



## PRESSEMITTEILUNG Nr. 70/26

Luxemburg, den 13. Mai 2026

Urteil des Gerichtshofs in der Rechtssache C-286/25 | BRANDL

### **Nießbrauchsrechte an landwirtschaftlichen Grundstücken in Ungarn: Das Unionsrecht steht einer finanziellen Entschädigung entgegen, die ausschließlich nach Maßgabe des Verkehrswerts der Grundstücke zum Zeitpunkt der Löschung dieser Rechte im Grundbuch berechnet wird**

*Die Anwendung dieses Kriteriums zur Festsetzung der Höhe der Entschädigung lässt keine angemessene Wiedergutmachung des entstandenen Schadens zu*

2013 erließ Ungarn eine Regelung, wonach Nießbrauchsrechte an landwirtschaftlichen Grundstücken<sup>1</sup> am 1. Mai 2014 erloschen, wenn ihre Inhaber nicht mit dem Eigentümer verwandt waren. Mit Urteil vom 21. Mai 2019<sup>2</sup> hat der Gerichtshof entschieden, dass diese Regelung sowohl gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstieß als auch das durch die Charta der Grundrechte der Europäischen Union garantierte Eigentumsrecht verletzte. 2021 erließ Ungarn neue Bestimmungen, um diesem Urteil nachzukommen. Diese ermöglichen es natürlichen und juristischen Personen, deren Nießbrauchsrechte gelöscht wurden, die Wiedereintragung dieser Rechte im Grundbuch zu beantragen und eine finanzielle Entschädigung zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund erwirkte die ungarische Gesellschaft BRANDL im Jahr 2021 die Wiedereintragung ihrer Nießbrauchsrechte. Die ungarischen Rechtsvorschriften sehen vor, dass die Entschädigung auf folgender Grundlage berechnet wird: 1/20 des Verkehrswerts<sup>3</sup> des Grundstücks zum Zeitpunkt der Löschung, multipliziert mit der Anzahl der Jahre zwischen Löschung und Wiedereintragung. Da BRANDL der Ansicht war, dass diese Entschädigung keine angemessene Wiedergutmachung des Schadens darstelle, der ihr entstanden sei, erhob sie Klage beim Stuhlgericht Győr (Ungarn). Dieses Gericht möchte vom Gerichtshof wissen, ob das Unionsrecht einer nationalen Regelung entgegensteht, die die Wiedergutmachung des Schadens auf eine finanzielle Entschädigung beschränkt, die ausschließlich auf der Grundlage des Verkehrswerts des Grundstücks zum Zeitpunkt der Löschung der Nießbrauchsrechte berechnet wird.

Der Gerichtshof **bejaht** dies.

Seinen Ausführungen zufolge **verlangt das Unionsrecht, dass der Ersatz der dem Einzelnen zugefügten Schäden im Hinblick auf den entstandenen Schaden angemessen ist** und einen **effektiven Schutz** seiner Rechte **gewährleistet**. Zwar erkennt der Gerichtshof den Mitgliedstaaten bei der Festlegung der Kriterien, anhand deren der Umfang einer solchen Entschädigung bestimmt werden kann, einen weiten Gestaltungsspielraum zu, verweist aber gleichzeitig insbesondere auf seine Rechtsprechung, wonach **der vollständige Ausschluss des entgangenen Gewinns<sup>4</sup> vom ersatzfähigen Schaden geeignet ist, den Ersatz des entstandenen Schadens unmöglich zu machen**.

Während der Gerichtshof einräumt, dass eine **standardisierte Berechnungsformel** festgelegt werden kann, die es erlaubt, die geschuldete Entschädigung in jedem Einzelfall zu bestimmen, verlangt der Effektivitätsgrundsatz ihm zufolge, dass eine solche Formel **so ausgestaltet ist, dass sie zu einer Entschädigung führt, die den entgangenen Gewinn mit hinreichender Genauigkeit abdeckt**.

**Das Kriterium des Verkehrswerts**, das nach den ungarischen Rechtsvorschriften bei der Berechnung der Höhe der

Entschädigung zur Anwendung kommt, **erlaubt es allein nicht, den entgangenen Gewinn** des geschädigten Nießbrauchers **zu bestimmen**, da die Einkünfte, die dieser im Zeitraum zwischen dem Erlöschen der Nießbrauchsrechte und ihrer Wiederherstellung hätte beziehen können, indem er die in Rede stehenden landwirtschaftlichen Grundstücke bewirtschaftet oder verpachtet, nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufspreis stehen, den der Eigentümer dieser Grundstücke zum Zeitpunkt des Erlöschens der Nießbrauchsrechte hätte erzielen können. Folglich **erschwert** die in **den ungarischen Rechtsvorschriften** vorgesehene Entschädigungsregelung **die Wiedergutmachung des entstandenen Schadens in der Praxis übermäßig und ist daher nicht mit dem Erfordernis einer angemessenen Wiedergutmachung vereinbar**.

**HINWEIS:** Mit einem Vorabentscheidungsersuchen haben die Gerichte der Mitgliedstaaten die Möglichkeit, dem Gerichtshof im Rahmen eines Rechtsstreits, über den sie zu entscheiden haben, Fragen betreffend die Auslegung des Unionsrechts oder die Gültigkeit einer Handlung der Union vorzulegen. Der Gerichtshof entscheidet dabei nicht den beim nationalen Gericht anhängigen Rechtsstreit. Dieser ist unter Zugrundelegung der Entscheidung des Gerichtshofs vom nationalen Gericht zu entscheiden. Die Entscheidung des Gerichtshofs bindet in gleicher Weise andere nationale Gerichte, wenn diese über vergleichbare Fragen zu befinden haben.

Zur Verwendung durch die Medien bestimmtes nicht amtliches Dokument, das den Gerichtshof nicht bindet.

Der [Volltext und gegebenenfalls die Zusammenfassung](#) des Urteils werden am Tag der Verkündung auf der Curia-Website veröffentlicht.

Pressekontakt: Hartmut Ost ☎ +352 4303-3255.

Bleiben Sie in Verbindung!



<sup>1</sup> Ein Nießbrauchsrecht ermöglicht es, ein landwirtschaftliches Grundstück zu nutzen und die Erträge (Ernte oder Pachtzins) daraus zu beziehen, ohne dessen Eigentümer zu sein.

<sup>2</sup> Urteil des Gerichtshofs vom 21. Mai 2019, Kommission/Ungarn (Nießbrauchsrechte an landwirtschaftlichen Flächen), [C-235/17](#) (vgl. auch Pressemitteilung [Nr. 65/19](#)).

<sup>3</sup> Dieser Wert entspricht dem Verkaufspreis, den der Eigentümer dieser Grundstücke zum Zeitpunkt der Löschung der Nießbrauchsrechte unter Berücksichtigung des Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage hätte erzielen können.

<sup>4</sup> Im Fall des Erlöschens von Nießbrauchsrechten an landwirtschaftlichen Grundstücken entspricht der entgangene Gewinn den Einkünften aus der Bewirtschaftung oder Verpachtung dieser Grundstücke, die der geschädigte Nießbraucher im Zeitraum zwischen dem Erlöschen und der Wiederherstellung dieser Rechte nicht hat beziehen können.