



Verfassungsgerichtshof

ÜBERSETZUNG
Entscheid Nr. 53/2024
vom 16. Mai 2024
Geschäftsverzeichnismr. 8015
AUSZUG

In Sachen: Vorabentscheidungsfragen in Bezug auf Artikel 55 Absatz 2 von Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches und auf Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag », gestellt vom Gericht erster Instanz Hennegau, Abteilung Charleroi.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten Pierre Nihoul und Luc Lavrysen, und den Richtern Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Katrin Jadin und Magali Plovie, unter Assistenz des Kanzlers Nicolas Dupont, unter dem Vorsitz des Präsidenten Pierre Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfragen und Verfahren

In seinem Urteil vom 7. Juni 2023, dessen Ausfertigung am 13. Juni 2023 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat das Gericht erster Instanz Hennegau, Abteilung Charleroi, folgende Vorabentscheidungsfragen gestellt:

« - Verstößt Artikel 55 Absatz 2 von Abschnitt 3 ‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’ von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag, an sich oder in Verbindung mit Artikel 3 § 1 Absatz 3 von Abschnitt 3 ‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’ von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 4 des vorerwähnten Dekrets vom 2. Mai 2019, sowie mit Artikel 52 Absatz 1 desselben Dekrets, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des früheren Zivilgesetzbuches und dem allgemeinen Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze sowie dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der Rechtssicherheit, dahin ausgelegt, dass den Pächtern, die Inhaber eines mündlichen Pachtvertrags sind, der vor

dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019, d.h. am 1. Januar 2020, geschlossen wurde, die das gepachtete Gut seit mehr als einem Jahr in Pacht haben, im Falle der Veräußerung des Pachtgegenstandes eine Kündigung mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten notifiziert werden kann, aus dem Grund, dass der Pachtvertrag kein feststehendes Datum hat, während sie zugleich von jeder vernünftigen Möglichkeit ausgeschlossen werden, ihren mündlichen Pachtvertrag mit einem feststehenden Datum zu versehen, insofern die neue Regelung des vorerwähnten Artikels 3 § 1 Absatz 3 ausdrücklich auf sie keine Anwendung findet, sodass sie plötzlich mit einer neuen Art der Kündigung konfrontiert werden, die es vor dem Inkrafttreten des vorerwähnten Dekrets vom 2. Mai 2019 nicht gab und gegen die sie sich nicht vernünftig absichern können, und während die Inhaber eines mündlichen Pachtvertrags ohne feststehendes Datum, der nach dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 geschlossen wurde, wobei es jedoch um Pachtverträge gleicher Art geht, in den Anwendungsbereich des vorerwähnten Artikels 3 fallen und sich somit gegen die durch den vorerwähnten Artikel 55 Absatz 2 eingeführte Kündigung absichern können?

- Verstößt Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019 in Verbindung mit Artikel 55 Absatz 2 von Abschnitt 3 ‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’ von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets des Wallonischen Parlaments vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag, und in Verbindung mit Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 4 des vorerwähnten Dekrets vom 2. Mai 2019, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des früheren Zivilgesetzbuches und dem allgemeinen Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze sowie dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der Rechtssicherheit, dahin ausgelegt, dass die Pächter, die Inhaber eines mündlichen Pachtvertrags sind, der vor dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019, d.h. am 1. Januar 2020, geschlossen wurde, von der Möglichkeit ausgeschlossen werden, sich auf den neuen Artikel 3 § 1 Absatz 3 von Abschnitt 3 ‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’ von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches zu berufen, wobei sie der neuen, durch den vorerwähnten Artikel 55 Absatz 2 geregelten Kündigung unterliegen, während die Pächter, die Inhaber eines mündlichen Pachtvertrags sind, der nach dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 geschlossen wurde, über die im vorerwähnten Artikel 3 § 1 Absatz 3 vorgesehene Möglichkeit verfügen, die eventuelle Anwendung des vorerwähnten Artikels 55 Absatz 2 zu vermeiden, wobei diese zwei Kategorien von Pächtern jedoch Inhaber von Pachtverträgen gleicher Art sind? ».

(...)

III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

In Bezug auf die fraglichen Bestimmungen und deren Kontext

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 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches.

B.2.1. Vor seiner Abänderung durch Artikel 41 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag » (nachstehend: Dekret vom 2. Mai 2019) bestimmte Artikel 55 des Pachtgesetzes:

« Im Falle der Veräußerung des Pachtguts tritt der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Verpächters ein ».

B.2.2. Seit seiner Abänderung durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019 bestimmt Artikel 55 des Pachtgesetzes :

« Wenn der Pachtvertrag ein sicheres Datum hat, das vor der Veräußerung des Pachtguts zurückliegt, tritt der Erwerber, der das Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, ab dem Datum der authentischen Beurkundung in die Rechte und Pflichten des Verpächters ein, auch wenn der Pachtvertrag für den Fall einer Veräußerung die Möglichkeit der Zwangsräumung vorsieht.

Das Gleiche gilt, wenn der Pachtvertrag kein sicheres Datum hat, das vor der Veräußerung des Pachtguts zurückliegt, falls der Pächter das Pachtgut seit mindestens einem Jahr benutzt. In diesem Fall darf der Erwerber den Pachtvertrag aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 7 erwähnt werden, jederzeit beenden, indem dem Pächter unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, die ihm zur Vermeidung des Verfalls binnen drei Monaten nach dem Datum der authentischen Urkunde über die Eigentumsübertragung zu notifizieren ist, gekündigt wird. Diese Frist wird verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten ».

B.2.3. Artikel 7 des Pachtgesetzes, auf den der vorerwähnte Artikel 55 Absatz 2 verweist, bestimmt:

« Der Verpächter kann den Pachtvertrag bei Ablauf jeder Pachtperiode beenden, wenn er das Bestehen eines ernsthaften Grundes nachweisen kann. Ungeachtet der in Artikel 6 erwähnten Gründe können nur folgende Gründe als ernsthafte Gründe angesehen werden:

1. die vom Verpächter geäußerte Absicht, das Pachtgut ganz oder teilweise selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern, denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder ganz oder teilweise abzutreten.

Wenn das Pachtgut Miteigentum mehrerer Personen ist oder wird, kann der Pachtvertrag zur persönlichen Bewirtschaftung durch einen Miteigentümer, seinen Ehepartner, seine Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkinder oder die seines Ehepartners oder durch die

Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder nur beendet werden, wenn dieser Miteigentümer mindestens die ungeteilte Hälfte des Pachtguts besitzt oder seinen Anteil durch Erbfolge oder Vermächtnis erhalten hat,

2. die Absicht des Verpächters, eine oder mehrere verpachtete Parzellen, in Bezug auf die eine Kündigung eingereicht worden ist, anderen Parzellen, die er einem anderen Pächter in Pacht gegeben hat, beizufügen, unter der Bedingung, dass dieser Vorgang durch ein unbestreitbares wirtschaftliches oder familiäres Interesse diktiert wird und dass die Lebensfähigkeit des Betriebs des nutzenden Pächters nicht gefährdet wird,

3. der Tausch von Parzellen, die von ein und demselben Verpächter verschiedenen Pächtern in Pacht gegeben worden sind, mit dem Ziel neu aufgegliederte Betriebe zu bilden,

4. die Teilung des Betriebs in zwei oder mehrere neue Betriebe, entweder aus ernsthaften wirtschaftlichen Gründen oder aus sozialen oder familiären Gründen, wie beispielsweise die Etablierung junger Haushalte, die Schaffung kleiner Landeigentume usw., unter der Bedingung, dass die Lebensfähigkeit des Betriebs des nutzenden Pächters nicht gefährdet wird,

5. tiefgreifende Veränderungen in der Zusammensetzung der Familie des Pächters, sodass die Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Pachtguts ernsthaft gefährdet sind,

6. eine Wertminderung des Pachtguts durch schlechten Anbau oder grobe Nachlässigkeit, was den zu Lasten des Pächters gehenden Unterhalt der gepachteten Gebäude betrifft,

7. grobe Beleidigungen oder offensichtlich feindselige Handlungen seitens des Pächters gegenüber dem Verpächter oder unter dessen Dach wohnenden Mitgliedern seiner Familie,

8. die Verurteilung des Pächters wegen Taten, die das Vertrauen des Verpächters erschüttern oder normale Beziehungen zwischen Verpächter und Pächter unmöglich machen können,

9. die Verwendung von Parzellen durch öffentliche Verwaltungen oder juristische Personen des öffentlichen Rechts für Zwecke allgemeinen Interesses,

10. die Verwendung von Parzellen als Baugrundstücke oder Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung, unter der Bedingung, dass sie wegen ihrer Lage zum Zeitpunkt der Kündigung als solche angesehen werden müssen ».

B.2.4. Gemäß Artikel 55 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019 sind die durch Artikel 41 desselben Dekrets eingeführten Abänderungen am 1. Januar 2020 in Kraft getreten.

B.2.5. Vor seiner Abänderung durch Artikel 73 des Gesetzes vom 13. April 2019 « zur Einführung eines Zivilgesetzbuches und zur Einfügung von Buch 8 ‘ Beweis ’ in dieses Gesetzbuch » (nachstehend: Gesetz vom 13. April 2019) bestimmte Artikel 1328 des früheren Zivilgesetzbuches:

« Privatschriftliche Urkunden haben Dritten gegenüber erst ein Datum von dem Tag an, wo sie registriert worden sind, oder von dem Tag an, wo der Unterzeichner oder einer der Unterzeichner gestorben ist, oder von dem Tag an, wo ihr Hauptinhalt in von öffentlichen Amtsträgern ausgefertigten Urkunden wie Protokollen über die Versiegelung oder Inventarerrichtung festgestellt worden ist ».

Diese Bestimmung wurde durch Artikel 8.22 des Zivilgesetzbuches, eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 2019, ersetzt. Artikel 8.22 ist am 1. November 2020 in Kraft getreten (Artikel 75 des Gesetzes vom 13. April 2019) und bestimmt:

« Eine Privaturkunde erhält Dritten gegenüber erst ein feststehendes Datum:

1. ab dem Tag ihrer Registrierung oder
2. ab dem Tag der Aufnahme ihres Hauptinhalts in eine authentische Urkunde oder
3. ab dem Tag, wo mindestens eine der Parteien nicht mehr in der Lage ist, die Urkunde oder deren Datum zu ändern, insbesondere infolge des Todes einer der Parteien ».

Dementsprechend kann ein Vertrag nur ein feststehendes Datum im Sinne von Artikel 1328 des früheren Zivilgesetzbuches und von Artikel 8.22 des Zivilgesetzbuches erhalten, wenn er schriftlich

B.2.6. Artikel 55 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019, hat also zur Folge, dass im Fall der Veräußerung des Pachtgutes dem Pächter eines mündlichen Pachtvertrags, der *per definitionem* nicht über ein feststehendes Datum im Sinne von Artikel 1328 des früheren Zivilgesetzbuches und von Artikel 8.22 des Zivilgesetzbuches, die vom vorlegenden Rechtsprechungsorgan für anwendbar erklärt wurden, verfügt, jederzeit binnen drei Monaten nach der authentischen Beurkundung des Verkaufs eine Kündigung mit sechsmonatiger Kündigungsfrist aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 7 desselben Gesetzes erwähnt sind, notifiziert werden kann, wenn er das Pachtland seit mindestens einem Jahr in Pacht hat. In den anderen Fällen kann ein Landpachtvertrag ohne feststehendes Datum vor der Veräußerung des Pachtgutes dem Erwerber nicht mehr entgegengehalten werden.

B.3.1. Vor seiner Abänderung durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019 bestimmte Artikel 3 Nr. 1 des Pachtgesetzes:

« Der Pachtvertrag muss schriftlich erstellt werden. In Ermangelung eines genauen Datums für den Beginn der Vereinbarung ist davon auszugehen, dass der Pachtvertrag an dem Tag, wo das erste Pachtgeld fällig wird, begonnen hat.

In Ermangelung eines solchen Schriftstücks kann derjenige, der ländliches Grundeigentum bewirtschaftet, den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags und der Pachtbedingungen mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbringen.

Er kann außerdem den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags erbringen, indem er den Nachweis eines persönlichen Angebots zur Zahlung des Pachtgelds gemäß Artikel 23 Absatz 3 vorlegt, auf das der Verpächter nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Angebot durch einen Antrag auf gütliche Regelung vor dem zuständigen Friedensrichter reagiert hat.

In diesem Zahlungsangebot muss ausdrücklich das Wort ‘ Pachtvertrag ’ und das Jahr, auf das sich die Zahlung bezieht, angegeben werden.

Das Zahlungsangebot muss binnen fünfzehn Tagen bestätigt werden durch den Versand eines Einschreibebriefs, in dem das Bestehen eines Pachtvertrags sowie das Jahr und die Parzelle, auf die die Zahlung sich bezieht, angegeben werden.

In dem Brief muss ebenfalls ausdrücklich angegeben werden, dass die Zahlung als Beweis für das Bestehen eines Pachtvertrags gilt, es sei denn, der Eigentümer reagiert innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab dem Zahlungstag durch einen Antrag auf gütliche Regelung vor dem zuständigen Friedensrichter.

Wenn der vereinbarte Pachtpreis nicht nachgewiesen ist, wird er vom Richter gemäß den Bestimmungen zur Beschränkung der Pachtpreise festgelegt ».

B.3.2. Seit seiner Abänderung durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019 bestimmt Artikel 3 § 1 des Pachtgesetzes:

« Jeder unter den vorliegenden Abschnitt fallende Pachtvertrag sowie seine Änderung oder seine ausdrückliche Verlängerung werden schriftlich festgehalten. Unabhängig von jeder weiteren Modalität enthält dieses Schriftstück:

1° die Identität aller Vertragsparteien, nämlich:

a) für natürliche Personen: Name, Vorname, Wohnsitz, Geburtsdatum und -ort, Personenstand, Erkennungsnummer des Nationalregisters oder des Bis-Registers der Zentralen Datenbank der sozialen Sicherheit und, falls sie bekannt sind, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches;

b) für juristische Personen: Bezeichnung, Gesellschaftssitz und, falls sie bekannt sind, Erzeugernummer und Unternehmensnummer im Sinne des Artikels III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches sowie Identitätsdaten der Personen, die befugt sind, sie zu vertreten;

2° das Datum, ab dem der Vertrag läuft;

3° die Dauer des Vertrags gemäß den Artikeln 4 und 8 §§2 bis 5;

4° die katastermäßige Beschreibung der Parzellen, so wie sie im Auszug aus der Katastermutterrolle enthalten ist, mit den folgenden Mindestangaben: Gemeinde, in der die Parzellen gelegen sind, Gemarkung, Flur, Parzellenummer, Fläche sowie Straßen- oder Ortsname;

5° das nicht indexierte Katastereinkommen jeder Parzelle sowie das landwirtschaftliche Gebiet, in dem jede Parzelle gelegen ist.

In Bezug auf Absatz 1 Ziffer 1 übermittelt eine Partei, wenn ihr noch keine Unternehmens- oder Erzeugernummer zugeteilt worden ist, sämtlichen Parteien diese Unternehmens- oder Erzeugernummer, sobald diese ihr zur Verfügung stehen, und bestätigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.

Die zuerst handelnde Vertragspartei kann, falls einem per Einsendung zugestellten Aufforderungsschreiben nicht binnen zwanzig Tagen Folge geleistet wird, die andere Partei gegebenenfalls auf gerichtlichem Weg verpflichten, eine schriftliche Vereinbarung wie im vorliegenden Paragraphen vorgesehen aufzusetzen, zu ergänzen oder zu unterzeichnen.

Die Zuständigkeit des Richters wird durch einen vorherigen mündlichen Vertrag zwischen den Parteien eingeschränkt.

Die Regierung kann einen Musterpachtvertrag festlegen, der als Anhaltspunkt dient ».

B.3.3. Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019 regelt die zeitliche Anwendbarkeit von Artikel 3 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019. Er bestimmt:

« Artikel 3 des Abschnitts 3 (‘ Besondere Regeln über die Landpachtverträge ’) von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches, so wie er durch Artikel 4 des vorliegenden Dekrets abgeändert wird, findet Anwendung auf die nach seinem Inkrafttreten abgeschlossenen Pachtverträge ».

B.3.4. Aus der Verbindung von Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019, und Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019 ergibt sich, dass die Pächter eines mündlichen Pachtvertrags, der nach dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019, d.h. nach dem 1. Januar 2020, geschlossen wurde, das Recht zu einer Klage auf Zwangsabfassung haben, die es ihnen ermöglicht, ihren mündlichen Pachtvertrag in einen schriftlichen Pachtvertrag umzuwandeln. Im Gegensatz dazu unterliegt die Situation von Pächtern eines mündlichen Pachtvertrags, der vor dem Inkrafttreten des

Dekrets vom 2. Mai 2019 geschlossen wurde, weiterhin dem früheren Artikel 3 des Pachtgesetzes und sie haben kein solches Klagerecht.

B.3.5. Die Pächter eines beim Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 laufenden mündlichen Pachtvertrags können ihn aufgrund von Artikel 52 Absatz 2 des Dekrets in einen Laufbahnpachtvertrag oder einen Landpachtvertrag langer Dauer umwandeln. Diese Umwandlung erfordert jedoch das Einvernehmen des Verpächters und die so umgewandelten Pachtverträge gelten als neue Pachtverträge.

B.4. Wie der Gerichtshof in seiner Entscheidung Nr. 32/2023 vom 2. März 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.032) geurteilt hat, sind diese verschiedenen Abänderungen Bestandteil einer Reform des Pachtgesetzes, die «die allgemeine Einführung des Schriftlichen» bezweckt (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2018-2019, Nr. 1318/1, S. 18), insbesondere indem «die Pflicht des Schriftlichen durch Einführung einer Klage vor dem Friedensrichter [verankert] wird, die es ermöglicht, die Erstellung, Ergänzung oder Unterzeichnung einer schriftlichen Vereinbarung zu erzwingen» (ebenda, S. 6).

In Bezug auf die Vorabentscheidungsfragen

B.5. Mit den zwei Vorabentscheidungsfragen wird der Gerichtshof gebeten, die Situation von Pächtern eines beim Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 laufenden mündlichen Landpachtvertrags, die das Pachtgut seit mindestens einem Jahr in Pacht haben, mit der Situation von Pächtern eines nach dem Inkrafttreten desselben Dekrets geschlossenen mündlichen Landpachtvertrags zu vergleichen. Erstere habe nicht die Möglichkeit, die in Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Pachtgesetzes vorgesehene Klage auf Zwangsabfassung zu erheben, da diese Bestimmung aufgrund von Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019 auf sie keine Anwendung findet. Im Fall der Veräußerung des Pachtgutes kann der Erwerber ihnen deshalb eine Kündigung mit sechsmonatiger Kündigungsfrist auf der Grundlage von Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019, notifizieren. Letztere können hingegen einer solchen Kündigung vorbeugen, indem sie den Pachtvertrag schriftlich festhalten und ihm ein feststehendes Datum geben.

B.6.1. Die Vorabentscheidungsfragen beruhen auf der Annahme, dass Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019, eine zwingende Bestimmung ist, die unmittelbar anwendbar ist auf vor dem Inkrafttreten dieses Dekrets geschlossene mündliche Pachtverträge.

B.6.2. Es obliegt in der Regel dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan, die Bestimmungen, die es anwendet, auszulegen, vorbehaltlich einer offensichtlich falschen Lesart der fraglichen Bestimmungen.

B.6.3. 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.6.4. Die fragliche Bestimmung ist Bestandteil der Pachtgesetzgebung, die im Wesentlichen bezweckt, ein billiges Gleichgewicht zwischen den Interessen der Verpächter und den Interessen der Pächter herzustellen.

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.6.5. Indem er es dem Erwerber eines Pachtlandes in den Fällen ermöglicht, in denen der Pachtvertrag kein feststehendes Datum hat und in denen der Pächter das genannte Land seit mindestens einem Jahr in Pacht hat, binnen drei Monaten nach der authentischen Kaufurkunde eine Kündigung mit sechsmonatiger Kündigungsfrist zu notifizieren, wenn er beabsichtigt, das

erworbene Land selbst zu bewirtschaften, schützt Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019, die Interessen des neuen Eigentümers.

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 neuen Eigentümers unerlässlich ist.

B.6.6. Die Auslegung des vorlegenden Rechtsprechungsorgans, wonach Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019, angesichts seiner verbindlichen Beschaffenheit unmittelbar auf die laufenden mündlichen Pachtverträge anwendbar ist, ist daher nicht offensichtlich falsch.

B.7.1. In der ersten Vorabentscheidungsfrage wird der Gerichtshof gefragt, ob Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019, an sich oder in Verbindung mit Artikel 3 § 1 Absatz 3 desselben Gesetzes, abgeändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. Mai 2019, und mit Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019, vereinbar ist mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des früheren Zivilgesetzbuches, mit dem allgemeinen Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze und mit dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der Rechtssicherheit.

B.7.2. In der zweiten Vorabentscheidungsfrage wird der Gerichtshof gefragt, ob Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019, an sich oder in Verbindung mit den Artikeln 3 § 1 Absatz 3 und 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 4 beziehungsweise Artikel 41 des Gesetzes vom 2. Mai 2019, vereinbar ist mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 1 des früheren Zivilgesetzbuches, mit dem allgemeinen Grundsatz der Nichtrückwirkung der Gesetze und mit dem allgemeinen Rechtsgrundsatz der Rechtssicherheit.

B.7.3. Aus dem Wortlaut der Vorabentscheidungsfragen und der Begründung der Vorlageentscheidung geht hervor, dass das vorlegende Rechtsprechungsorgan in beiden Vorabentscheidungsfragen auf denselben Behandlungsunterschied abzielt.

Der Gerichtshof prüft die beiden Vorabentscheidungsfragen zusammen.

B.8.1. Der Gerichtshof wird gebeten, die Situation der Pächter eines mündlichen Pachtvertrags, der nach dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019, d.h. dem 1. Januar 2020, geschlossen wurde, die über die Möglichkeit verfügen, sich der Klage auf Zwangsabfassung, die in Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019, zu bedienen, und die Situation der Pächter eines mündlichen Pachtvertrags, der vor dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 geschlossen wurde, die durch Artikel 52 Absatz 1 desselben Dekrets von der Anwendung von Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 4 des Dekrets vom 2. Mai 2019, ausgeschlossen sind und die sich daher nicht der Klage auf Zwangsabfassung bedienen können, zu vergleichen.

B.8.2. Indem sie eine mögliche Veräußerung des Pachtgutes vorhersehen, können also die Pächter eines mündlichen Pachtvertrags, der nach dem 1. Januar 2020 geschlossen wurde, die Abfassung eines Schriftstücks erzwingen, das es ihnen ermöglicht, ihrem Pachtvertrag ein feststehendes Datum zu geben und der Anwendung der Kündigung mit sechsmonatiger Kündigungsfrist, die in Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019 vorgesehen ist, zu entgehen, wohingegen die Pächter eines Pachtvertrags gleicher Art, der aber vor dem 1. Januar 2020 geschlossen wurde, dasselbe Verfahren nicht nutzen können und somit der Gefahr ausgesetzt sind, dass ihnen - ohne Möglichkeit, sich dagegen zu wehren - eine Kündigung mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten notifiziert wird.

B.9. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es

wird gegen den Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.10. Es gehört zum Wesen einer neuen Regelung, dass unterschieden wird zwischen Personen, die von der in den Anwendungsbereich der früheren Regelung fallenden Rechtslage betroffen sind, und Personen, die von der in den Anwendungsbereich der neuen Regelung fallenden Rechtslage betroffen sind. Ein solcher Unterschied stellt an sich keinen Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung dar. Jede Gesetzesänderung würde unmöglich, wenn man davon ausgehen würde, dass eine neue Regelung nur aus dem Grund gegen diese Verfassungsbestimmungen verstoßen würde, dass sie die Anwendungsmodalitäten der früheren Regelung ändert.

Wenn der Dekretgeber der Auffassung ist, dass eine Änderung der Politik erforderlich ist, kann er Übrigen beschließen, sie unverzüglich wirksam werden zu lassen, und er ist grundsätzlich nicht 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.

B.11. Als solches entbehrt es nicht einer vernünftigen Rechtfertigung, dass Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Pachtgesetzes aufgrund von Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019 auf nach dem Inkrafttreten dieses Dekrets geschlossene Pachtverträge anwendbar ist und dass die Möglichkeit, auf eine Zwangsabfassung zu klagen, folglich nur für solche Pachtverträge besteht. Eine Partei kann sich nämlich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags bewusst für einen mündlichen Pachtvertrag entschieden haben, in der Annahme, dass seine mündliche Beschaffenheit nicht ohne gegenseitiges Einvernehmen abgeändert werden kann.

B.12. Jedoch hat der Umstand, dass der Erwerber gemäß Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 7 erwähnt sind, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist dem Pachtvertrag ein Ende setzen kann,

unverhältnismäßige Folgen für den Pächter, dem es vor der Veräußerung des Pachtgutes absolut unmöglich war, dem Pachtvertrag ein feststehendes Datum zu geben, insbesondere weil es sich um einen vor dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 geschlossenen mündlichen Pachtvertrag handelte, und der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags nicht vorhersehen konnte, dass es auf der Grundlage einer späteren Abänderung der Dekretsregelung vor Ablauf des Pachtvertrags zu einer solchen Kündigung kommen könnte.

B.13. Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets vom 2. Mai 2019 in Verbindung mit Artikel 55 Absatz 2 des Pachtgesetzes ist unvereinbar mit den Artikeln 10 und 11 der Verfassung, dahin ausgelegt, dass die Pächter eines mündlichen Pachtvertrags, der vor dem Inkrafttreten des Dekrets vom 2. Mai 2019 geschlossen wurde, von der Möglichkeit ausgeschlossen sind, von Artikel 3 § 1 Absatz 3 des Pachtgesetzes Gebrauch zu machen, um ihrem Pachtvertrag ein feststehendes Datum zu geben, was sie der Gefahr aussetzt, dass ihnen binnen drei Monaten nach der Veräußerung des Landes, das dessen Gegenstand ist, eine Kündigung mit sechsmonatiger Kündigungsfrist notifiziert wird.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 52 Absatz 1 des Dekrets der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019 « zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag » in Verbindung mit Artikel 55 Absatz 2 von Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches, abgeändert durch Artikel 41 des Dekrets vom 2. Mai 2019, verstößt gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern die Pächter eines mündlichen Pachtvertrags, der vor dem Inkrafttreten des vorerwähnten Dekrets vom 2. Mai 2019, d.h. dem 1. Januar 2020, geschlossen wurde, von der Möglichkeit ausgeschlossen sind, von dem neuen Artikel 3 § 1 Absatz 3 von Abschnitt 3 (« Besondere Regeln über die Landpachtverträge ») von Buch III Titel VIII Kapitel II des früheren Zivilgesetzbuches Gebrauch zu machen, um ihrem Pachtvertrag ein feststehendes Datum zu geben.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 16. Mai 2024.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) Nicolas Dupont

(gez.) Pierre Nihoul