

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnisnr. 2501
Urteil Nr. 114/2003 vom 17. September 2003

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Frage in bezug auf Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes (Artikel 31 des Gesetzes vom 7. November 1988 zur Abänderung der Gesetzgebung über die Pacht und die Begrenzung der Pachtpreise), gestellt vom Gericht erster Instanz Brügge.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden A. Arts und M. Melchior, und den Richtern P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot und J.-P. Moerman, unter Assistenz des Kanzlers L. Potoms, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden A. Arts,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. Gegenstand der präjudiziellen Frage und Verfahren

In seinem Urteil vom 28. Juni 2002 in Sachen A. Lust und M. Traen gegen P. Mouriau de Meulenacker, dessen Ausfertigung am 19. Juli 2002 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen ist, hat das Gericht erster Instanz Brügge folgende präjudizielle Frage gestellt:

« Verstößt Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er bestimmt, daß der Pächter, der sein Vorkaufsrecht gemäß Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes übertragen hat, anders behandelt wird als der Pächter, der sein Vorkaufsrecht gemäß Artikel 47 des Pachtgesetzes selber ausgeübt hat? Der Behandlungsunterschied besteht darin, daß der Schadensersatz, der im ersten Fall vom Pächter gezahlt werden muß, 50 % (Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes) und im anderen Fall 20 % (Artikel 54 des Pachtgesetzes) des Verkaufspreises beträgt, und daß im ersten Fall ein Verbot der Betriebsübertragung für neun Jahre auferlegt wird, während im anderen Fall ein Verbot der Betriebsübertragung für nur fünf Jahre auferlegt wird. »

(...)

III. In rechtlicher Beziehung

(...)

B.1.1. Die präjudizielle Frage betrifft Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes vom 4. November 1969 in seiner durch das Gesetz vom 12. Juni 1975 eingefügten und durch das Gesetz vom 7. November 1988 ersetzten Fassung, der besagt:

« Der Pächter kann einem oder mehreren Dritten sein Vorkaufsrecht für die gesamten Güter oder, wenn er es für den übrigen Teil selbst ausübt, für einen Teil davon unter folgenden Bedingungen übertragen.

Bei freihändigem Verkauf benachrichtigen der Pächter und die Dritten gemeinsam den Notar gemäß Artikel 48.1 Absatz 2 über die Übertragung und die Annahme.

Bei einem öffentlichen Verkauf erklärt der Pächter, das Vorkaufsrecht zu übertragen, und erklärt der Dritte, dieses Recht auszuüben, und zwar während der Sitzung der Zuschlagserteilung, gemäß Artikel 48.2 Absatz 2 oder anlässlich der Mitteilung der Zustimmung innerhalb einer Frist von zehn Tagen. Der Verkäufer kann verlangen, daß der Dritte eine Garantie leistet.

Im Falle der Anwendung dieses Artikels entsteht von Rechts wegen ein neues Pachtverhältnis zugunsten des Pächters, das am ersten Jahrestag des Nutzungsantritts des Pächters nach dem Datum des Kaufs durch den Dritten beginnt.

Wenn ein Pächter sein Vorkaufsrecht unter den in diesem Artikel festgelegten Bedingungen übertragen hat, darf er während eines Zeitraums von neun Jahren ab dem Beginn der neuen Pachtdauer im Sinne von Absatz 3 den Betrieb der Güter nicht anderen Personen als seinem

Ehepartner, seinen Nachkommen oder angenommenen Kindern beziehungsweise denjenigen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der vorerwähnten Nachkommen oder angenommenen Kindern übertragen.

Bei Nichtbeachtung dieser Bestimmung schuldet er dem Verkäufer Schadensersatz in Höhe von 50 % des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen, es sei denn, er hat zuvor aus ernsthaften Gründen eine Erlaubnis des Friedensrichters erhalten. »

B.1.2. Die angefochtene Bestimmung ist in Paragraph 11 des Pachtgesetzes über « die Veräußerung der gepachteten Güter und das Vorkaufsrecht des Pächters » enthalten und betrifft insbesondere die Übertragung des Vorkaufsrechtes durch den Pächter.

Gemäß Artikel 47 des Pachtgesetzes genießt der Pächter bei dem Verkauf von verpachteten Ländereien das Vorkaufsrecht entweder für sich selbst oder für die in diesem Artikel angeführten anspruchsberechtigten Familienmitglieder, die tatsächlich am Betrieb der Güter beteiligt sind. Artikel 48 des Pachtgesetzes regelt das Vorkaufsrecht bei freihändigem Verkauf (Artikel 48.1) und bei öffentlichem Verkauf (Artikel 48.2). Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes erlaubt es einem Pächter, der das Vorkaufsrecht nicht selbst in Anspruch nehmen möchte, einem Dritten sein Vorkaufsrecht zu übertragen (Artikel 48*bis* Absatz 1) und regelt die diesbezüglichen Modalitäten bei freihändigem Verkauf (Absatz 2) und bei öffentlichem Verkauf (Absatz 3).

B.1.3. Die Folgen der Ausübung des Vorkaufsrechtes beziehungsweise seiner Übertragung sind in Artikel 54 Absatz 1 des Pachtgesetzes beziehungsweise in Artikel 48*bis* Absätze 4 und 5 desselben Gesetzes geregelt.

Aufgrund von Artikel 54 Absatz 1 darf ein Pächter, der sein Vorkaufsrecht selbst ausgeübt hat, die Güter innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ab dem Kauf nicht veräußern, und er darf während dieses Zeitraums auch den Betrieb der Güter nicht übertragen. Zu diesem Verbot gibt es jedoch eine Reihe von Ausnahmen (Artikel 54 Absatz 1 *in fine*; Artikel 54 Absatz 2; Artikel 54 Absatz 3 *in fine*).

Artikel 48*bis* Absatz 4 des Pachtgesetzes besagt, daß im Falle der Übertragung des Vorkaufsrechtes an einen Dritten von Rechts wegen ein neues Pachtverhältnis zugunsten des Pächters entsteht, das am ersten Jahrestag des Nutzungsantritts des Pächters nach dem Datum des Kaufs durch den Dritten beginnt. Gemäß Absatz 5 darf ein Pächter, der sein Vorkaufsrecht über-

tragen hat, den Betrieb der Güter während eines Zeitraums von neun Jahren ab dem Beginn der neuen Pachtdauer nicht übertragen. Auch zu diesem Verbot gibt es eine Reihe von Ausnahmen (Artikel 48*bis* Absatz 5 *in fine*; Artikel 48*bis* Absatz 6 *in fine*).

B.1.4. Wenn jemand ein Vorkaufsrecht ausgeübt hat und die durch Artikel 54 des Pachtgesetzes auferlegten Verpflichtungen nicht erfüllt, muß er dem Verkäufer Schadensersatz in Höhe von 20 Prozent des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen zahlen (Artikel 54 Absatz 3 des Pachtgesetzes). Im Falle eines Verstoßes gegen die Bestimmungen von Artikel 48*bis* Absatz 5 schuldet der Pächter, der sein Vorkaufsrecht einem Dritten übertragen hat, dem Verkäufer Schadensersatz in Höhe von 50 Prozent des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen (Artikel 48*bis* Absatz 6 des Pachtgesetzes).

B.2. Der verweisende Richter unterbreitet dem Schiedshof den Behandlungsunterschied zwischen einerseits der Kategorie von Pächtern, die ihr Vorkaufsrecht selbst ausüben, und andererseits der Kategorie von Pächtern, die ihr Vorkaufsrecht einem Dritten übertragen, sowohl hinsichtlich der - nach Auffassung des verweisenden Richters verpflichtenden - Betriebsdauer (fünf beziehungsweise neun Jahre) als auch hinsichtlich des Schadensersatzes, der dem Verkäufer bezahlt werden muß (20 Prozent des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen im Vergleich zu 50 Prozent der Verkaufspreises der betreffenden Parzellen).

B.3. Die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und des Diskriminierungsverbots schließen 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 Gleichheitsgrundsatz verstoßen, wenn feststeht, daß die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.4. Das Vorkaufsrecht wurde durch das Gesetz vom 1. Februar 1963 eingeführt, um den Erwerb von Eigentum durch Pächter zu fördern und auf diese Weise die Kontinuität und Stabilität der landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern sowie der Bodenspekulation entgegenzuwirken

(*Parl. Dok.*, Senat, 1961-1962, Nr. 196/2, SS. 1-10; *Parl. Dok.*, Kammer, 1961-1962, Nr. 400/3, S. 2).

Artikel 48*bis* wurde durch das Gesetz vom 12. Juni 1975 ins Pachtgesetz eingefügt mit dem Zweck, es Pächtern, die nicht selbst die Möglichkeit haben zu kaufen oder aus anderen Gründen nicht zu kaufen wünschen, zu erlauben, einen Anleger zu suchen, der in landwirtschaftliche Güter investieren möchte, und ihnen auf diese Weise mehr Betriebssicherheit zu bieten. Gleichzeitig wollte der Gesetzgeber gegen Bodenspekulation und Mißbrauch der Übertragung des Vorkaufsrechtes an Dritte vorgehen. Die Begründung des Gesetzesvorschlags lautete:

« Das Gesetz vom 4. November 1969 gewährt beim Verkauf von verpachteten Landparzellen das Vorkaufsrecht dem Pächter oder seinen Nachkommen, die tatsächlich am Betrieb dieser Güter beteiligt sind (Art. 47).

[...]

Es stellt sich jedoch die Frage, ob das heutige Gesetz es ermöglicht, dieses Ziel zu erreichen. Wozu nützt es nämlich, einem Landwirt einen solchen Vorteil zu gewähren, wenn er nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, um dieses Recht auszuüben? Ein wohlgesinnter Anleger würde diesem Landwirt nicht einmal helfen können, indem er die Güter zu dem vom Pächter vorgeschlagenen Preis kaufen und ihn weiter betreiben lassen würde, denn dies würde faktisch eine Übertragung des Vorkaufsrechtes im Sinne von Artikel 54 sein.

Diese Bestimmungen können nachteilige Folgen haben. So kann es vorkommen, daß ein Landwirt buchstäblich von seinem Betrieb verjagt wird von einem anderen Landwirt, der oft ein anormal hohes Angebot abgegeben hat.

Um solchen Zuständen ein Ende zu bereiten und das Gesetz effizienter zu gestalten, muß die Übertragung des Vorkaufsrechtes organisiert werden. Damit diese Übertragung jedoch nicht zu Mißbrauch führt, müssen gewisse Bedingungen damit verbunden sein [...]. » (*Parl. Dok.*, Kammer, Sondersitzungsperiode 1974, Nr. 151/1, S. 1)

Durch das Gesetz vom 7. November 1988 wurde Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes angepaßt, unter anderem um « die abschreckende Wirkung dieser Bestimmung zu verstärken » (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, S. 112). So wurde der Betrag des Schadensersatzes von 20 Prozent des Verkaufspreises der betreffenden Parzelle auf 50 Prozent erhöht.

B.5. Der Unterschied zwischen den beiden Kategorien von Pächtern, auf die sich diese präjudizielle Frage bezieht, beruht auf einem objektiven Kriterium. Ein Pächter, der selbst sein

Vorkaufsrecht ausübt, wird Eigentümer der Grundstücke, während ein Pächter, der sein Vorkaufsrecht einem Dritten überträgt, Pächter der verpachteten Grundstücke bleibt.

B.6. Das Unterscheidungskriterium ist sachdienlich hinsichtlich der Zielsetzung des Gesetzgebers, einen Pächter, der sein Vorkaufsrecht einem Dritten überträgt, zu verpflichten, selbst und tatsächlich die Güter während neun Jahren zu betreiben. Auf diese Weise erhält ein Pächter, der aus finanziellen Gründen die verpachteten Güter nicht kaufen kann oder möchte, während einer ausreichend langen Zeit - entsprechend der normalen Mindestpachtdauer von neun Jahren (Artikel 4 des Pachtgesetzes) - eine Betriebssicherheit. Indem die neunjährige Betriebsverpflichtung sowohl für den Pächter als auch für den Drittkäufer verbindlich ist, wird gleichzeitig vermieden, daß der Pächter sein Recht auf Übertragung seines Vorkaufsrechtes mißbrauchen würde, indem er gegebenenfalls in Absprache mit dem von ihm gewählten Dritten über den etwaigen Mehrwert der Güter in dem Fall, daß sie vorzeitig pachtfrei werden würden, spekulieren würde. Auch die strenge Strafregelung, durch die der Verkäufer einen pauschalen Schadensersatz von 50 Prozent des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen zahlen muß, fügt sich in diesen Rahmen ein.

B.7. Der Gesetzgeber konnte das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer als Verpächter und einem Pächter, der sein Vorkaufsrecht einem Dritten als Käufer überträgt, strenger regeln als das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer als Verpächter und dem Pächter, der selbst sein Vorkaufsrecht ausübt, sowohl hinsichtlich der Betriebsverpflichtung, die dem Pächter auferlegt wird, als auch hinsichtlich der Strafregelung. Diesbezüglich ist auf die Erklärung des Ministers im Senat zu verweisen, der erklärte: « Es wurde eine längere Frist vorgesehen, gerade weil im Falle der Übertragung des Vorkaufsrechts auf einen Dritten als Käufer die Wahrscheinlichkeit der Spekulation größer ist » (*Parl. Dok.*, Senat, 1974-1975, Nr. 593/2, S. 3). Wenn jedoch ein Pächter sein Vorkaufsrecht selbst ausübt, wird er Eigentümer der verpachteten Güter, was an sich bereits zur Zielsetzung des Gesetzgebers beiträgt, nämlich die Sicherung der Stabilität und Kontinuität des landwirtschaftlichen Betriebs. In diesem Fall konnte der Gesetzgeber vernünftigerweise davon ausgehen, daß die Wahrscheinlichkeit der Spekulation bei einem Pächter, der Eigentümer wird, im allgemeinen geringer sein würde als bei einem Pächter, der sein Recht überträgt.

Angesichts der normalen Pachtdauer, die nicht weniger als neun Jahre betragen darf (vgl. Artikel 4 des Pachtgesetzes), kann eine Betriebsverpflichtung von neun Jahren, die dem übertragenden Pächter auferlegt wird, nur seiner Betriebssicherheit zugute kommen, da sie es ihm erlaubt, seinen Betrieb weiterzuführen und in die notwendigen neuen Technologien zu investieren (*Parl. Dok.*, Senat, 1974-1975, Nr. 593/2, S. 2). Darüber hinaus verfügt er über die Möglichkeit, den Betrieb der Güter den in Artikel 48*bis* aufgezählten Familienmitgliedern zu übertragen und kann er, wenn ernsthafte Gründe vorliegen, vom Friedensrichter die Erlaubnis erhalten, den Betrieb vorzeitig einzustellen oder zu übertragen.

Ebenso kann der pauschale Schadensersatz von 50 Prozent des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen nicht als unvernünftig betrachtet werden. Angesichts der Begrenzung des Eigentumsrechtes eines Verkäufers, der mit einem vom Pächter ausgewählten Käufer zu tun hat, und angesichts des gewöhnlich niedrigeren Verkaufspreises von verpachteten Gütern ist es nicht unvernünftig, den Verkäufer im Falle des Mißbrauchs des Rechtes auf Übertragung des Verkaufsrechtes zu entschädigen. Die pauschale Beschaffenheit des Schadensersatzes von 50 Prozent ist diesbezüglich nicht unvernünftig, nicht nur weil der tatsächliche Schaden des Verkäufers meist schwer abzuschätzen ist, sondern insbesondere weil dies der Absicht des Gesetzgebers entspricht, die abschreckende Wirkung zu verstärken (*Parl. Dok.*, Kammer, 1981-1982, Nr. 171/40, S. 112).

Der Behandlungsunterschied ist vernünftig gerechtfertigt.

B.8. Die präjudizielle Frage ist verneinend zu beantworten.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel 48*bis* des Pachtgesetzes vom 4. November 1969 verstößt nicht gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 17. September 2003.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

(gez.) L. Potoms

(gez.) A. Arts