

Geschäftsverzeichnisnr. 5774
Entscheid Nr. 186/2014 vom 18. Dezember 2014

ENTSCHEIDSAUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 8 § 3 von Abschnitt III (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Staatsrat.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten J. Spreutels und A. Alen, und den Richtern J.-P. Snappe, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet und R. Leysen, unter Assistenz des Kanzlers F. Meersschant, unter dem Vorsitz des Präsidenten J. Spreutels,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. *Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

In seinem Entscheid Nr. 225.782 vom 11. Dezember 2013 in Sachen Jacques Moes gegen die Kirchenfabrik Saint-Maurice in Berloz, dessen Ausfertigung am 18. Dezember 2013 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Staatsrat folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 8 § 3 von Abschnitt III von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, eingeführt durch das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum, der es einer juristischen Person des öffentlichen Rechts im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ermöglicht, in Form eines Laufbahnpachtvertrags zu verpachten, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem dieser Behandlungsunterschied zwischen Landwirten je nachdem, ob sie jünger oder älter als 38 Jahre sind, in der Annahme, dass er auf einem objektiven Kriterium - das heißt die Altersgrenze - beruht, Folgen nach sich zieht, die in gar keinem Verhältnis zu dem mit den Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag angestrebten Ziel stehen, das insbesondere darin besteht, die Beteiligung von Landwirten, die 38 Jahre alt oder älter sind, an einem solchen Ausschreibungsverfahren auszuschließen? ».

(...)

III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1. Das Gesetz vom 4. November 1969 « zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum », « Pachtgesetz » genannt, bildet Abschnitt III (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge » von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches.

Artikel 8 § 3 dieses Gesetzes bestimmt:

« In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen Laufbahnpachtvertrag abschließen.

Der Laufbahnpachtvertrag wird für eine feste Dauer abgeschlossen, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter fünfundsechzig Jahre alt wird, und dem aktuellen Alter des Pachtanwärters entspricht. Diese feste Dauer muss mindestens siebenundzwanzig Jahre umfassen. Im Falle, wo es mehrere Pächter gibt, wird die feste Dauer auf der Grundlage des Alters des jüngsten Mitpächters berechnet.

Am Ende eines Laufbahnpachtvertrags kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann.

Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sind möglich gemäß den Artikeln 30, 31, 32, 34 und 34*bis*, ohne dass jedoch die feste Dauer überschritten werden darf.

Wird der Pächter nach Ablauf des Laufbahnpachtvertrags im Besitz des Guts gelassen, wird der Laufbahnpachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr verlängert.

Vorbehaltlich der vorhergehenden Absätze sind die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes vollständig auf den Laufbahnpachtvertrag anwendbar ».

Artikel 4 des Pachtgesetzes, von dem der fragliche Artikel 8 § 3 abweicht, bestimmt:

«Die Dauer eines Landpachtvertrags wird von den Parteien festgelegt; sie darf nicht weniger als neun Jahre betragen. Wenn eine kürzere Dauer vereinbart worden ist, wird sie von Rechts wegen auf neun Jahre erhöht.

In Ermangelung einer gültigen Kündigung wird der Pachtvertrag bei seinem Ablauf von Rechts wegen für aufeinander folgende Perioden von neun Jahren verlängert, auch wenn die Dauer der ersten Nutzungsperiode länger als neun Jahre gewesen ist ».

B.2.1. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf die Vereinbarkeit von Artikel 8 § 3 des Pachtgesetzes mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, insofern diese Bestimmung einen Behandlungsunterschied zwischen Landwirten einführe, je nachdem, ob sie jünger oder älter als 38 Jahre seien, wobei die Pachtanwärter, die älter als 38 Jahre seien, von jeglicher Möglichkeit ausgeschlossen würden, einen Laufbahnpachtvertrag zu schließen.

Die vor dem vorlegenden Richter anhängige Streitsache betrifft die Zuteilung eines Pachtvertrags in Form eines Laufbahnpachtvertrags durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung.

B.2.2. Aus der Vorlageentscheidung sowie aus dem Sachverhalt der Streitsache vor dem vorlegenden Richter geht hervor, dass die Vorabentscheidungsfrage sich auf die fragliche Bestimmung bezieht, indem sie vorschreibt, dass ein Laufbahnpachtvertrag für eine feste Dauer abgeschlossen werden muss, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter 65 Jahre alt wird, und dem Alter des Pachtanwärters entspricht und mindestens 27 Jahre umfasst.

Der Gerichtshof begrenzt daher seine Prüfung auf Absatz 2 des fraglichen Artikels 8 § 3.

Außerdem hat der Umstand, dass der Verpächter eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, keine Auswirkungen auf den bemängelten Behandlungsunterschied zwischen den Pachtanwärttern.

B.3.1. Die Möglichkeit, einen Laufbahnpachtvertrag abzuschließen, ist durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 1988 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und die Beschränkung der Pachtpreise in die fragliche Bestimmung eingeführt worden.

Aus den Vorarbeiten zu diesem Gesetz geht hervor, dass der Gesetzgeber die Beibehaltung « eines Gleichgewichts zwischen einerseits den Interessen des Pächters im Hinblick auf seine Bewirtschaftungssicherheit und andererseits den Interessen des Verpächters, der in Landeigentum investiert hat » bezweckte (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, SS. 7, 11, 47 und 133).

B.3.2. Der Laufbahnpachtvertrag entspricht dem Bemühen, den Pächter zu schützen, indem ihm « eine Betriebssicherheit » geboten wird « für eine Dauer, die der Dauer einer normalen Laufbahn eines Betreibers nahe kommen kann und die ihn ermutigt, in den gepachteten Betrieb zu investieren » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, S. 44); dieser langfristige Pachtvertrag sollte « das Vertrauensverhältnis zwischen dem Verpächter und dem Pächter » auf bestmögliche Weise gewährleisten (ebenda, S. 45).

Diese neue Form des Pachtvertrags war in dem Sinne gedacht, dass sie « erst zu dem Zeitpunkt, wo der Pächter das Pensionsalter erreicht, abläuft » (ebenda, S. 46). Für den Laufbahnpachtvertrag wurde eine Mindestdauer von 27 Jahren gewählt, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass damals « ein Landwirt seine Laufbahn im Alter zwischen 23 und 27 Jahren beginnt und sie im Alter zwischen 60 und 65 Jahren beendet » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, S. 42).

Als Ausgleich war vorgesehen, es dem Verpächter zu ermöglichen, einen höheren Pachtpreis zu verlangen sowie in den Vorteil steuerlicher Anreize zu gelangen (ebenda, SS. 44, 47-50 und 53-57; siehe auch *Parl. Dok.*, Senat, 1986-1987, Nr. 586-2, SS. 9 und 11).

B.3.3. Die Einführung eines Laufbahnpachtvertrags, der für eine Dauer abgeschlossen wird, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter 65 Jahre alt wird, und dem aktuellen Alter des Pachtanwärters entspricht und mindestens 27 Jahre umfasst, sollte mehreren Besorgnissen entsprechen:

« Die Einführung des Laufbahnpachtvertrags entspricht folgenden Zielen:

- Das System gewährleistet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Rechten und Interessen des Verpächters und des Pächters.

- Es steht den Parteien frei, einen Laufbahnpachtvertrag zu schließen; dieser wird ihnen in keiner Weise auferlegt.

- Indem eine Mindestpachtdauer von 27 Jahren vorgeschrieben wird, gewährleistet man für beide Parteien die Rentabilität, wobei die Interessen der beiden Vertragsparteien berücksichtigt werden.

- Da der Pachtvertrag bis zu dem Zeitpunkt dauert, wo der Pächter das Alter von 65 Jahren erreicht, hat dieser die Gewissheit, dass er das Gut bis zum Pensionsalter bewirtschaften kann. In diesem Sinne bestimmt der Text ausdrücklich, dass der Verpächter am Ende des Laufbahnpachtvertrags wieder frei über sein Gut verfügen kann, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann » (*Parl. Dok.*, Senat, 1986-1987, Nr. 586/2, SS. 36-37; siehe auch *Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, S. 49).

Es wurde ebenfalls dargelegt:

« Die Einführung des Laufbahnpachtvertrags (Artikel 8 des Entwurfs) ist eine sehr wichtige Neuerung. Es handelt sich um einen Vertrag mit einer festen Dauer, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter 65 Jahre alt wird, und dem aktuellen Alter des Pachtanwärters entspricht. Dieser feste Zeitraum muss jedoch mindestens 27 Jahre betragen.

Am Ende dieses festen Zeitraums kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen. Dies ist die Gegenleistung für die sehr lange Sicherheit, die der Pachtvertrag bietet (27-45 Jahre). Die Abtretung des Pachtvertrags und die Unterverpachtung sind möglich, jedoch nur während des festen Zeitraums.

Im Übrigen (Entschädigungen, Vorkaufsrecht, usw.) finden die Bestimmungen des Pachtgesetzes Anwendung.

Der Pachtpreis wird für Ländereien um die Hälfte und für Gebäude um 20 Prozent erhöht, und dies für die Gesamtdauer des Laufbahnpachtvertrags (Artikel 4 des Gesetzes zur Beschränkung der Pachtpreise) » (*Parl. Dok.*, Senat, 1986-1987, Nr. 586/2, S. 3).

Der Laufbahnpachtvertrag sollte den Interessen des Pächters und denjenigen des Verpächters entgegenkommen:

« Einerseits weiß der Verpächter, dass er einen Pachtvertrag von langer Dauer abschließt, der in der Zwischenzeit nicht beendet werden kann, doch gleichzeitig weiß er, dass die Güter nach Ablauf von 27 Jahren automatisch und ohne den geringsten Ausgleich wieder frei werden. Andererseits weiß der Pächter, dass er während dieses Zeitraums keinen unerwarteten Kauf von Land tätigen muss und dass er langfristige Betriebsinvestitionen vornehmen kann » (ebenda, S. 39).

B.3.4. Bei der Einführung des Laufbahnpachtvertrags im fraglichen Artikel 8 § 3 durch das Gesetz vom 7. November 1988 ist mit Artikel 39 desselben Gesetzes in Artikel 4 § 2 des Gesetzes vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise die Möglichkeit eingefügt worden, höhere Pachtpreise im Fall eines Laufbahnpachtvertrags zu verlangen.

Durch Artikel 43 des Gesetzes vom 7. November 1988 ist ebenfalls ein Artikel 8*bis* in das Einkommensteuergesetzbuch 1964 eingefügt worden, wodurch das Nettoeinkommen der unbeweglichen Güter, die Gegenstand eines Laufbahnpachtvertrags sind, von der Steuer befreit wurde; die vorteilhafte steuerliche Regelung für Einkünfte aus Gütern, die Gegenstand eines Laufbahnpachtvertrags sind, ist in Artikel 12 § 2 des Einkommensteuergesetzbuches 1992 (EStGB 1992) übernommen worden.

Schließlich ist in Artikel 44 Nr. 2 desselben Gesetzes als Übergangsbestimmung die Möglichkeit vorgesehen, im gemeinsamen Einvernehmen die bestehenden Pachtverträge zu ändern.

B.3.5. Aus dem Vorstehenden folgt, dass die Regelung des Laufbahnpachtvertrags sich hinsichtlich der Berechnung seiner Dauer und seiner Auswirkungen für die Parteien von derjenigen eines gemeinrechtlichen Pachtvertrags, gegebenenfalls von langer Dauer, der gemäß Artikel 4 des Pachtgesetzes abgeschlossen wurde, sowie von derjenigen des Pachtvertrags von mindestens 27 Jahren, der gemäß Artikel 8 § 2 des Pachtgesetzes abgeschlossen wurde, unterscheidet.

B.4. Die fragliche Bestimmung ist Bestandteil einer Regelung - die Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag -, die im Wesentlichen bezweckt, ein billiges Gleichgewicht zwischen den Interessen der Verpächter und den Interessen der Pächter herzustellen.

In diesem Kontext garantiert der Laufbahnpachtvertrag dem Pächter, dass er bis zum Pensionsalter den Genuss des gepachteten Gutes haben wird, was ihm die « Betriebssicherheit » gewährleistet (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, S. 44) und es ihm ermöglicht, mittel- oder langfristige Investitionen ins Auge zu fassen.

Als Ausgleich für den Abschluss eines solchen Laufbahnpachtvertrags hat der Verpächter die Sicherheit, am Ende der Laufbahn des Pächters von Rechts wegen, ohne kündigen zu müssen, von Rechts wegen frei über sein Gut verfügen zu können.

Während er seine Vertragsfreiheit behält, wird dem Verpächter durch die Möglichkeit, höhere Pachtpreise zu erhalten (Artikel 4 § 2 des Gesetzes vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise), wobei er gleichzeitig in den Genuss einer günstigeren Steuerregelung gelangt (Artikel 12 § 2 Absatz 1 des EStGB 1992), ein Anreiz geboten, einen Laufbahnpachtvertrag abzuschließen.

B.5. Indem vorgesehen ist, dass der Laufbahnpachtvertrag für eine feste Dauer abgeschlossen wird, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter 65 Jahre alt wird, und dem aktuellen Alter des Pachtanwärters entspricht und mindestens 27 Jahre umfasst, wird mit der fraglichen Bestimmung ein Behandlungsunterschied zwischen Pachtanwärttern eingeführt, je nachdem, ob sie eine Laufbahnperspektive mit einer Dauer, die mindestens dieser Mindestdauer entspricht, haben oder nicht, was zur Folge hat, dass Pachtanwärter im Alter von über 38 Jahren ausgeschlossen werden.

B.6. Zunächst ist zu bemerken, dass die fraglichen Maßnahmen hinsichtlich des Alters von 65 Jahren eng mit dem Umstand verbunden ist, dass mit dem Laufbahnpachtvertrag, wie in B.3.2 und B.3.3 dargelegt wurde, dem Pächter die Möglichkeit geboten werden sollte, bis zum normalen Pensionsalter das gepachtete Gut benutzen zu können.

Die Wahl des Alters von 65 Jahren ist nicht willkürlich, sondern entspricht dem Alter, bei dem vernünftigerweise davon auszugehen ist, dass der Pächter seine Laufbahn als Landwirt beendet haben wird. Im Übrigen bezweckte die Beendigung des Laufbahnpachtvertrags bei einem festen Alter, « die Rechtssicherheit zu begünstigen » (*Parl. Dok.*, Senat, 1986-1987, Nr. 586/2, S. 40).

Der Laufbahnpachtvertrag kann darüber hinaus stillschweigend von Jahr zu Jahr verlängert werden, wenn der Pächter nach Ablauf des Laufbahnpachtvertrags im Besitz des Gutes gelassen wird (Artikel 8 § 3 Absatz 5 des Pachtgesetzes).

B.7. Der Umstand, dass der Laufbahnpachtvertrag für eine Dauer von mindestens 27 Jahren abgeschlossen werden muss, ist « ein Element, das Bestandteil des angestrebten Gleichgewichts ist » (*Parl. Dok.*, Senat, 1986-1987, Nr. 586/2, S. 42); diese Mindestdauer ergibt sich nicht nur aus dem Umstand, dass junge Landwirte ihre gesamte Laufbahn möglicherweise auf dem gepachteten Gut verbringen, was somit im Interesse aller Parteien die Stabilität des Betriebs gewährleistet, sondern auch aus dem Willen, die Mindestdauer des Laufbahnpachtvertrags auf diejenige des für mindestens 27 Jahre abgeschlossenen Landpachtvertrags im Sinne von Artikel 8 § 2 des Pachtgesetzes abzustimmen.

Es wäre inkohärent mit der Regelung des Laufbahnpachtvertrags, wenn dieser für eine kürzere Dauer abgeschlossen werden könnte als diejenige des Landpachtvertrags von mindestens 27 Jahren im Sinne von Artikel 8 § 2 des Pachtgesetzes.

B.8. Indem er sich dafür entschieden hat, den Laufbahnpachtvertrag den Pachtanwärtinnen vorzubehalten, die angesichts ihres Alters eine vollständige Laufbahn als Landwirt auf dem gepachteten Gut werden verbringen können, hat der Gesetzgeber eine Maßnahme ergriffen, die nicht einer vernünftigen Rechtfertigung entbehrt in Bezug auf die mit dem Laufbahnpachtvertrag angestrebten Ziele.

Außerdem können Pachtanwärtinnen, die älter sind als 38 Jahre, einen Landpachtvertrag, eventuell von langer Dauer, abschließen gemäß den Artikeln 4 und 8 § 2 des Pachtgesetzes.

B.9. Die Vorabentscheidungsfrage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 8 § 3 Absatz 2 von Abschnitt III (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 18. Dezember 2014.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) F. Meersschant

(gez.) J. Spreutels