentumsübergang ohne behördl. Genehmigung des VWO für LW

- Bei Veräußerung des Bodens durch Staat oder Gemeinden
- Bei Schenkung
- Bei nahen Angehörigen
- Bei Eigentumsübertragung zw. Miteigentümern, wenn dadurch das Miteigentum aufgelöst wird.

Bodennutzungsberechtigung - Pacht

- Pachten kann Landwirt und lw. Produktionsorg.
- Das Besitzmaximum (1.200 ha) kann bis zu 1.800 ha um die Nutzung des Bodens im Eigentum eines Mitglieds der lw. Produktionsorganisation überstiegen werden.
- Dauer: mind. 1 und max. 20 Jahre

Reihenfolge der Vorpachtberechtigten

- a) bisheriger Pächter (Landwirt, jur. Person = PO), wenn ortsansässig oder Wohnsitz bzw. Betriebsmittelpunkt seit 3 Jahren in Siedlung mit max. 20 km Entfernung
- b) Landwirt, der ortsansässiger Nachbar
- c) Landwirt, der ortsansässige Person
- d) Landwirt mit Wohnsitz bzw. Betriebsmittelpunkt mit max. 20 km Entfernung
- e) Lw. PO, die als örtlicher Nachbar gilt
- f) Lw. PO, die als örtliche Person gilt
- g) Lw. PO, mit Betriebsmittelpunkt mit max. 20 km Entfernung

Kein Vorpachtrecht

- Bei Pacht zwischen nahen Angehörigen
- Bei Pacht zwischen natürlicher Person und dessen jur. Person (PO), wenn mind. 25 % Anteil
- Bei Pacht zwischen Angestellten einer PO und der PO, wenn Angestellter mindestens 3 Jahre bei dieser beschäftigt war. (§ 48 c)
- Wenn über eine PO ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde hat sie kein Vorpachtrecht!

Behördenweg bei Pachtvertrag

- Ähnlich jenem bei Eigentumserwerb durch Kauf, Fristen mitunter kürzer und keine Einschaltung der Bodenkommision
 - VWO für LW kann aus verschiedenen Gründen den Pachtvertrag verweigern u. a. wenn
 - „Das Missverhältnis des Entgeltwertes der Pacht geeignet war, einen Vorpachtberechtigten von der Ausübung seines Vorpachtrechtes abzuhalten“
- Gegen die Entscheidung des VWO für LW ist nur die gerichtliche Revision zulässig.