



Verfassungsgerichtshof

**ÜBERSETZUNG**  
**Entscheid Nr. 128/2023**  
**vom 21. September 2023**  
**Geschäftsverzeichnismr. 7882**  
**AUSZUG**

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfragen in Bezug auf Artikel 12.7 von Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches und Artikel 15 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag », gestellt vom Gericht erster Instanz Lüttich, Abteilung Lüttich.

Der Verfassungsgerichtshof,

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

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfragen und Verfahren*

In seinem Urteil vom 19. Oktober 2022, dessen Ausfertigung am 4. November 2022 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat das Gericht erster Instanz Lüttich, Abteilung Lüttich, folgende Vorabentscheidungsfragen gestellt:

« - Verstößt Artikel 12.7 des Gesetzes über den Landpachtvertrag gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er dadurch, dass er vorsieht, dass die vom König festgelegten Flächen alle fünf Jahre revidiert werden, ohne dass ein System eingeführt wird, das es ermöglichen würde, seiner eventuellen Nachlässigkeit abzuweichen, einen Behandlungsunterschied herbeiführt zwischen einerseits den Pächtern, denen von einem Landwirt gekündigt wird, der die gepachteten Ländereien während der Gültigkeitsdauer der durch königlichen Erlass festgelegten Flächen gemäß Artikel 12.7 des Gesetzes erworben hat, und andererseits den Pächtern, denen von einem Landwirt gekündigt wird, der die gepachteten Ländereien zwischen dem Ablauf der Gültigkeitsdauer der durch königlichen Erlass festgelegten Flächen und dem Inkrafttreten eines neuen königlichen Erlasses erworben hat, wobei der zweitgenannten Kategorie von Pächtern das Recht versagt wird, die besagte Kündigung für ungültig erklären zu lassen? »

- Verstößt Artikel 15 des wallonischen Dekrets vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er dadurch, dass er bestimmt, dass die alle fünf Jahre von der Regierung revidierten Flächen weiterhin bis zum Inkrafttreten des neuen Erlasses gelten, ohne eine Rückwirkung dieser Garantie für die aus der Zeit vor dem Dekret stammenden Situationen vorzusehen, einen Behandlungsunterschied herbeiführt zwischen einerseits den Pächtern, denen von einem Landwirt gekündigt wird, der die gepachteten Ländereien nach dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019, dem Ablauf der durch Erlass der Regierung festgelegten Gültigkeitsdauer der Flächen gemäß Artikel 12.7 und dem Inkrafttreten eines neuen Erlasses der Regierung erworben hat, und andererseits den Pächtern, denen von einem Landwirt gekündigt wird, der die gepachteten Ländereien zwischen dem Ablauf der Gültigkeitsdauer der durch Erlass der Regierung festgelegten Flächen und dem Inkrafttreten eines neuen Erlasses der Regierung, aber vor dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 erworben hat, wobei der zweitgenannten Kategorie von Pächtern das Recht versagt wird, die besagte Kündigung für ungültig erklären zu lassen? ».

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

#### *In Bezug auf die erste Vorabentscheidungsfrage*

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.

Die erste Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf Artikel 12.7 dieses Gesetzes, der in der auf die vor dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan anhängige Streitsache anwendbaren Fassung bestimmt:

« Wenn der Pächter seinen Hauptberuf in der Landwirtschaft hat, kann der Richter sich weigern, die Kündigung für gültig zu erklären, wenn sie zur Folge hat, dass die durch das Landwirtschaftsunternehmen des künftigen Bewirtschafters bewirtschaftete Gesamtfläche jenseits der vom König festgelegten Höchstfläche liegt.

Das Gleiche gilt für jede weitere Ausdehnung, wenn der Betrieb des künftigen Bewirtschafters sich bereits über eine größere Fläche erstreckt als die Höchstfläche.

Der König legt auf Vorschlag der zuständigen provinziellen Landwirtschaftskammer und infolge einer gleich lautenden Stellungnahme des Nationalen Rats für Landwirtschaft durch einen im Ministerrat beratenen Erlass die maximalen Rentabilitätsflächen fest.

Diese Flächen werden mindestens alle fünf Jahre revidiert.

Sie werden in jeder Provinz nach den landwirtschaftlichen Gebieten, wie sie im Königlichen Erlass vom 24. Februar 1951 zur Festlegung der Grenzen der landwirtschaftlichen Gebiete des Königreichs bestimmt sind, festgelegt.

Wenn ein Landwirt verpachtetes Land erwirbt, um es persönlich zu bewirtschaften, sind die Flächenbedingungen, die bei einer eventuellen Kündigung gelten, diejenigen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs in Kraft waren ».

B.1.2. Wenn der Eigentümer eines Grundstücks, das Gegenstand eines Landpachtvertrages ist, diesen beendet, um es persönlich zu bewirtschaften, und der Pächter stimmt der Kündigung nicht zu, kann ein Richter vom Eigentümer mit einem Antrag auf Erklärung der Gültigkeit der Kündigung befasst werden. Die fragliche Bestimmung ermöglicht es dem Richter, sich unter bestimmten Umständen aus dem Grund, dass durch die Bewirtschaftung der betreffenden Flächen durch den neuen Bewirtschafter die von ihm bewirtschaftete Gesamtfläche größer wäre als die vom König als maximale Rentabilitätsfläche festgelegte Fläche, zu weigern, die Kündigung für gültig zu erklären.

B.1.3. In der fraglichen Bestimmung ist präzisiert, dass die maximalen Rentabilitätsflächen vom König nach den landwirtschaftlichen Gebieten festgelegt werden und dass sie « mindestens alle fünf Jahre » revidiert werden.

B.2.1. Die fragliche Bestimmung wurde durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. November 1988 « zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und die Beschränkung der Pachtpreise » eingefügt. Der ursprüngliche Gesetzesvorschlag enthielt eine Bestimmung mit folgendem Wortlaut:

« En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'activité principale du futur exploitant consistera en l'exploitation de l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à condition que le preneur exerce lui même la profession agricole à titre principal. [...] Si le preneur et le futur exploitant répondent aux deux conditions précitées le juge statue en équité, en tenant compte de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant et de l'incidence de la superficie pour laquelle le congé a été donné sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des exploitations respectives. Si aucun des deux ne répond aux conditions citées, rien n'empêche la validation du congé » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981 1982, Nr. 171/1, SS. 8-9).

B.2.2. Im Bericht zu den Arbeiten des mit der Prüfung der Vorschläge zum Pachtgesetz beauftragten Sonderausschusses heißt es:

« Au cours de ses travaux, la commission a essayé de réaliser un équilibre entre les intérêts du preneur quant à sa sécurité d'entreprise et ceux du bailleur en tant qu'investisseur en biens ruraux. Outre les intérêts des parties, il a été tenu compte de ceux de la communauté. Une exploitation agricole rentable est en effet un facteur économique important » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981 1982, Nr. 171/40, S. 7).

Die angenommene Bestimmung stammt aus einem Abänderungsantrag, der folgendermaßen kommentiert wurde:

« Le texte proposé procède du même objectif que la proposition de loi [...].

Cette proposition de loi a pour but de sauvegarder au maximum le potentiel d'occupation des entreprises agricoles, petites et moyennes, en soutenant la concentration nécessaire des terres et, si possible, l'association de type familial entre exploitants, mais en évitant les concentrations excessives qui aboutissent au gigantisme, économiquement et socialement dangereux.

La proposition était également motivée par des raisons d'ordre économique et social. En effet, surtout au delà d'un certain seuil – variable suivant les régions et les types d'exploitations – l'agrandissement des entreprises agricoles entraîne une diminution de la main d'œuvre occupée et de la valeur de la production par hectare.

[...]

De plus, l'impossibilité de donner congé dans l'hypothèse prévue par l'amendement tient compte de la situation existante dans chaque région. La rentabilité d'une exploitation agricole n'est, en effet, pas identique dans toutes les régions du pays. La grandeur de l'exploitation à prendre en considération dépendra chaque fois de la région envisagée.

Si le congé tend à accroître encore la superficie d'une exploitation suffisamment grande, il peut être considéré comme abusif » (ebenda, S. 81).

In Bezug auf die fünfjährige Revision der maximalen Flächen wurde angegeben:

« un ensemble d'éléments objectifs et de critères qui seront actualisés en fonction de l'évolution agricole introduisent une série de garanties qui rendent l'amendement et les sous amendements acceptables et excluent tout risque d'une politique dirigiste qui serait fonction du gouvernement en place » (ebenda, S. 83).

B.3.1. Der letzte vom König in Ausführung dieser Bestimmung angenommene Erlass ist der königliche Erlass vom 5. Februar 1998 « zur Festlegung der in der Pachtgesetzgebung erwähnten maximalen Rentabilitätsflächen » (*Belgisches Staatsblatt*, 26. Februar 1998). Aufgrund seines Artikels 3 wurde er am 25. November 1997 wirksam. Artikel 2 dieses königlichen Erlasses bestimmt:

« Les superficies maximales de rentabilité sont valables pour cinq ans ».

In einem Entscheid vom 1. April 2021, der in der aktuell geprüften Rechtssache ergangen ist, hat der Kassationshof geurteilt, dass der König durch die von Ihm auf fünf Jahre festgelegte Beschränkung der Gültigkeitsdauer der maximalen Flächen nicht gegen Artikel 12.7 des Pachtgesetzes verstoßen hat (Kass., 1. April 2021, C.20.0346.F, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210401.1F.3).

B.3.2. Am 5. Februar 2009 hat die Wallonische Regierung einen Erlass « zur Festlegung der in der Gesetzgebung über die Landpacht erwähnten maximalen Rentabilitätsflächen » angenommen (*Belgisches Staatsblatt*, 3. März 2009).

In einem Entscheid vom 8. Juni 2017, der in der aktuell geprüften Rechtssache ergangen ist, hat der Kassationshof geurteilt, dass « vor dem 1. Juli 2014 die maximalen Rentabilitätsflächen, die notwendig sind, um die Gültigkeit der Kündigung des Landpachtvertrages zu beurteilen, von der Föderalbehörde festgelegt werden, die allein befugt ist, die Vertragsbeziehung zwischen dem Verpächter und dem Pächter zu regeln », sodass der Richter seine Entscheidung zur Verweigerung der Erklärung der Gültigkeit der Kündigung nicht auf den vorerwähnten Erlass der Wallonischen Regierung stützen konnte (Kass., 8. Juni 2017, C.16.0066.F).

B.4. Das vorliegende Rechtsprechungsorgan schließt aus diesem gesetzgeberischen und verordnungsrechtlichen Kontext und aus diesen zwei Entscheiden des Kassationshofes, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs der betreffenden Ländereien keine maximale Rentabilitätsfläche festgelegt war, sodass der mit einem Antrag auf Erklärung der Gültigkeit dieser Kündigung befasste Richter nicht die Befugnis hat, diese zu verweigern.

Der Gerichtshof wird gebeten, die Vereinbarkeit der fraglichen Bestimmung mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung zu prüfen, dahin ausgelegt, dass sie dadurch, dass sie kein « System [...], das es ermöglichen würde, [einer] eventuellen Nachlässigkeit [des Königs] abzuweichen » vorsieht, einen Behandlungsunterschied zwischen Pächtern eines Landpachtvertrages, denen zu einem Zeitpunkt gekündigt wird, zu dem vom König festgelegte maximale Rentabilitätsflächen anwendbar waren, und Pächtern eines Landpachtvertrages, denen zu einem Zeitpunkt gekündigt wird, zu dem keine Rentabilitätsflächen von einem geltenden königlichen Erlass festgelegt waren, herbeiführt.

B.5. Der Gerichtshof darf nur darüber befinden, ob ein Behandlungsunterschied hinsichtlich der Verfassungsbestimmungen, deren Einhaltung er überwachen darf, gerechtfertigt ist oder nicht, wenn dieser Unterschied auf eine Gesetzesnorm zurückzuführen ist.

Der konkrete Behandlungsunterschied, über den der Gerichtshof gebeten wird zu befinden, kann nicht auf die fragliche Gesetzesbestimmung zurückgeführt werden, sondern ergibt sich aus dem Fehlen eines königlichen Erlasses, der in Ausführung dieser Bestimmung die maximalen Rentabilitätsflächen festlegt.

B.6. Der Gerichtshof ist daher nicht zuständig, die erste Vorabentscheidungsfrage zu beantworten.

*In Bezug auf die zweite Vorabentscheidungsfrage*

B.7.1. Die zweite Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf Artikel 15 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag », der Artikel 12 des Pachtgesetzes ersetzt. Paragraph 7 dieser Bestimmung präzisiert, dass der Richter unter bestimmten Umständen die wegen persönlicher Bewirtschaftung erfolgte Kündigung verweigern kann, wenn sie zur Folge hat, dass die durch das Landwirtschaftsunternehmen des künftigen Bewirtschafters bewirtschaftete Gesamtfläche jenseits der von der Regierung festgelegten Höchstfläche liegt oder dass die Fläche des Landwirtschaftsunternehmens des aktuellen Bewirtschafters unter der von der Regierung

festgelegten minimalen Rentabilitätsfläche liegt. Diese Bestimmung beauftragt die Wallonische Regierung die minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen festzulegen.

Darin ist sodann präzisiert:

«Diese Flächen werden mindestens alle fünf Jahre revidiert. Die minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen gelten weiterhin bis zum Inkrafttreten des neuen Erlasses ».

Nach Artikel 55 desselben Dekrets tritt diese Bestimmung zu einem von der Regierung festgelegten Datum in Kraft.

B.7.2. Die Zuständigkeit in Angelegenheiten des Landpachtvertrages wurde den Regionen durch Artikel 6 § 1 V Nr. 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, eingefügt durch Artikel 16 des Sondergesetzes vom 6. Januar 2014 über die Sechste Staatsreform, zugewiesen.

B.8. Der Gerichtshof wird gebeten, diese Bestimmung zu prüfen, insofern sie nicht auf Situationen vor ihrem Inkrafttreten für anwendbar erklärt wurde, was zu einem Behandlungsunterschied zwischen Pächtern eines Landpachtvertrages, denen von einem Bewirtschafter gekündigt wird, der das Land nach ihrem Inkrafttreten erworben hat, und den Pächtern eines Landpachtvertrages, denen von einem Bewirtschafter gekündigt wird, der das Land vor ihrem Inkrafttreten erworben hat, führt. Das vorliegende Rechtsprechungsorgan merkt an, dass die vom Dekretgeber angenommene Bestimmung für die Pächter eines Landpachtvertrages die Garantie enthalte, dass der befassende Richter selbst im Fall einer fehlenden Revision der Flächen bei Ablauf eines Zeitraums von fünf Jahren durch die Wallonische Regierung die Befugnis habe, sich zu weigern, die Kündigung für gültig zu erklären, während Pächter, denen vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung zu einem Zeitpunkt, zu dem kein Erlass zur Festlegung der Flächen galt, gekündigt werde, nicht in den Genuss dieser Garantie kämen.

B.9. Der Umstand, dass der Dekretgeber für die Zukunft gesetzgeberisch auftritt, was die Regel ist, ist nicht unvereinbar mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

- Der Gerichtshof ist nicht befugt, die erste Vorabentscheidungsfrage zu beantworten.
  
- Die Artikel 15 und 55 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag » verstoßen 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 21. September 2023.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) N. Dupont

(gez.) P. Nihoul