



Verfassungsgerichtshof

**ÜBERSETZUNG**  
**Entscheid Nr. 32/2023**  
**vom 2. März 2023**  
**Geschäftsverzeichnismrn. 7570, 7571 und 7636**  
**AUSZUG**

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfragen in Bezug auf Artikel 4 Absatz 2 von Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches und Artikel 52 Absatz 5 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag », gestellt vom Friedensrichter des Kantons Fosses-la-Ville und vom Friedensrichter des Kantons Andenne.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten P. Nihoul und L. Lavrysen, und den Richtern T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters, S. de Bethune, E. Bribosia, W. Verrijdt und K. Jadin, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten P. Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

a. In ihren Urteilen vom 28. und 29. April 2021, deren Ausfertigungen am 6. Mai 2021 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen sind, haben der Friedensrichter des Kantons Fosses-la-Ville und der Friedensrichter des Kantons Andenne folgende Vorabentscheidungsfragen gestellt:

« 1. Verstößt Artikel 4 Absatz 2 von Abschnitt 3 ‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’ von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag, an sich oder in Verbindung mit Artikel 52 Absatz 5 des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, dahin ausgelegt, dass er es einem Verpächter im Falle eines schriftlichen Pachtvertrags ermöglicht, den Pachtvertrag nach Ablauf von drei Verlängerungen von Rechts wegen und unmittelbar zu beenden, während der Verpächter bei einem mündlichen

Pachtvertrag nicht über diese Möglichkeit verfügt, wobei davon ausgegangen wird, dass bei diesem mündlichen Pachtvertrag eine dritte Pachtperiode von neun Jahren am Datum des Inkrafttretens des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag begonnen hat? »;

« 2. Verstoßen Artikel 4 Absatz 2 von Abschnitt 3 ‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’ von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag, und Artikel 52 Absatz 5 des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 2 des Zivilgesetzbuches und mit dem allgemeinen Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze und dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der Rechtssicherheit, dahin ausgelegt, dass der Pächter bei einem schriftlichen Pachtvertrag der von Rechts wegen eintretenden Beendigung des Pachtvertrags ausgesetzt wird, die unmittelbar und von Rechts wegen ab dem Inkrafttreten des Dekrets, d.h. ab dem 1. Januar 2020, und nach einer Dauer von sechsunddreißig Jahren, die einer ersten Pachtperiode und drei Verlängerungen entspricht, erfolgen kann, so dass der Pächter bei einem schriftlichen Pachtvertrag nicht den Vorteil einer Übergangsregelung genießt, während der Pächter bei einem mündlichen Pachtvertrag in einer vergleichbaren Situation in diesen Vorteil gelangt, und zwar aufgrund einer – allem Anschein nach übrigens unwiderlegbaren – Vermutung, dass bei einem laufenden mündlichen Pachtvertrag eine dritte Pachtperiode von neun Jahren am Datum des Inkrafttretens des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag begonnen hat, so dass ein solcher Pachtvertrag nicht von Rechts wegen vor dem 31. Dezember 2037 enden kann? ».

b. In seinem Urteil vom 15. September 2021, dessen Ausfertigung am 20. September 2021 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat der Friedensrichter des Kantons Andenne dieselben Vorabentscheidungsfragen gestellt.

Diese unter den Nummern 7570, 7571 und 7636 ins Geschäftsverzeichnis des Gerichtshofes eingetragenen Rechtssachen wurden verbunden.

(...)

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

B.2.1. Vor seiner Abänderung durch Artikel 5 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag » (nachstehend: Dekret vom 2. Mai 2019) bestimmte Artikel 4 des Pachtgesetzes:

« 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.2.2. Seit seiner Abänderung durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019 bestimmt Artikel 4 des Pachtgesetzes :

« 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, wobei die Anzahl Verlängerungen jedoch auf drei begrenzt wird, auch wenn die Dauer der ersten Periode länger als neun Jahre gewesen ist. Nach Ablauf der dritten Verlängerung endet der Pachtvertrag von Rechts wegen.

Wird der Pächter nach Ablauf der dritten Verlängerung auf dem Pachtgut gelassen, so wird der Pachtvertrag in Abweichung von Absatz 2 stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Landpachtvertragsparteien verlängert. Während dieser stillschweigenden Verlängerung darf keine Abtretung bzw. bevorzugte Abtretung erfolgen. In Abweichung von Artikel 43 wird der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Früchte durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst ».

B.2.3. Nach Artikel 4 Absatz 1 des Pachtgesetzes, der nicht durch das Dekret vom 2. Mai 2019 abgeändert wurde, können die Partei die Dauer eines Landpachtvertrags frei festlegen, sofern diese mindestens neun Jahre beträgt.

Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes in der vor seiner Abänderung durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019 geltenden Fassung sah vor, dass in Ermangelung einer gültigen Kündigung der Landpachtvertrag von Rechts wegen für aufeinander folgende Perioden von neun Jahren verlängert wird, unabhängig von der Dauer der ersten Nutzungsperiode. Die Zahl dieser Verlängerungen war nicht begrenzt.

Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, beschränkt nunmehr die Zahl der möglichen Verlängerungen auf drei. Daraus ergibt sich, dass der Landpachtvertrag, der nicht durch eine gültige Kündigung beendet wurde, grundsätzlich für eine Höchstdauer von 27 Jahren verlängert werden kann, die drei Verlängerung mit einer Dauer von jeweils neun Jahren entsprechen, unabhängig von der Dauer der ersten Nutzungsperiode. Wenn die erste Nutzungsperiode des Landpachtvertrags der in Artikel 4 Absatz 1 erwähnten gesetzlichen Mindestdauer von neun Jahren entspricht, ist die Gesamtdauer des Landpachtvertrags folglich grundsätzlich auf 36 Jahre beschränkt (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, *C.R.I.*, Nr. 16, S. 18). In den Vorarbeiten zum Dekret vom 2. Mai 2019 heißt es:

« L'article 4 proposé traite de la durée des baux et de leur reconduction à défaut de congé valable.

Les baux à ferme d'une durée inférieure à neuf ans sont portés de plein droit à neuf ans.

Les baux sont prolongés par périodes successives de neuf ans. Le bail initial peut être reconduit au maximum trois fois après la première période, quelle que soit la durée de celle-ci » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, S. 7).

Artikel 4 Absatz 3 des Pachtgesetzes, eingefügt durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, sieht vor, dass der Pachtvertrag, wenn der Pächter nach Ablauf der dritten Verlängerung auf dem Pachtgut gelassen wird, stillschweigend von Jahr zu Jahr verlängert wird, ohne eine Möglichkeit, den Vertrag während dieses Zeitraums abzutreten. In den Vorarbeiten heißt es:

« Les baux ayant atteint le nombre maximal de reconductions sont à leur terme prolongés d'année en année. Cette disposition vise à confirmer qu'une fois la durée maximale atteinte, si le preneur est laissé dans le bien loué, il le sera avec un titre, des droits et obligations et non laissé à titre précaire sur la terre. Toutefois [...] cette prolongation d'année en année lui est personnelle. Il ne peut céder ou transmettre son bail » (ebenda).

B.2.4. Die in Artikel 4 des Pachtgesetzes durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019 eingefügten Abänderungen sind gemäß Artikel 55 Absatz 1 dieses Dekrets am 1. Januar 2020 in Kraft getreten.

B.2.5. Artikel 52 Absätze 4 bis 6 des Dekrets vom 2. Mai 2019 enthält Übergangsmaßnahmen:

« Die vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets auf der Grundlage von Artikel 3 des Abschnitts 3 (‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’) von Buch III, Titel VIII, Kapitel II des Zivilgesetzbuches abgeschlossenen Pachtverträge gelten als rechtsgültig abgeschlossen, bis ein neuer Vertrag zustande kommt oder eine Änderung erfolgt, die zu einer Erneuerung im Sinne von den Artikeln 35, 43 und 48*bis* desselben Gesetzesabschnitts führt.

In Ermangelung des Abschlusses eines schriftlichen Pachtvertrags nach Ablauf der Frist von fünf Jahren nach dem Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets werden die mündlichen Pachtverträge, die am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets laufen, als Pachtverträge angesehen, für die eine dritte Pachtperiode von neun Jahren am Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets beginnt.

In Abweichung von Absatz 5 läuft der Pachtvertrag in Ermangelung eines schriftlichen Pachtvertrags nach Ablauf der fünfjährigen Frist und vorausgesetzt, der Nachweis wird erbracht, dass ein mündlicher Pachtvertrag oder eine einfache Abtretung vor weniger als achtzehn Jahren am Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets abgeschlossen wurde, weiterhin über einen Zeitraum, der dessen Ausführung bis zu einer Höchstdauer von sechsunddreißig Jahren ermöglicht ».

Artikel 52 Absatz 4 sieht vor, dass die vor dem 1. Januar 2020 auf der Grundlage von Artikel 3 des Pachtgesetzes in der vor seiner Abänderung durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019 geltenden Fassung abgeschlossenen Pachtverträge als « rechtsgültig abgeschlossen » gelten, bis ein neuer Vertrag zustande kommt oder eine Änderung erfolgt, die zu einer Erneuerung des Vertrags gemäß den Artikeln 35 (bevorzugte Abtretung), 43 (bevorzugte Übertragung beim Tod des Pächters) und 48*bis* (Abtretung des Vorkaufsrechts an einen Dritten) des Pachtgesetzes führt.

Artikel 52 Absatz 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019 sieht vor, dass in Ermangelung des Abschlusses eines schriftlichen Pachtvertrags nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren nach dem Datum des Inkrafttretens dieses Dekrets, das heißt vor dem 1. Januar 2025 die mündlichen Pachtverträge, die am 1. Januar 2020 laufen, als Pachtverträge angesehen werden, für die « eine dritte Pachtperiode von neun Jahren » an diesem letztgenannten Datum beginnt, das heißt eine zweite Verlängerung von neun Jahren im Sinne des neuen Artikels 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, S. 20; Nrn. 1317/3 und 1318/7, S. 22).

Artikel 52 Absatz 6 des Dekrets vom 2. Mai 2019 sieht vor, dass der betroffene Pachtvertrag in Abweichung von der vorstehenden Bestimmung, wenn nachgewiesen wird, dass ein mündlicher Pachtvertrag « vor weniger als achtzehn Jahren am Datum des

Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets », das heißt nach dem 1. Januar 2002 abgeschlossen wurde oder in dieser Zeit eine einfache Abtretung erfolgt ist, weiterhin « über einen Zeitraum, der dessen Ausführung bis zu einer Höchstdauer von sechsunddreißig Jahren ermöglicht », laufen kann.

In den Vorarbeiten heißt es:

« [...] l'année charnière est la 18<sup>e</sup> année. Si au moment de l'entrée en vigueur du présent décret, la location dure depuis plus de 18 ans, elle dure encore 18 ans. Si l'occupation est inférieure à 18 ans, le bail se poursuit pour 36 ans » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nrn. 1317/3 und 1318/7, S. 22).

B.2.6. Aus der Verbindung von Artikel 4 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, und Artikel 52 Absätze 5 und 6 dieses Dekrets ergibt sich, dass die mündlichen Pachtverträge, die am 1. Januar 2020 laufen und die nicht vor dem 1. Januar 2025 schriftlich festgehalten werden, von Rechts wegen grundsätzlich achtzehn Jahre nach dem Datum des Inkrafttretens des Dekrets, das heißt am 31. Dezember 2037 enden (Artikel 52 Absatz 5), es sei denn, es kann nachgewiesen werden, dass der mündliche Pachtvertrag nach dem 1. Januar 2002 abgeschlossen wurde oder danach eine einfache Abtretung erfolgt ist. In diesem Fall kann der mündliche Pachtvertrag über den 31. Dezember 2037 hinaus bis zu dem Datum, das dessen Ausführung während einer Höchstdauer von 36 Jahren ermöglicht, laufen (Artikel 52 Absatz 6).

B.3. Artikel 4 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, und Artikel 52 Absätze 5 und 6 dieses Dekrets stellen wichtige Bestandteile einer Einigung zur Reform des Pachtgesetzes dar, die nach vier Jahren Verhandlungen mit den Eigentümerversammlungen, landwirtschaftlichen Berufsvereinigungen und Umweltschutzverbänden erzielt wurde (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nrn. 1317/3 und 1318/7, SS. 15, 16 und 21). Der Dekretgeber wollte mit dieser Reform das bestehende Ungleichgewicht zwischen einerseits den Rechten der Pächter und andererseits den Rechten der Verpächter korrigieren (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nrn. 1317/3 und 1318/7, SS. 3 und 8), indem er das Vertrauen der Eigentümer stärkte, ihr Land in einen Landpachtvertrag einzubringen, indem er den wirtschaftlichen Betrieb durch die aktiven Landwirte gewährleistete und indem er auch die Zukunft junger Landwirte sicherte (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, C.R.I., Nr. 16, SS. 17 und 19-20).

Diese Einigung sieht insbesondere die Beschränkung der Dauer des klassischen Landpachtvertrags auf höchstens 36 Jahre vor und räumte damit ein wichtiges Hindernis aus dem Weg, das sich aus den bestehenden Rechtsvorschriften und der Rechtsprechung ergab, nämlich die nahezu ewige Beschaffenheit des klassischen Landpachtvertrags, sodass die Eigentümer und ihre Familien nach Ablauf eines bestimmten Zeitraums wieder frei über ihr Land verfügen können (ebenda).

B.4. Mit den Vorabentscheidungsfragen wird der Gerichtshof gebeten, die Situation der Pächter und Verpächter eines schriftlichen Landpachtvertrags, der am Tag des Inkrafttretens des Dekrets vom 2. Mai 2019, das heißt am 1. Januar 2020 läuft, und die Situation der Pächter und Verpächter eines an diesem Datum laufenden mündlichen Landpachtvertrags zu vergleichen, insofern nur Letztere der in Artikel 52 Absatz 5 des Dekrets erwähnten Übergangsmaßnahme unterliegen.

B.5.1. Die Vorabentscheidungsfragen beruhen auf der Annahme, dass Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, eine zwingende Bestimmung ist, die unmittelbar anwendbar ist auf vor dem Inkrafttreten dieses Dekrets abgeschlossene schriftliche Pachtverträge.

B.5.2. Es obliegt in der Regel dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan, die Bestimmungen, die es anwendet, auszulegen, vorbehaltlich einer offensichtlich falschen Lesart der fraglichen Bestimmungen.

B.5.3. Aufgrund der allgemeinen Grundsätze des Übergangsrechts in Bezug auf Verträge bleibt das alte Gesetz anwendbar auf Verträge, die vor dem Datum des Inkrafttretens des neuen Gesetzes geschlossen wurden, es sei denn, das neue Gesetz ist Bestandteil der öffentlichen Ordnung oder des zwingenden Rechts oder es schreibt ausdrücklich die Anwendung auf laufende Verträge vor (Kass., 4. Februar 2021, C.20.0399.F, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210204.1F.2; Kass., 24. Juni 2019, C.15.0328.F, ECLI:BE:CASS:2019:ARR.20190624.2).

B.5.4. Die Pachtgesetzgebung bezweckt im Wesentlichen, ein gerechtes Gleichgewicht zwischen den Interessen der Verpächter und denen der Pächter zustande zu bringen.

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.

Das Bestreben, die Entwicklung der Landwirtschaft und das Interesse der Eigentümer, wieder frei über ihr Land zu verfügen, mehr zu berücksichtigen, sind neue Ziele der in der Wallonischen Region geltenden Pachtgesetzgebung (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, SS. 3-4; Nrn. 1317/3 und 1318/7, S. 6).

B.5.5. Durch die Beschränkung der Anzahl der Verlängerungen des normalen Landpachtvertrags auf drei schützt Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, die Interessen der Verpächter. Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung und dem Bestreben des Dekretgebers, das Vertrauen der Eigentümer in den Landpachtvertrag wiederherzustellen, indem insbesondere dessen nahezu ewiger Beschaffenheit ein Ende gesetzt wird (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, *C.R.I.C.*, Nr. 34, SS. 6 und 9; *Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, S. 3; Nrn. 1317/3 und 1318/7, SS. 4-6, 8 und 22; *C.R.I.*, Nr. 16, SS. 9, 17 und 20) geht hervor, dass dieser Aspekt dieser Bestimmung zugunsten des Pächters unerlässlich ist.

B.5.6. Die Auslegung der vorlegenden Rechtsprechungsorgane, wonach Artikel 4, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, angesichts seiner verbindlichen Beschaffenheit unmittelbar auf die laufenden schriftlichen Pachtverträge anwendbar ist, ist daher nicht offensichtlich falsch.

B.6.1. Mit der zweiten Vorabentscheidungsfrage wird der Gerichtshof befragt zur Vereinbarkeit von Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, und von Artikel 52 Absatz 5 desselben Dekrets mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 2 des Zivilgesetzbuches, mit dem Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze und dem Grundsatz der Rechtssicherheit, dahin ausgelegt, dass dem Pächter eines am Tag des Inkrafttretens des Dekrets vom 2. Mai 2019, das heißt am 1. Januar 2020 laufenden schriftlichen Pachtvertrags ab diesem Datum die Beendigung des Vertrags von Rechts wegen notifiziert werden kann, sobald dieser eine Dauer von 36 Jahren erreicht hat, während für den Pächter eines mündlichen Vertrags « in einer

vergleichbaren Situation » eine Vermutung gilt, dass für diesen Vertrag ab diesem Datum « eine dritte Pachtperiode von neun Jahren » beginnt, sodass ihm dessen Beendigung von Rechts wegen nicht vor dem 31. Dezember 2037 notifiziert werden kann.

B.6.2. Der Dekretgeber hat die Auswirkung von Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, auf die schriftlichen Pachtverträge, die zum 1. Januar 2020 bereits liefen, nicht präzisiert.

Es ist in erster Linie Aufgabe des zuständigen Gesetzgebers, die zeitliche Wirkung neuer Gesetzesbestimmungen festzulegen. Hat er diese zeitliche Wirkung nicht ausdrücklich angegeben, unterliegt die zeitliche Anwendung des Gesetzes den allgemeinen Grundsätzen des Übergangsrechts.

Die in den Ausgangsverfahren fraglichen schriftlichen Pachtverträge haben mit einer ersten Nutzungsperiode von neun Jahren im Jahr 1983 (Rechtssache Nr. 7570), im Jahr 1978 (Rechtssache Nr. 7571) und im Jahr 1977 (Rechtssache Nr. 7636) begonnen, das heißt schriftliche Pachtverträge, die am 1. Januar 2020 während 37 bis 43 Jahren ausgeführt worden sind.

B.6.3. Aus dieser Feststellung und aus dem in B.2.3 und B.2.5 Erwähnten geht hervor, dass der Gerichtshof gebeten wird, über die Vereinbarkeit mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit dem Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze und mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit, von Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019, und von Artikel 52 Absatz 5 desselben Dekrets zu befinden, dahin ausgelegt, dass diese Bestimmungen einen Behandlungsunterschied zwischen zwei Kategorien von Pächtern eines am 1. Januar 2020 laufenden Landpachtvertrags, dessen erste Nutzungsperiode neun Jahren entspricht und der zu diesem Datum während mindestens 36 Jahren ausgeführt worden ist, einführen: einerseits diejenigen, die einen schriftlichen Landpachtvertrag abgeschlossen haben, und andererseits diejenigen, die einen mündlichen Landpachtvertrag abgeschlossen haben. Während der ersten Kategorie von Pächtern ab dem 1. Januar 2020 die Beendigung des Vertrags von Rechts wegen notifiziert werden kann, verfügt die zweite Kategorie ab diesem Datum über eine Frist von achtzehn Jahren, die am 31. Dezember 2037 ausläuft, bevor ihr die Beendigung des Vertrags von Rechts notifiziert werden könnte.

B.7. Wenn der Dekretgeber eine Änderung des Vorgehens für notwendig erachtet, vermag er zu beurteilen, dass dieses geänderte Vorgehen unmittelbar durchgeführt werden muss, und er ist im Prinzip nicht dazu verpflichtet, eine Übergangsregelung vorzusehen. Gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung wird nur verstoßen, wenn das Fehlen einer Übergangsregelung zu einem Behandlungsunterschied führt, für den es keine vernünftige Rechtfertigung gibt, oder wenn der Grundsatz des rechtmäßigen Vertrauens übermäßig verletzt wird. Dieser Grundsatz steht in engem Zusammenhang mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit, der es dem Gesetzgeber verbietet, ohne objektive und vernünftige Rechtfertigung das Interesse der Rechtsunterworfenen daran, die Rechtsfolgen ihrer Handlungen vorhersehen zu können, zu beeinträchtigen.

Der Dekretgeber muss allerdings, wenn er eine neue rechtliche Regelung einführt, im Einzelfall prüfen, ob angesichts der Auswirkungen der neuen Regeln und der berechtigten Erwartungen der betroffenen Rechtsunterworfenen Übergangsmaßnahmen notwendig sind. Wenn eine rechtliche Regelung mit Übergangsmaßnahmen gegenüber einer bestimmten Kategorie von Rechtsunterworfenen einhergeht, während dies für eine andere vergleichbare Kategorie nicht der Fall ist, muss dieser Behandlungsunterschied vernünftig gerechtfertigt sein.

B.8.1. Wie in B.2.3 erwähnt, wollte der Dekretgeber mit dem neuen Artikel 4 Absatz 2 des Pachtgesetzes die grundsätzliche Dauer des Landpachtvertrags auf 36 Jahre begrenzen.

Mit dieser Reform wollte er - wie in B.3 erwähnt - den Eigentümern von verpachteten Flächen und ihren Familien die Perspektive eröffnen, dass sie nach diesem Höchstzeitraum über ihr Land frei verfügen können.

Außerdem geht aus dem Dekret vom 2. Mai 2019 und aus seinen Vorarbeiten hervor, dass der Dekretgeber die Verwendung der Schriftform fördern wollte. Er hat nämlich den Grundsatz festgelegt, dass der Pachtvertrag schriftlich erstellt und registriert werden muss (Artikel 3 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019; *Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nrn. 1317/3 und 1318/7, SS. 3-4). Er hat für die Partei, die als erste die Initiative ergreift, die Möglichkeit eingeführt, auf gerichtlichem Wege einen schriftlichen Vertrag zu erwirken (ebenda). Er hat auch die Verschriftlichung von laufenden

mündlichen Verträgen unterstützt (Artikel 52 Absätze 4 und 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019; *Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, S. 20).

Wird innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 kein Schriftstück erstellt, hat der Dekretgeber einerseits den Pächtern mit laufenden mündlichen Verträgen, die nachweisen können, dass es weniger als achtzehn Jahre vor dem 1. Januar 2020 zu einem mündlichen Vertrag oder zu einer einfachen Abtretung gekommen ist, eine grundsätzliche Nutzungsdauer von 36 Jahren und andererseits den Pächtern mit laufenden mündlichen Verträgen, für die ein solcher Nachweis nicht erbracht wird, eine grundsätzliche Nutzungsdauer von achtzehn Jahren ab dem 1. Januar 2020 garantiert.

B.8.2. Der in B.6.3 erwähnte Behandlungsunterschied beruht auf einem objektiven Kriterium, nämlich der mündlichen oder schriftlichen Beschaffenheit des Vertrags.

B.8.3. Bezüglich der für laufende Pachtverträge geltenden Übergangsmaßnahmen hat der Minister bei den Anhörungen vor der Annahme des Vorentwurfs dieses Dekrets erklärt:

« Les parlementaires auront eu la confirmation pendant ces deux séances d'auditions qu'il y a au moins quatre difficultés majeures, deux l'étant bien plus que les autres. L'une d'elles n'a pas été évoquée cet après-midi, mais elle a été sous-jacente dans toute une série de questions et surtout de réponses : c'est la question des mesures transitoires.

C'est clair que la volonté est d'arriver avec un projet de décret, de revoir la loi sur le bail à ferme et donc il y a toute une série de nouvelles dispositions qui devront s'appliquer tout de suite et il y en a d'autres à définir : que fait-on des baux en cours ? À partir de quand applique-t-on telle ou telle mesure, et cetera ?

On n'en a pas parlé expressément, mais vous aurez vu, notamment dans une série de réponses des juristes qui sont là, que ce sera une des questions difficiles et délicates à régler, mais il faudra la régler » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2017-2018, *C.R.I.C.*, Nr. 34, S. 30).

In einer vorherigen Stellungnahme vom 14. August 2018 zu der geplanten Reform hat die « Plate-forme Foncier Agricole » angemerkt:

« Selon l'Article 47 du décret (mesures transitoires concernant l'Article 3 – passage à l'écrit), le devenir des baux existants déjà écrits, qui ne font pas l'objet d'une modification écrite dans le délai de 5 ans à dater de l'entrée en vigueur du décret n'est pas clair. Il ne nous semble pas adéquat qu'ils recommencent pour une première période de bail car cela n'est pas l'objectif de la mesure. Si les baux sont déjà écrits, la date est certaine et ne nécessite pas une

mesure. Il subsisterait uniquement le passage au nouveau régime du décret entré en vigueur. Il importe donc de clarifier ce point » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, S. 142).

In ihrem Gutachten zum Vorentwurf des Dekrets hat die Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates den Gesetzgeber gebeten, die für laufende Pachtverträge geltende rechtliche Regelung klarzustellen:

« L'articulation entre les alinéas 4, 5 et 6 [de l'article 50 de l'avant-projet de décret devenu l'article 52 du décret du 2 mai 2019] et leur portée exacte apparaissent très difficilement.

En commençant par les mots ' À défaut d'un écrit ' – il conviendrait d'écrire ' À défaut d'un bail écrit ' –, l'alinéa 5 – et en conséquence l'alinéa 6, qui se présente comme dérogeant à l'alinéa 5 sur le même objet – paraît envisager l'hypothèse où le bail initial était oral.

Si ces alinéas 5 et 6 ne concernent bien que le cas où le bail d'origine était oral, il conviendrait alors non seulement de l'exprimer ainsi dans le dispositif mais aussi, semble-t-il, d'indiquer que ces alinéas 5 et 6, qui attachent des effets juridiques à l'absence d'un bail écrit pendant le délai de cinq ans suivant la date d'entrée en vigueur du décret en projet, dérogent à l'alinéa 4, effets juridiques qui sont différents de ceux qu'envisage cet alinéa 4, lequel considère comme en principe ' valablement conclus ' '[l]es baux conclus avant l'entrée en vigueur du [...] décret [en projet] sur la base de l'article 3 [de la loi sur le bail à ferme] '. Une autre formule, qui serait même plus claire, consisterait à préciser au sein de cet alinéa 4 qu'il ne vise que les baux ' écrits ' ainsi conclus; ceci paraît toutefois contredit par le commentaire de la disposition.

Si les alinéas 5 et 6 concernent l'ensemble des baux conclus avant l'entrée en vigueur du décret en projet, en ce compris les baux écrits, non seulement l'articulation de ces alinéas avec l'alinéa 4 devient difficile à cerner mais en outre l'application de l'alinéa 5 pourrait conduire à des effets pratiques dont il n'est pas certain que l'auteur de l'avant-projet aurait aperçu toute la mesure. Ainsi, par exemple, si un bail initial, qui a été écrit, a été conclu trente-cinq ans avant l'entrée en vigueur du décret et que n'intervient pas de bail écrit au terme du délai de cinq ans suivant la date d'entrée en vigueur du décret en projet, ce bail serait prolongé comme si s'entamait ainsi ' une troisième période de bail à la date de l'entrée en vigueur du [...] décret ', ce qui conduirait à l'instauration de baux plus longs que ceux prévus actuellement par la loi.

Cet effet existerait également en présence d'un bail initial de nature orale mais paraît conduire à des effets moins inattendus, eu égard précisément à la particularité de pareil bail quant à son existence et son régime, ainsi que de son caractère juridiquement exceptionnel selon l'article 3 actuel de la loi sur le bail à ferme.

Quant à l'alinéa 4, lorsqu'il énonce que les baux anciens y mentionnés doivent être ' considérés comme valablement conclus [...] ', la question se pose de savoir si sa portée se limite à la question de la preuve attachée à ces baux et donc si c'est le régime juridique déduit de l'entrée en vigueur du décret en projet qui leur sera applicable ou, au contraire, si cette disposition doit être lue comme visant non seulement la règle ancienne de preuve mais aussi le régime ancien, préalable à l'entrée en vigueur du décret en projet, qui leur serait applicable. Cette question se pose également en ce qui concerne les alinéas 5 et 6.

L'ensemble de ces importantes questions sera éclairci dans le texte et expliqué dans le commentaire de la disposition en fonction de l'intention de l'auteur de l'avant-projet.

Le dispositif transitoire gagnerait à être complet sur l'ensemble des aspects du régime juridique applicable aux baux conclus avant l'entrée en vigueur du décret en projet, et ce même s'il s'agit de confirmer des principes découlant du droit commun qui sont relatifs aux effets futurs des situations nées sous l'empire des législations anciennes » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, S. 53).

Nach diesem Gutachten wurde die Formulierung von Artikel 50 Absätze 4 bis 6 des Vorentwurfs des Dekrets, der zu Artikel 52 Absätze 4 bis 6 des Dekretsentwurfs geworden ist, ganz leicht angepasst (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, SS. 35 und 84). Der Kommentar zu dieser Bestimmung ist unverändert geblieben (ebenda, SS. 20-21 und 70).

Auf die Frage nach der Berücksichtigung der Bemerkungen der Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates hat der Minister geantwortet: « Alle vom Staatsrat verlangten Überprüfungen wurden durchgeführt » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nrn. 1317/3 und 1318/7, S. 11).

Auf die konkrete Frage nach der Anwendung der Beschränkung der grundsätzlichen Dauer des Landpachtvertrags auf 36 Jahre auf die laufenden Verträge hat der Minister geantwortet:

« [Un député] demande si la durée de 36 ans est consacrée, c'est-à-dire trois reconductions tacites après la première période de neuf ans, et si le dispositif s'appliquera à tous les baux futurs et donc pas à ceux en cours.

M. le Ministre confirme l'existence du bail à ferme de 9 ans, reconductible à trois reprises, à côté de la création de nouveaux baux.

Une disposition transitoire est consacrée aux baux en cours. Elle a fait partie de l'accord intervenu en décembre 2018 » (ebenda)

Der Minister hat ebenfalls angegeben, dass die Übergangsbestimmung bezüglich der laufenden Pachtverträge einen heiklen Aspekt der Reform darstellt, der alle beteiligten Akteure in letzter Minute dazu gebracht hat, diese zu akzeptieren (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, *C.R.I.C.*, Nr. 99, S. 23).

B.8.4. Aus den vorerwähnten Vorarbeiten geht hervor, dass dem Dekretgeber die Notwendigkeit bewusst war, für die laufenden Pachtverträge Übergangsmaßnahmen anzunehmen, dass er dies aber nur für die laufenden mündlichen Pachtverträge getan hat, ohne die Gründe anzugeben, warum für die laufenden schriftlichen Verträge keine Übergangsmaßnahme gilt.

B.8.5. Durch die fehlende Übergangsmaßnahme für die laufenden schriftlichen Pachtverträge werden die berechtigten Erwartungen der Pächter mit zum 1. Januar 2020 seit weniger als 36 Jahren laufenden schriftlichen Verträgen, für die die Beschränkung der grundsätzlichen Dauer des Landpachtvertrags auf 36 Jahre eine neue Regel ist, die das ursprüngliche Gleichgewicht des Vertrags wesentlich ändert, genauso wie für die Pächter mit laufenden mündlichen Verträgen unverhältnismäßig beeinträchtigt. Der Umstand, dass die schriftlichen Pachtverträge ein bestimmtes Datum haben, ist diesbezüglich nicht von Belang.

B.8.6. Der in B.6.3 erwähnten Behandlungsunterschied ist folglich nicht vernünftig gerechtfertigt.

B.9. Diese Verfassungswidrigkeit ergibt sich jedoch nicht aus den fraglichen Bestimmungen, sondern aus dem Fehlen einer Übergangsregelung für die laufenden schriftlichen Landpachtverträge. Es obliegt dem Dekretgeber, für diese Kategorie von Pachtverträgen eine Übergangsregelung spätestens zum 31. Dezember 2023 vorzusehen.

In der Zwischenzeit obliegt es den vorlegenden Rechtsprechungsorganen, Artikel 52 Absatz 5 des Dekrets vom 2. Mai 2019 auf laufende schriftliche Landpachtverträge anzuwenden.

B.10. Die Prüfung der ersten Vorabentscheidungsfrage kann nicht zu einer umfassenderen Feststellung der Verfassungswidrigkeit führen.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

1. Artikel 4 von Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 5 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag », dahin ausgelegt, dass dieser Artikel 4 für am 1. Januar 2020 laufende schriftliche Pachtverträge gilt, verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze und dem Grundsatz der Rechtssicherheit.

2. Das Fehlen einer Übergangsregelung für laufende schriftliche Landpachtverträge verstößt gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung in Verbindung mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit.

3. Es obliegt dem Dekretgeber, diese Lücke spätestens zum 31. Dezember 2023 zu beheben. In der Zwischenzeit ist Artikel 52 Absatz 5 desselben Dekrets vom 2. Mai 2019 auf laufende schriftliche Landpachtverträge anzuwenden.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 2. März 2023.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) P. Nihoul