

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnismrn. 6549 und 6557

Entscheid Nr. 133/2017
vom 23. November 2017

ENTSCHEIDSAUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfragen in Bezug auf Artikel 9 Absatz 2 von Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, gestellt vom Friedensrichter des ersten Kantons Ypern und vom Friedensrichter des Kantons Mouscron-Comines-Warneton.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten E. De Groot und J. Spreutels, und den Richtern L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke und R. Leysen, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten E. De Groot,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*

* *

I. *Gegenstand der Vorabentscheidungsfragen und Verfahren*

a. In seinem Urteil vom 17. November 2016 in Sachen Rolande Phlypo und Annemie Van Hecke gegen die « Landbouwennootschap DIBO » LG, dessen Ausfertigung am 28. November 2016 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des ersten Kantons Ypern folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 9 Absatz 2 *in fine* des Pachtgesetzes - d.h. das Gesetz vom 4. November 1969, das Abschnitt 3 von Kapitel II von Titel VIII des Zivilgesetzbuches bildet - gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, dahin ausgelegt, dass er es auch nicht ermöglicht, dass ein Verpächter, der seinen Landwirtschaftsbetrieb eingestellt und nachher verpachtet hat, die Bewirtschaftung durch seine Nachkommen und/oder seine Verschwägerten als Pachtkündigungsgrund geltend macht, während in der Regel unter anderem gemäß den Artikeln 7 Nr. 1, 8 § 1 und § 2 und 9 des Pachtgesetzes diese Kategorien auch immer zu denjenigen gehören, zu deren Gunsten der Verpächter den Pachtvertrag unbeschadet spezifischer Ausnahmen kündigen kann? ».

b. In seinem Urteil vom 21. November 2016 in Sachen Urbain Bonte und Christiane De Cat gegen Danny Crombez und Claudine Bonte, dessen Ausfertigung am 12. Dezember 2016 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Mouscron-Comines-Warneton folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 9 Absatz 2 des Gesetzes vom 4. November 1969, das Titel 3 [zu lesen ist: Abschnitt 3] von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches bildet, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er einen Behandlungsunterschied herbeiführt zwischen dem Verpächter, der seine Ländereien verpachtet hat, und dem Verpächter, der nach Einstellung seines Landwirtschaftsbetriebs den Betrieb verpachtet hat, und zwar aufgrund von Kriterien, die weder relevant noch in Übereinstimmung mit dem Absicht des Gesetzgebers in Bezug auf das Vorleben des Verpächters stehen? ».

Diese unter den Nummern 6549 und 6557 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

(...)

III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf die fragliche Bestimmung

B.1.1. Das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zugunsten der Mieter ländlichen

Grundeigentums, « Pachtgesetz » genannt, bildet Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches.

Artikel 9 dieses Gesetzes bestimmt:

« Die Bewirtschaftung des Gutes, das dem Pächter aus dem durch die Artikel 7 Nr. 1 und 8 bestimmten Grund gekündigt wurde, muss persönlich, tatsächlich und mindestens während neun Jahren durch denjenigen oder diejenigen erfolgen, die bei der Kündigung als künftige Betreiber bezeichnet worden sind, oder, wenn sie Rechtspersonen sind, durch ihre verantwortlichen Organe oder Leiter und nicht nur durch ihre Angestellten.

Der in der persönlichen Bewirtschaftung bestehende Kündigungsgrund kann jedoch weder durch Personen noch, wenn es um Rechtspersonen geht, durch deren verantwortliche Organe oder Leiter angeführt werden, die zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist das Alter von 65 Jahren erreicht haben oder das Alter von 60 Jahren, wenn es sich um eine Person handelt, die nicht mindestens drei Jahre lang eine Landwirtschaft betrieben hat; derjenige, der nach der Einstellung seines landwirtschaftlichen Betriebs den Betrieb verpachtet, kann ebenso wenig diesen Kündigungsgrund anführen.

Die persönliche Bewirtschaftung kann ebenso wenig als Kündigungsgrund angeführt werden durch den Inhaber eines Nießbrauchs, der unter Lebenden durch den Willen des Menschen bestellt wurde.

Die Person oder die Personen, die in der Kündigung als künftige Betreiber bezeichnet werden, und, wenn sie Rechtspersonen sind, ihre verantwortlichen Organe oder Leiter müssen

- entweder im Besitz eines Zeugnisses oder Diploms sein, das ihnen nach einer erfolgreichen Beteiligung an einem Landwirtschaftskursus oder nach einer Ausbildung an einer Landwirtschafts- oder Gartenbauschule ausgehändigt wurde;

- oder eine Landwirtschaft betreiben oder für mindestens ein Jahr während der fünf vorhergehenden Jahre eine Landwirtschaft betrieben haben;

- oder schon effektiv während mindestens eines Jahres in der Landwirtschaft tätig gewesen sein.

Die in diesem Artikel erwähnten Rechtspersonen müssen gemäß dem Gesetz vom 12. Juli 1979 zur Schaffung der Landwirtschaftsgesellschaft oder in der Form einer Personengesellschaft oder einer Einmanngesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet worden sein. Außerdem müssen diejenigen, die als Verwalter oder Geschäftsführer die in der Gesellschaft ausgeführte Tätigkeit leiten, tatsächliche Arbeit in dem landwirtschaftlichen Betrieb verrichten ».

Artikel 7 desselben Gesetzes bestimmt:

« Der Verpächter kann das Pachtverhältnis bei Ablauf eines jeden Pachtzeitraums beenden, wenn er einen ernsthaften Grund nachweist. Als solche können, unabhängig von den in Artikel 6 erwähnten Gründen, nur angenommen werden:

1. die durch den Verpächter ausgedrückte Absicht, selbst die Gesamtheit oder einen Teil des Pachtgutes zu bewirtschaften oder die Gesamtheit oder einen Teil davon seinem Ehepartner, seinen Nachkommen oder Adoptivkindern oder denjenigen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Nachkommen oder Adoptivkinder zur Bewirtschaftung abzutreten.

Wenn das Pachtgut Miteigentum mehrerer Personen ist oder wird, kann das Pachtverhältnis im Hinblick auf die persönliche Bewirtschaftung zugunsten eines Miteigentümers, seines Ehepartners, seiner Nachkommen, der Adoptivkinder seines Ehepartners oder der Ehepartner der besagten Nachkommen oder Adoptivkinder nur beendet werden, wenn dieser Miteigentümer wenigstens die ungeteilte Hälfte des Pachtgutes besitzt oder seinen Anteil durch Erbschaft oder Vermächtnis erworben hat;

[...] ».

Artikel 8 § 1 desselben Gesetzes bestimmt:

« Im Laufe jedes der aufeinander folgenden Pachtzeiträume, mit Ausnahme des ersten und des zweiten, kann der Verpächter in Abweichung von Artikel 4 das Pachtverhältnis beenden, um selbst das Pachtgut ganz zu bewirtschaften oder es ganz seinem Ehepartner, seinen Nachkommen oder Adoptivkindern oder denjenigen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Nachkommen oder Adoptivkindern oder seinen Verwandten bis in den vierten Grad zur Bewirtschaftung abzutreten.

Es gelten die Bestimmungen von Artikel 7 Nr. 1 Absatz 2 ».

B.1.2. In seiner ursprünglichen Fassung lautete Artikel 9 des Pachtgesetzes:

« Die Bewirtschaftung des Gutes, das dem Pächter aus dem durch die Artikel 7 Nr. 1 und 8 bestimmten Grund gekündigt wurde, muss persönlich, tatsächlich und mindestens während neun Jahren durch denjenigen oder diejenigen erfolgen, die bei der Kündigung als künftige Betreiber bezeichnet worden sind, und, wenn sie Rechtspersonen sind, durch ihre verantwortlichen Organe oder Leiter und nicht nur durch ihre Angestellten ».

Die Artikel 7 Nr. 1 und 8 des Gesetzes sahen bereits vor, dass der Grund der persönlichen Bewirtschaftung ebenfalls die Abtretung des Betriebs an den Ehepartner, die Nachkommen des Verpächters oder an seine Adoptivkinder oder diejenigen seines Ehepartners umfasste. Artikel 9 gewährleistete ein Minimum an Garantien für den ausgeschlossenen Pächter, wobei

eine persönliche, effektive und dauerhafte Bewirtschaftung durch den Begünstigten der Kündigung vorgeschrieben war.

B.1.3. Das Gesetz vom 7. November 1988 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und die Pachtpreisbegrenzung hat einerseits die Liste der Verwandten, die in den Vorteil des durch den Verpächter geltend gemachten Grundes der persönlichen Bewirtschaftung gelangen konnten, erweitert und andererseits die Bedingungen für die Übernahme zur persönlichen Bewirtschaftung durch den Verpächter verstärkt.

Aus den Vorarbeiten zu diesem Gesetz geht hervor, dass der Gesetzgeber, unter 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 », die Position des Pächters gegenüber dem Eigentümer, der das Pachtverhältnis beenden möchte, stärken wollte (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, SS. 7-8, 11, 47 und 133).

In Bezug auf die Zulässigkeit

B.2.1. Die klagenden Parteien im Ausgangsverfahren in der Rechtssache Nr. 6549 sind der Ansicht, dass keine Vorabentscheidungsfrage mehr gestellt werden könne, weil der Gerichtshof in dem Entscheid Nr. 35/2011 vom 10. März 2011 eine identische Frage beantwortet habe.

B.2.2. Im vorerwähnten Entscheid hat der Gerichtshof die Prüfung auf die Frage beschränkt, ob Artikel 9 Absatz 2 des Pachtgesetzes gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoße, insofern er einen Behandlungsunterschied zwischen zwei gleich qualifizierten Kandidaten für die Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebs einführe, wenn dieser Artikel so ausgelegt werde, dass er es einem Verpächter, der das Alter von 65 Jahren erreicht habe, oder von 60 Jahren, wenn er nicht während wenigstens drei Jahren eine Landwirtschaft betrieben habe, verbiete, den Landpachtvertrag zu beenden, um ihn an eine Person abzutreten, die alle Bedingungen in Bezug auf das Alter, die Verwandtschaft und die berufliche Eignung, die durch die Artikel 7 Nr. 1 und 8 desselben Gesetzes vorgeschrieben würden, erfülle.

Die Einrede wird abgewiesen.

Zur Hauptsache

B.3.1. Aus dem Sachverhalt und den Ausgangsverfahren geht hervor, dass die vorlegenden Richter den Gerichtshof fragen, ob Artikel 9 Absatz 2 *in fine* des Pachtgesetzes gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoße, insofern dadurch ein Behandlungsunterschied entstehe zwischen Kandidaten mit der gleichen Qualifikation für die Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebs, wenn dieser Artikel in dem Sinne ausgelegt werde, dass er es einem Verpächter, der seinen landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt und danach verpachtet habe, verbiete, den Pachtvertrag zu beenden, um diesen auf eine Person zu übertragen, die alle Bedingungen bezüglich des Alters, der verwandtschaftlichen Verbindung und der Berufsqualifikation erfülle, die durch die Artikel 7 Nr. 1 8 und 9 desselben Gesetzes vorgeschrieben seien.

B.3.2. Die fragliche Bestimmung ist Bestandteil einer Regelung, nämlich der Pachtgesetzgebung, die im Wesentlichen bezweckt, ein billiges Gleichgewicht zwischen den Interessen der Verpächter und den Interessen der Pächter herzustellen. Um die Erwerbssicherheit des Pächters zu gewährleisten, ist die Möglichkeit der einseitigen Kündigung des Pachtverhältnisses an strenge Bedingungen geknüpft.

Die Absicht, den Pächtern mehr Betriebssicherheit zu bieten, indem für ihre Investitionen in das Gut, das Gegenstand des Pachtvertrags ist, eine Stabilität gewährleistet wird, ist im Allgemeinen das Ziel der Pachtgesetzgebung.

B.3.3. Bei der Abänderung des Gesetzes vom 4. November 1969 hat der Gesetzgeber ausdrücklich angegeben, dass er die Möglichkeiten zur Kündigung wegen persönlicher Bewirtschaftung einzuschränken wünschte, und dass diese Kündigung « künftig nur zugunsten von Personen möglich ist, die nicht das Pensionsalter erreicht haben [...] oder die über eine ausreichende Berufserfahrung verfügen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1988, Nr. 531/3, SS. 3 und 8, und Senat, 1986-1987, Nr. 586-2, S. 3).

Was insbesondere die Absicht betrifft, Missbrauch zu vermeiden, heißt es in den Vorarbeiten:

« Es kommt nur allzu oft vor, dass ein Eigentümer, der nicht die Eigenschaft als Landwirt besitzt, aber eine Kündigung zustellt, weil er das verpachtete Gut angeblich selbst bewirtschaften wolle, Recht erhält. Bisweilen genügt es, dass auf Seiten des Eigentümers die Möglichkeit besteht, das verpachtete Gut selbst zu bewirtschaften, und dass er allerlei Gründe anführt, die auf den ersten Blick annehmbar sind und deren Begründetheit ausschließlich durch den Friedensrichter beurteilt wird, der nicht immer ein Fachmann auf diesem Gebiet ist. Viele Hektar Agrarfläche werden somit ihrer Zweckbestimmung entzogen » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 156/1, S. 4).

B.3.4. Indem in Artikel 9 Absatz 2 spezifische Ausschlussgründe den allgemeinen Bedingungen hinzugefügt wurden, die bis dahin vorgesehen waren, um die Kündigung eines Pachtvertrags im Hinblick auf die persönliche Bewirtschaftung zu rechtfertigen, wollte der Gesetzgeber verhindern, dass ein zu alter Verpächter oder ein Verpächter, der bereits seine Laufbahn als Landwirt eingestellt hat, für sich selbst eine Kündigung vornehmen könnte.

In beiden Fällen beabsichtigt der Gesetzgeber, dass den aktiven Landwirten ein großer Schutz geboten wird (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, S. 179), indem die Kündigung im Hinblick auf die persönliche Bewirtschaftung durch den Verpächter selbst ausgeschlossen wird, wenn feststeht, dass der Verpächter seine Laufbahn als Landwirt bereits beendet hat, oder wenn das Alter des Verpächters es ermöglicht, vernünftigerweise davon auszugehen, dass der Verpächter seine Laufbahn als Landwirt beenden könnte (Artikel 9 Absatz 1).

B.3.5. Im Lichte dieses Ziels ist es vernünftig gerechtfertigt, dass durch die fragliche Bestimmung die Kündigung zum Zweck der persönlichen Bewirtschaftung durch den Verpächter selbst ausgeschlossen wird, wenn dieser Verpächter zuvor seinen landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt hat, um anschließend zu verpachten.

B.4.1. Dieses Ziel würde es jedoch nicht rechtfertigen, dass für einen Verpächter, der seinen landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt hat, um ihn danach zu verpachten, die Kündigung der Pacht zugunsten seiner Nachkommen und Verwandten ebenfalls ausgeschlossen ist.

Eine Auslegung der fraglichen Bestimmung, wonach ein Verpächter, der seinen Betrieb eingestellt hat und ihn nach dieser Einstellung verpachtet hat, den Pachtvertrag nicht aufgrund der persönlichen Bewirtschaftung durch ihn selbst oder durch eine der in den Artikeln 7 Nr. 1 und 8 § 1 des vorerwähnten Gesetzes erwähnten Personen beenden kann, steht folglich im Widerspruch zur Absicht des Gesetzgebers, die Kündigung für die persönliche Bewirtschaftung besser zu definieren, um Missbräuche durch die Verpächter zu verhindern, wobei ein faires Gleichgewicht zwischen den Interessen der Verpächter und denjenigen der Pächter gewahrt wird.

In dieser Auslegung ist Artikel 9 Absatz 2 des Pachtgesetzes nicht mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung vereinbar.

B.4.2. Eine andere Auslegung von Artikel 9 Absatz 2 *in fine* dieses Gesetzes im Einklang mit dem Ziel des Gesetzgebers ist jedoch möglich. Sie beruht auf einer Lesart dieser Bestimmung in Verbindung mit den Artikeln 7 Absatz 1 Nr. 1 und 8 § 1 desselben Gesetzes und verleiht der fraglichen Bestimmung eine sachdienliche Wirkung, die den Artikeln 10 und 11 der Verfassung entspricht.

Bei der Kündigung durch einen Verpächter, der seinen landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt hat, um ihn danach zu verpachten, aus Gründen der persönlichen Nutzung zum Vorteil seiner Nachkommen oder Verwandten, die die in Artikel 9 des Pachtgesetzes festgelegten Bedingungen erfüllen, wird ausdrücklich die landwirtschaftliche Zweckbestimmung der Grundstücke aufrechterhalten und die Beschaffenheit als Familienbetrieb gewährleistet, wobei der Gesetzgeber dieses Ziel angestrebt hat.

In dieser Auslegung ist die Bedingung von Artikel 9 Absatz 2 *in fine* des Pachtgesetzes nur anwendbar, wenn der Verpächter eine Kündigung vornimmt in der Absicht, sein Eigentum selbst zu bewirtschaften, und ermöglicht sie es somit zu verhindern, dass Grundstücke aus ihrer landwirtschaftlichen Zweckbestimmung entnommen werden.

In dieser Auslegung ist die in Artikel 9 Absatz 2 *in fine* des Gesetzes vom 4. November 1969 festgelegte Bedingung nicht unvereinbar mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

- Artikel 9 Absatz 2 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3 des Zivilgesetzbuches (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») verstößt gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, wenn er dahin ausgelegt wird, dass er es einem Verpächter, der seinen Landwirtschaftsbetrieb eingestellt hat, um ihn danach zu verpachten, verbietet, den Landpachtvertrag wegen Übertragung der Bewirtschaftung an eine der in Artikel 7 Nr. 1 erschöpfend aufgezählten Personen zu kündigen.

- Artikel 9 Absatz 2 von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3 des Zivilgesetzbuches (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, wenn er dahin ausgelegt wird, dass er es einem Verpächter, der seinen Landwirtschaftsbetrieb eingestellt hat, um ihn danach zu verpachten, erlaubt, den Landpachtvertrag wegen Übertragung der Bewirtschaftung an eine der in Artikel 7 Nr. 1 erschöpfend aufgezählten Personen zu kündigen.

Erlassen in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 23. November 2017.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) E. De Groot