



REFORM DER GESETZGEBUNG ÜBER DEN LANDPACHTVERTRAG



September 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort.....	2
Einleitung.....	3
1 : GESETZGEBUNG ÜBER DEN LANDPACHTVERTRAG.....	7
1-1 RECHTSSICHERHEIT.....	8
1-2 LAUFZEIT UND ARTEN DER PACHTVERTRÄGE.....	10
1-3 KÜNDIGUNGEN.....	13
1-4 PÄCHTER IN RUHESTAND.....	14
1-5 ABTRETUNG, UNTERVERPACHTUNG UND TAUSCH.....	16
1-6 MAXIMALE UND MINIMALE ENTABILITÄTSFLÄCHEN.....	21
1-7 UMWELTKLAUSELN.....	21
1-8 ÖFFENTLICHE GÜTER.....	23
1-9 MODERNISIERUNG.....	25
2 : NOTIFIZIERUNG DER PACHTVERTRÄGE AN DIE BEOBACHTUNGSSTELLE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE BÖDEN UND REGISTRIERUNG.....	27
3 : PACHTPREIS.....	31
4 : STEUERREGELUNG.....	33
5 : ZUSAMMENFASSUNG DER GESETZGEBUNGS- UND VERORDNUNGSAKTE DER REFORM.....	35



VORWORT

Die am 2. Mai 2019 von der Wallonischen Regierung verabschiedete Reform ist eine bedeutende Reform. Das Gesetz über den Landpachtvertrag wurde nämlich 1969 angenommen. Es wurde 1988 nur teilweise revidiert und hatte seitdem keine größeren Änderungen erfahren.

Mit der Reform werden mehrere Mechanismen des Gesetzes gründlich überarbeitet. Sie ist das Ergebnis eines langen Konsultations- und Abstimmungsprozesses und spiegelt einen Kompromiss zwischen allen Parteien wider. Sie ist wichtig für die ländliche Welt.

Die in dieser Reform vorgesehenen Änderungen sollen das Vertrauen in die Landpachtverträge wiederherstellen, die Eigentümer ermutigen, sich nicht von ihnen abzuwenden, den Zugang zu Land vor allem für junge Menschen, die sich in der Landwirtschaft niederlassen wollen, erleichtern und generell gesunde und faire Vertragsbeziehungen zwischen Verpächter und Pächter nachhaltig stärken.

Die von der Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden gesammelten Daten werden es mittelfristig ermöglichen, die Auswirkungen der Reform zu überwachen und einen klaren Überblick über die Anzahl der in der Wallonischen Region abgeschlossenen Pachtverträge sowie über die Art der abgeschlossenen Pachtverträge zu erhalten.

Diese Reform sollte es somit ermöglichen, die menschlichen Bindungen zwischen Eigentümern und Pächtern beim Abschluss neuer Landpachtverträge zu stärken und dabei die legitimen Anliegen beider Parteien zu berücksichtigen.

Juli 2019



EINLEITUNG

In der Wallonischen Region werden nahezu 70% der 716.000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche auf Pachtbasis bewirtschaftet. Der Landpachtvertrag gilt also als Hauptrahmen der vertraglichen Beziehungen zwischen den Landbesitzern (Verpächtern) und den Landwirten (Pächtern). Mehrere tausend Landwirte und private oder öffentliche Landbesitzer sind daher direkt von den Rechtsvorschriften über die Landpachtverträge betroffen.

Diese Gesetzgebung von 1969 (zuletzt geändert 1988) ist seit mehreren Jahren sowohl von den Eigentümern als auch von den Betreibern stark kritisiert worden. Die Realität vor Ort hat sich in der Tat weiterentwickelt, und es wurde ein Aktualisierungsbedarf festgestellt.

Konkret sind die Hauptprobleme, die bei den verschiedenen Konsultationen mit den Akteuren vor Ort hervorgehoben wurden, folgende:

1. Der mündliche Charakter von Pachtverhältnissen hat die vertraglichen Beziehungen zwischen Pächtern und Verpächtern geschwächt;
2. Der quasi unbefristete Charakter des Pachtvertrags und die in der Praxis beobachteten Missbräuche haben zu einem Vertrauensverlust der Eigentümer in das Instrument des "Landpachtvertrags" geführt. Dies hat dazu geführt, dass die Menge der gepachteten Flächen zurückgegangen ist;
3. Die Unmöglichkeit, ein zuverlässiges Bild über den Zustand der landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten, da keine Informationen über die Landpachtverträge verfügbar sind (aufgrund ihres überwiegend mündlichen Charakters, mehrfacher Abtretungen, Tausch, Unterpachtverträge usw.).

Nach der Übertragung der Zuständigkeit für "Landpachtverträge" an die Regionen im Januar 2015 wollte der wallonische Minister für Landwirtschaft mit den Arbeiten zur Modernisierung dieser Gesetzgebung beginnen. Auf seine Initiative hin wurde eine Diskussionsgruppe¹⁾ aus Vertretern des Agrarsektors, privaten und öffentlichen Verpächtern und Umweltverbänden gegründet, die gemeinsam an einer bedeutenden Reform der Gesetze im Zusammenhang mit Landpachtverträgen arbeiten soll.

Die Ziele, an denen sich die Überlegungen der Vertragsparteien orientierten, wurden wie folgt definiert:

1. Die Bauern und ihre Arbeitsmittel sichern und gleichzeitig die jeweiligen Rechte der Pächter und Verpächter so gut wie möglich ausgleichen;
2. Das Vertrauen in die Institution des Landpachtvertrages durch die Schaffung günstigerer Bedingungen für solide und faire Vertragsbeziehungen zwischen Verpächtern und Pächtern stärken;
3. Den Eigentümern Instrumente für eine bessere Verwaltung ihres Eigentums geben;
4. Junge Menschen zur Aufnahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit ermutigen, indem ihnen der Zugang zu Land erleichtert wird.

Die Arbeiten führten zur Annahme von zwei Dekreten am 2. Mai 2019 und vier Durchführungserlassen, die von der wallonischen Regierung am 20. Juni 2019 verabschiedet wurden. Schließlich vervollständigen fünf ministerielle Erlasse den maßgeblichen Text.

¹⁾Diese Diskussionsgruppe bestand aus der "Fédération Wallonne de l'Agriculture" (dem wallonischen Landwirtschaftsverband), der "Fédération des Jeunes Agriculteurs" (Verband der Junglandwirte), der "Union des Agricultrices wallonnes" (Union der wallonischen Landwirtinnen), dem Bauernbund, der "Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs" (FUGE), den ländlichen Eigentümern von "Wallonie - Nature, Terres et Forêts", der "Fédération Royale du Notariat belge" (dem Königlichen Verband des Belgischen Notariatswesens), der "Union Royale des Juges de Paix et de Police" (dem Königlichen Bund der Friedens- und Polizeirichter), dem "Ordre des barreaux francophone et germanophone" (der Kammer der französischsprachigen und deutschsprachigen Rechtsanwaltschaften), der "Union royale des Villes et Communes de Wallonie" (dem Verband der wallonischen Städte und Gemeinden) und der "Plateforme foncière" (Natagora, Inter-Environnement Wallonie, Nature et Progrès, Terre-en-vue, Union Nationale des Agrobiologistes Belges (Nationaler Verband der belgischen Agrobiologen), "Mouvement d'Action Paysanne" (Bewegung für bäuerliche Aktionen)) ...

Alle Texte, die die Reform ausmachen, sind am 1. Januar 2020 in Kraft getreten, mit Ausnahme der Steuervorschriften, die ab 1. Januar 2021 gelten. Die rechtlichen Hinweise sind unter **Punkt 5** zusammengefasst.

In der Praxis sind die von der Reform betroffenen Rechtstexte folgende:

1. Das Gesetz vom 4. November 1969, eingefügt in das Zivilgesetzbuch mit dem Titel "Besondere Regeln über die Landpachtverträge". Dieses Gesetz wurde in bestimmten Aspekten wie der mündlichen Natur von Pachtverhältnissen oder ihrer unbefristeten Natur wesentlich geändert. Die Neuerungen der Reform sind unter **Punkt 1** aufgeführt.
2. Das Wallonische Gesetzbuch über die Landwirtschaft, an dem Änderungen vorgenommen wurden, insbesondere an den Artikeln über die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden. Mit der Reform wurde der Geltungsbereich auf Landpachtverträge ausgeweitet.

Die Verallgemeinerung des schriftlichen Charakters der Pachtverträge und die Erstellung eines Ortsbefunds sind Elemente, die von Anfang an in den Verhandlungen vereinbart wurden.

Neben der durch diese Elemente entstehenden Rechtssicherheit, bieten diese auch eine Vielzahl von wesentlichen Informationen. Diese werden, sobald sie über eine Meldung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden gesammelt worden sind, die Vervollständigung der Datenbank über den Zustand der wallonischen landwirtschaftlichen Böden ermöglichen und einer Agrarpolitik dienen, die immer näher an den Realitäten vor Ort ist.

Die Arbeitsweise der Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden und die Modalitäten für die Anmeldung von Pachtverträgen werden in **Punkt 2** näher erläutert.

3. Das Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise und das Gesetz vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise. Obwohl das Dekret von 2016 bereits die Berechnung der Koeffizienten der Pachtpreise objektiviert hatte, waren bestimmte Erhöhungen der Pachtpreise noch im Gesetz zur Beschränkung der Pachtpreise von 1969 vorgesehen.

Die Reform fasste alle Bestimmungen über die Pachtpreise (Berechnung und Erhöhungen) im Dekret von 2016 zusammen und hob für die

Wallonische Region das Gesetz von 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise auf. **Punkt 3** enthält eine Zusammenfassung der Regeln, die derzeit für die Verpachtung von gepachtetem Land gelten.

4. Das Erbschaftssteuergesetzbuch und das Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch. Um den Abschluss von Langzeit- und Laufbahnpachtverträgen zu fördern, ist ein System zur Erbschafts- und Schenkungssteuerermäßigung vorgesehen. Das letztere Thema wird unter **Punkt 4** behandelt.

Der Zweck dieser Broschüre ist es, einen Überblick über die Reform der Landpachtverträge zu geben. Es soll als Hinweis dienen und ein Instrument sein, um die Änderungen des rechtlichen Rahmens zu verstehen.

A decorative border composed of stylized green and teal leaves and swirls, arranged in a circular pattern around the central text.

1

GESETZGEBUNG ÜBER DEN LANDPACHTVERTRAG

1-1 RECHTSSICHERHEIT

1-1.1 Schriftlicher Vertrag

Bisher wurden die meisten Landpachtverträge mündlich abgeschlossen. Das Gesetz sah ein schriftliches Dokument vor, aber mit so vielen Ausnahmen, dass diese Regel nur sehr wenig beachtet wurde. Darüber hinaus schuf das Gesetz über den Landpachtvertrag eine Vermutung für die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gutes, sobald der Pächter einem Landwirt gegen die Zahlung eines "Pachtzinses" Land zur Verfügung stellte. Das Ausmaß dieser Vermutung hatte auch zur Folge, dass die Verwendung eines schriftlichen Dokuments nicht gefördert wurde.

Die Reform ändert diesen Ansatz und macht das Schreiben nun obligatorisch. In Ermangelung einer Einigung zwischen den Parteien ist eine Klage vor dem Friedensrichter vorgesehen, um die Erstellung, den Abschluss oder die Unterzeichnung eines schriftlichen Pachtvertrags mit den gesetzlich festgelegten Beweismitteln (persönliches Zahlungsangebot usw.) zu erzwingen.

Neben der Erstellung eines schriftlichen Protokolls über den Abschluss des Pachtvertrages muss künftig auch jede ausdrückliche Änderung oder Verlängerung Gegenstand eines schriftlichen Protokolls sein. Nur bestimmte stillschweigende Verlängerungen, die im Text vorgesehen sind, müssen nicht schriftlich erfolgen.

Fokus auf die ausdrückliche Verlängerung vs. stillschweigende Verlängerung.

Eine ausdrückliche Verlängerung wird formell in schriftlicher Form ausgedrückt, während eine stillschweigende Verlängerung impliziert ist und daher nicht formalisiert werden muss. Die stillschweigende Verlängerung erfordert keine andere Formalität als die Zustimmung der Parteien

Unter den schriftlich zu formalisierenden Pachtvertragsänderungen sieht die Reform die Änderung der Laufzeit, die Erneuerung eines Pachtvertrags nach einer bevorzugten Abtretung oder die Einfügung von Umweltklauseln vor. Diese Liste ist nicht erschöpfend. Schließlich müssen alle Änderungen, die das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien wesentlich beeinflussen können, in schriftlicher Form erfolgen.

Der Gesetzestext legt auch eine Reihe von Elementen fest, die in den Pachtverträgen enthalten sein müssen. Der Zweck dieser Informationsliste ist es, eine gemeinsame Grundlage für alle Landpachtverträge zu schaffen.

Daher müssen von nun an alle Pachtverträge mindestens die folgenden Elemente enthalten:

- Informationen über die Identität der Vertragsparteien;
- das Datum, ab dem der Vertrag läuft;
- die Laufzeit und der Typ des Pachtvertrags;
- die Katasterangaben aller Parzellen;
- das nicht indexierte Katastereinkommen jeder Parzelle sowie das landwirtschaftliche Gebiet, in dem jede Parzelle gelegen ist.

Um die Parteien bei dieser neuen Schreibpflicht zu unterstützen, werden für jede Art von Pachtvertrag indikative Mustervorlagen zur Verfügung gestellt. Diese Muster werden im Belgischen Staatsblatt veröffentlicht und sind auf dem Portal "Landwirtschaft" des öffentlichen Dienstes der Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) verfügbar.

Fokus auf die Übergangszeit vom 1.1.2020 bis zum 31.12.2024.

Um Personen, die bereits durch einen Landpachtvertrag gebunden sind, Zeit zu geben, die neue Anforderung eines schriftlichen Vertrags zu berücksichtigen, wurde eine 5-jährige Übergangszeit vorgesehen. Frühere mündliche Verträge müssen vor Ablauf dieser Frist eine schriftliche Form erhalten. Wenn am Ende dieser 5-Jahres-Periode der Pachtvertrag nicht schriftlich fixiert wurde, wird er als "klassischer" Pachtvertrag betrachtet, dessen abgelaufene Laufzeit bereits 18 Jahre beträgt und damit eine dritte 9-Jahres-Pachtperiode zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform - d.h. zum 1. Januar 2020 - beginnt.

Wenn jedoch am Ende dieses Fünfjahreszeitraums und in Ermangelung des Übergangs zu einer schriftlichen Form des Pachtvertrags nachgewiesen werden kann, dass ein "mündlicher Pachtvertrag" seit weniger als 18 Jahre abgeschlossen wurde, wird dieser für einen Zeitraum fortgesetzt, der der Differenz zwischen der maximalen Laufzeit des "traditionellen" Pachtvertrags, d.h. 36 Jahre, dessen erster Zeitraum 9 Jahre beträgt, und der Laufzeit des Pachtvertrags, der vor dem Inkrafttreten der Reform verstrichen ist - d.h. dem 1. Januar 2020 - entspricht.

²Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln;

1-1.2 Ortsbefund

Im Gesetz über den Landpachtvertrag von 1969 war kein Ortsbefund vorgesehen. Um sowohl Verpächtern als auch Pächtern Schutz zu bieten, macht die Reform ihn zur Pflicht. Künftig müssen die Parteien beim Einzug in das Pachtgut, spätestens aber innerhalb von drei Monaten nach dem Betreten, einen Ortsbefund erstellen und dem Pachtvertrag beifügen. Im Falle einer Erneuerung des Pachtvertrags nach einer bevorzugten Abtretung muss zwischen dem Verpächter und dem Abtretungsempfänger ein Ortsbefund erstellt werden.

Dieser Ortsbefund ist für neue Pachtverträge oder bevorzugte Abtretungen, die ab dem 1. Januar 2020 in Kraft treten, obligatorisch.

Es muss eine Reihe von Elementen enthalten sein. Diese sind in einem Erlass der wallonischen Regierung aufgeführt ⁽²⁾. Dazu gehören:

- Die Beschreibung der natürlichen Einrichtungen, d.h. der Landschaftselemente: Bäume, Gräben, Wasserläufe usw. ;
- Die Beschreibung der von Menschenhand geschaffenen Elemente: Zäune, Unterstände, Wasserentnahmestellen usw. ;
- Die Beschreibung der Gebäude;
- Die Erwähnung der zum Zeitpunkt des Beginns des Pachtvertrags vorhandenen Vegetationsdecke;
- Die Ergebnisse einer grundlegenden Bodenanalyse (pH-Wert und Kohlenstoff-, Phosphor- und Kaliumgehalt).

Der Ortsbefund muss von beiden Parteien validiert und auf gemeinsame Kosten durchgeführt werden. Wenn eine der Parteien sich weigert, dieses Dokument zu erstellen, kann die andere Partei eine Klage vor dem Friedensrichter einreichen, um sie dazu zu zwingen. Wurde kein Ortsbefund erstellt, wird davon ausgegangen, dass der Pächter die gepachteten Güter in dem Zustand erhalten hat, in dem sie sich am Ende des laufenden Pachtvertrags befinden.

Für die Elemente, die durch den Text festgelegt sind, kann diese Vermutung nicht angefochten werden. Hinsichtlich der Elemente, die im Erlass der wallonischen Regierung nicht festgelegt sind, ist es hingegen weiterhin möglich, Nachweise für Verbesserungen oder Verschlechterungen des Eigentums zu erbringen.

Auch hier wurde zur Erleichterung der Umsetzung dieses neuen Instruments ein indikatives Ortsbefundmuster angenommen. Dieses Muster ist auf dem Portal "Landwirtschaft" des öffentlichen Dienstes der Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) sowie auf der Website des Belgischen Staatsblatts verfügbar.

1-2 LAUFZEIT UND ARTEN DER PACTHVERTRÄGE

1-2.1 "Klassischer" Pachtvertrag: Ende der ewigen Verträge

Als Reaktion auf die immer wiederkehrende Kritik an der ewigen Dauer der Landpachtverträge wurde die Laufzeit des so genannten "klassischen" Pachtvertrags begrenzt. Von nun an, nach einem anfänglichen Zeitraum von mindestens 9 Jahren, kann diese Art von Pachtvertrag nur noch drei Verlängerungen von jeweils 9 Jahren genießen. Die maximale Gesamtdauer ergibt sich daher aus der Summe der ersten Periode und der drei Verlängerungen (P₁ + 27 Jahre). Nach dieser Periode endet der Pachtvertrag von Rechts wegen.

Wenn die Parteien den Pachtvertrag jedoch verlängern möchten, verfügen sie über zwei Möglichkeiten:

- Entweder beschließen die Parteien einen "Laufbahnpachtvertrag" abzuschließen: dieser Art von Pachtvertrag ist eine Neuerung der Reform. Er wird unter **Punkt 1.2.4.1** näher erläutert.
- Oder der Verpächter stimmt zu, dass der Pächter das gepachtete Land weiterhin nutzen darf. Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass keine

Abtretung (siehe **Punkt 1.5.1.**) während dieser Periode der stillschweigenden Verlängerung erlaubt ist.

1-2.2 Pachtvertrag langer Dauer

Der Pachtvertrag langer Dauer ist ein Pachtvertrag mit einer Dauer von mindestens 27 Jahren. Nach dieser Periode endet der Pachtvertrag, wenn der Verpächter dem Pächter aus einem ernsthaften Grund (persönliche Bewirtschaftung, Veräußerung, Verwendung des Landes nach der ursprünglichen Zweckbestimmung) eine Kündigung ausspricht.

Wenn der Pächter am Ende eines Pachtvertrages langer Dauer auf dem Pachtgut gelassen wird, sieht die Reform vor, dass der Pachtvertrag für einen einzigen Zeitraum von 9 Jahren fortgesetzt wird. Wird der Pächter nach dieser einmaligen Verlängerung im gegenseitigen Einvernehmen wieder auf dem Pachtgut gelassen, gilt die gleiche Regelung wie beim "klassischen" Pachtvertrag: Der Pachtvertrag wird von Jahr zu Jahr durch stillschweigende Verlängerung fortgesetzt. Während dieses Zeitraums der stillschweigenden Verlängerung sind auch Abtretungen (siehe **Punkt 1.5.1**) verboten.

1-2.3 Laufbahnpachtvertrag

Der Laufbahnpachtvertrag wird durch das Gesetz über den Landpachtvertrag als ein Pachtvertrag definiert, der für eine Mindestdauer von 27 Jahren abgeschlossen wird, und der ohne Möglichkeit einer Erneuerung abläuft, wenn der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat. Dieser Pachtvertrag ist im Rahmen der Reform nicht wesentlich geändert worden. Der Verweis auf das gesetzliche Pensionsalter wurde jedoch geändert, um möglichen Änderungen des gesetzlichen

Pensionsalters (derzeit auf 67 Jahre festgelegt) Rechnung zu tragen.

Die Möglichkeit, den Pächter durch stillschweigende Verlängerung über das Pensionsalter hinaus auf dem Pachtgut zu lassen, mit einem Verbot der Abtretung des Pachtvertrags, gilt auch für Laufbahnpachtverträge.

1-2.4 Zwei neue Arten Pachtverträge

1-2.4.1 Laufbahndepachtvertrag

Wenn ein "klassischer" Pachtvertrag oder ein Pachtvertrag langer Dauer zu Ende kommt, können der Verpächter und der Pächter beschließen, einen Laufbahndepachtvertrag abzuschließen. Dabei handelt es sich um eine neue Art von Pachtvertrag, die in der Reform vorgesehen ist und die es dem Pächter ermöglicht, seine Laufbahn in demselben Gut unter denselben Bedingungen zu beenden.

Der Laufbahndepachtvertrag wird für eine bestimmte Dauer abgeschlossen, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht haben wird, und seinem Alter am Datum des Inkrafttretens des Pachtvertrags entspricht.

Im Falle eines Laufbahndepachtvertrags darf der Pächter weder eine Unterverpachtung noch eine Abtretung des Pachtvertrags vornehmen. Wenn er durch einen Laufbahndepachtvertrag gebunden ist, genießt er ebenfalls kein Vorkaufsrecht mehr.

Am Ende eines Laufbahndepachtvertrags kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann.

Wenn am Ende des Pachtvertrags der Verpächter den Pächter auf dem Pachtgut lässt, so wird der Pachtvertrag, wie es auch für die "klassischen" Pachtverträge, die Pachtverträge langer Dauer und die Laufbahnpachtverträge gilt, stillschweigend von Jahr zu Jahr verlängert. Es dürfen in diesem Zeitraum der stillschweigenden Verlängerung weiterhin keine Abtretungen erfolgen.

1-2.4.2 Landpacht kurzer Dauer

Ein Pachtvertrag kurzer Dauer wurde von der Reform unter strengen Bedingungen vorgesehen. Er ermöglicht es, die vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien in besonderen Situationen zu organisieren, wie z.B. bei der Aufhebung einer ungeteilten Rechtsgemeinschaft der Verpächter.

Dieser Vertrag kann für eine Dauer von höchstens fünf Jahren abgeschlossen werden. Nach Ablauf der vereinbarten Dauer kann der Verpächter den Pachtvertrag mittels einer nicht zu begründenden und mindestens sechs Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer notifizierten Kündigung beenden. Wenn nötig wird der Pachtvertrag verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Anbauerzeugnisse zu ernten.

Dieser Pachtvertrag kann aus den folgenden Gründen abgeschlossen werden:

1. in Erwartung der Aufhebung einer ungeteilten Rechtsgemeinschaft oder der Liquidation des Nachlassvermögens der Verpächter;
2. in Erwartung des Abschlusses der landwirtschaftlichen Ausbildung zur Vorbereitung auf die Übernahme des Betriebs durch einen Verwandten in absteigender Linie, der Landwirt werden möchte;
3. in Erwartung der tatsächlichen Niederlassung eines Verwandten in absteigender Linie des Verpächters innerhalb von fünf Jahren nach dem Abschluss des Pachtvertrags;
4. im Falle einer Unfähigkeit oder einer schweren Krankheit des bewirtschaftenden Eigentümers;
5. In Erwartung einer endgültigen Entscheidung über einen Genehmigungsantrag, wenn der Verpächter eine öffentliche Behörde ist (siehe **Punkt 1.8.3.**);
6. in Erwartung der Ausweisung von Parzellen durch eine öffentliche Behörde für gemeinnützliche Zwecke (siehe unter **Punkt 1.8.3.**).

Landpachtverträge kurzer Dauer können nur ein einziges Mal zwischen denselben Parteien, unter denselben Bedingungen und ohne dass die gesamte Pachtdauer fünf Jahre überschreitet, verlängert werden.

Ein Verpächter darf über einen Zeitraum von achtzehn Jahren maximal zwei Pachtverträge kurzer Dauer, jedes Mal aus einem unterschiedlichen Grund unter den oben aufgeführten Gründen abschließen.

Wenn der Pächter jedoch nach dem Ende des Pachtvertrags kurzer Dauer auf dem Pachtgut gelassen wird, wird der Pachtvertrag als "klassischer" Pachtvertrag betrachtet, der eine anfängliche Periode von 9 Jahren am Tag des Inkrafttretens des ursprünglichen kurzfristigen Pachtvertrags begonnen hat.

1-3 KÜNDIGUNGEN

1-3.1 Ende der Zustimmung und Abschaffung der Formalität einer Bestätigung durch den Richter

Wenn ein Verpächter seinen Pächter eine Kündigung aussprach, erschwerten zwei wichtige Formalitäten regelmäßig das Verfahren.

Einerseits musste der Pächter "zustimmen", d.h. er musste mitteilen, dass er die Absicht des Verpächters, den Vertrag zu kündigen, zur Kenntnis genommen hatte. Während diese Formalität anfangs gerechtfertigt sein konnte, könnte heute die einfache Tatsache, dass man nicht zum Postamt geht, um den eingeschriebenen Brief des Verpächters abzuholen, als fehlende Zustimmung gelten. Es schien daher logisch, dieses überholte Konzept zu entfernen.

Damit eine Kündigung hingegen gültig ist, musste der Verpächter sie vom Friedensrichter für gültig erklären lassen. Jedes Mal, wenn dem Pächter eine Kündigung ausgesprochen wurde, war es daher notwendig, den Richter mit der Angelegenheit zu befragen. Diese Formalität wurde für die Verpächter sehr belastend und wurde daher ebenfalls abgeschafft.

1-3.2 Kündigung zum Verkauf

Es wird anerkannt, dass der Verkauf von Eigentumsland ohne Pachtverhältnis einfacher oder sogar vorteilhafter ist als der Verkauf von Land im Rahmen eines Landpachtvertrags. Daher enthält die Reform eine Bestimmung, die es Verpächtern ermöglicht, einen Teil ihres im Rahmen eines Landpachtvertrags verpachteten Gutes

zurückzuerhalten, um ihn ohne Pachtverhältnis zu verkaufen, um z.B. mit einer problematischen persönlichen Situation fertig zu werden.

Diese Möglichkeit unterliegt den folgenden Modalitäten:

1. Die Parzelle ist im Voraus im Pachtvertrag (gegebenenfalls durch einen Nachtrag) zu identifizieren;
2. Die Fläche der zurückgewonnenen landwirtschaftlichen Parzelle beträgt maximal 2 ha oder nicht mehr als 10 % einer zusammenhängenden Parzelle, die vom selben Verpächter an denselben Pächter verpachtet wurde;
3. Die Kündigung muss dem Pächter mindestens 6 Monate vor dem Verkauf mitgeteilt werden und die Katasteridentifikation der betreffenden Parzelle enthalten;
4. Der Pächter hat das Gut während mindestens drei Jahren vor der Kündigung durch den Verpächter **bewirtschaften können**.

Der Pachtvertrag über diese Fläche wird am Tag der authentischen Beurkundung des Kaufvertrags aufgelöst. Diese Frist wird verlängert, um das Ernten wachsender Anbauerzeugnisse zu ermöglichen.

Der restliche Pachtvertrag wird angepasst, um die neue gepachtete Fläche anzugeben (die verkaufte Fläche wird abgezogen).

Der Pächter behält sein Vorkaufsrecht auf den Verkauf, und die Verpachtung wird auf dem verbleibenden gepachteten Land fortgesetzt.

1-4 PÄCHTER IM RUHESTAND

Praktisch wird festgestellt, dass einige Pächter, die das Pensionsalter erreicht haben, eine Ruhestandpension beziehen und die Nutzung des von ihnen gepachteten Landes im Rahmen eines landwirtschaftlichen Pachtvertrags beibehalten, immer noch beruflich aktiv sind, obwohl es nicht mehr ihre Haupteinnahmequelle darstellt.

Es kommt auch vor, dass ein Pächter im Ruhestand beim Verkauf eines Grundstücks von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht, um es zu behalten, auch wenn er es nicht mehr tatsächlich bewirtschaftet.

Um diesen Situationen entgegenzuwirken, führte die Reform zwei neue Mechanismen ein, um dieses Land anderen Bauern zur Verfügung zu stellen.

1-4.1 Kündigung

Das Gesetz behält die bestehende Kündigungsmöglichkeit für einen in den Ruhestand getretenen Pächter bei und erleichtert sie. Um als solcher betrachtet zu werden, muss der Pächter die folgenden drei Bedingungen erfüllen:

1. Er hat das Pensionsalter erreicht;
2. Er bezieht eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension;
3. Er kann niemanden bestimmen, der eventuell seinen Betrieb fortführen kann.

Wenn diese gesamten Bedingungen erfüllt sind, kann der Verpächter konkret jede Art Pachtvertrag mittels einer Kündigung von mindestens einem Jahr und höchstens 4 Jahren aus folgenden Gründen beenden:

1. um das Pachtgut selber ganz oder teilweise zu bewirtschaften, oder dessen Bewirtschaftung:
 - seinem Ehepartner;
 - seinem gesetzlich zusammenwohnenden Partner;
 - seinen Verwandten in absteigender Linie (einschließlich der Adoptivkinder) oder denen seines Ehepartners bzw. seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners;
 - den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder deren seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners abzutreten;
2. um die Güter einem lebensfähigen Betrieb oder einem Betrieb, für den es einen "Betriebsverbesserungsplan" gibt, zu verpachten oder zu veräußern. Es handelt sich um einen Plan, aus dem hervorgeht, dass Investitionen getätigt oder zu tätigen sind, um den Betrieb zu gründen, zu entwickeln oder das Niveau seiner Erträge zu erhöhen bzw. aufrechtzuerhalten.

Die Reform klärt auch die Beweislast, um die Umsetzung dieser Bestimmung zu erleichtern. Von nun an kann der Verpächter, sobald der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat, den Pächter fragen, ob er Anspruch auf eine Pension hat (per Gerichtsvollzieherurkunde oder durch ein Schreiben, das eine datierte und unterzeichnete E-Mail sein kann). Der Pächter hat dann 2 Monate Zeit, um selber zu beweisen, dass er noch beruflich aktiv ist und keine Pension erhält. Bezieht er hingegen eine Pension, muss er die Person, die voraussichtlich sein Geschäft übernehmen wird, nennen.

Der Pächter hat dann 2 Monate Zeit, um selber zu beweisen, dass er noch beruflich aktiv ist und keine Pension erhält.

Bezieht er hingegen eine Pension, muss er die Person, die voraussichtlich sein Geschäft übernehmen wird, nennen.

Diese Person muss eine der folgenden Person sein:

- Entweder einer seiner Verwandten in absteigender Linie (einschließlich der Adoptivkinder);
- Oder einer der Verwandten in absteigender Linie seines Ehepartners bzw. seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners;
- Oder den Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner seiner Verwandten in absteigender Linie oder deren seines Ehepartners gesetzlich zusammenwohnenden Partners;

Wenn der Pächter nicht nachweisen kann, dass er seinen Betrieb ohne Entschädigung weiterführt, oder wenn er den Namen eines Übernehmers für seinen Betrieb nicht geben kann, kann er aus diesem Grund eine Kündigung erhalten.

1-4.2 Vorkaufsrecht

Die zweite Neuerung der Reform betrifft das Vorkaufsrecht für Pächter im Ruhestand. Wenn der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat, kann er den Genuß des Vorkaufsrechts verlieren, wenn er eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht oder niemanden, der seinen Betrieb fortführen kann, bestimmen kann.

Wie bei der Kündigung des pensionierten Pächters kann der Verpächter, sobald der Pächter das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat, den Pächter befragen, um festzustellen, ob er eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht. Erhält der Pächter eine Pension, muss er die Person, die seinen Betrieb übernehmen kann, angeben (siehe Abschnitt 1.4.1.). Wenn er diese Informationen nicht liefern kann, hat er kein Vorkaufsrecht mehr.

Die Beweislast liegt daher jetzt beim Pächter und nicht mehr beim Verpächter.

1-5 ABTRETUNG, UNTERVERPACHTUNG UND TAUSCH

1-5.1 Abtretungen

Fokus auf die einfache Abtretung und die bevorzugte Abtretung

Eine Abtretung ist die Übertragung eines Landpachtvertrags vom ursprünglichen Pächter (dem Zedenten) auf eine andere Person (den Zessionar). Der Zessionar erfüllt nach der Abtretung die Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter, wie z.B. die Zahlung des Pachtzinses.

Es gibt zwei Arten von Abtretungen: einfache Abtretung und bevorzugte Abtretung.

Im Falle einer **einfachen** Abtretung bleibt der Zedent gegenüber dem Verpächter in der gleichen Weise haftbar wie der Zessionar. Wenn der Zessionar die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag (Zahlung, Besetzung des Grundstücks, ...) nicht korrekt erfüllt, kann sich der Verpächter gegen den Zedenten und den Zessionar wenden.

Eine einfache Abtretung verlängert den Pachtvertrag nicht. Dieser wird nur vom Zedenten an den Zessionar mit all seinen Merkmalen weitergegeben, so dass er bis zum planmäßigen Ende des Basisvertrags fortbesteht.

Die **bevorzugte Abtretung** bewirkt, dass der Pachtvertrag wieder bei Null beginnt.

Der Vertrag wird dann als ein neuer "klassischer" Pachtvertrag betrachtet, der so für eine erste Periode von neun Jahren läuft. Außerdem ist der Zedent von allen Verpflichtungen, die sich nach der

Notifizierung der Abtretung aus dem Pachtvertrag ergeben, befreit.

Um in den Genuss dieses Mechanismus zu kommen, müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- Die Abtretung muss zugunsten eines Verwandten in absteigender Linie des Zedenten erfolgen;
- Die Abtretung muss innerhalb drei Monaten nach deren Durchführung notifiziert werden.
- Der Zessionar muss im Besitz eines Diploms oder eines Studienzeugnisses mit Studienrichtung Landwirtschaft sein oder eine ausreichende Erfahrung nachweisen können;
- Der Verpächter muss nicht innerhalb von neun Monaten vor der Abtretung seine Absicht angekündigt haben, das Gut zu veräußern.

Diese Bedingungen werden unter **Punkt 1.5.1.2** näher erläutert.

Einfache Abtretungen sind für "klassische" Pachtverträge, Pachtverträge langer Dauer oder Laufbahnpachtverträge möglich. Bevorzugte Abtretungen sind nur für "klassische" Pachtverträge möglich.

1-5.1.1 Zustimmung und Notifizierung

Das Grundprinzip ist, dass der Pachtvertrag nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters abgetreten werden darf. Jedoch wurde in dem Gesetz keine Strafe vorgesehen, wenn dieser Pachtvertrag ohne Zustimmung abgetreten wurde, so dass der Verpächter nur wenig Spielraum zur Reaktion hatte

Die Reform hat dieses Verbot durch die Einführung einer Strafe für die unrechtmäßige Anwendung dieses Mechanismus verstärken wollen. Der Text sieht vor, dass eine nicht genehmigte Abtretung den Pächter einer schweren Strafe aussetzt: dem Ende des Pachtvertrags. Sobald die Reform in Kraft tritt, kann ein Verpächter, dessen Land ohne seine Zustimmung abgetreten wird, seine Rechte vor dem Friedensrichter gelten machen. Auf Antrag des Verpächters kann der Richter aus diesem Grund das Ende des Pachtvertrages aussprechen.

Es besteht eine Ausnahme von diesem Grundsatz: wenn ein Pächter seinen Pachtvertrag seinen Verwandten in absteigender Linie, seinen Adoptivkindern, den Verwandten in absteigender Linie und Adoptivkindern seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern dieser Personen abtritt, ist er nicht verpflichtet, die Zustimmung des Verpächters zu beantragen.

In diesem Fall und um der Situation der Unsicherheit abzuwehren, in der sich Verpächter manchmal befinden, die nicht mehr wissen, an wen sie ihr Gut verpachten, sieht die Reform vor, dass der Pächter dem Verpächter die Abtretung innerhalb von drei Monaten nach dem Datum der Abtretung mitteilen muss. Wenn diese Formalität nicht eingehalten wird, gilt die Abtretung als null und nichtig.

1-5.1.2 Strengere Bedingungen für die bevorzugte Abtretung

Die bevorzugte Abtretung erlaubt es dem Pächter, das von ihm bearbeitete Land an seine Nachkommen weiterzugeben (im weitesten Sinne, siehe 1.5.1.1 oben). Diese Übertragung ist besonders vorteilhaft, da die bevorzugte Abtretung den Effekt hat, dass der Pachtvertrag für eine anfängliche Periode von 9 Jahren wieder bei Null beginnt.

Um diese Möglichkeit, dass der Pacht wieder von Null beginnt, in Anspruch nehmen zu können, waren bisher folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Die Abtretung musste zugunsten der Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder des Betreibers oder derjenigen seines Ehepartners, seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partner dieser Personen erfolgen.
- Die Abtretung musste dem Verpächter innerhalb von 3 Monaten nach der Inbesitznahme des Gutes durch den Zessionar notifiziert werden.

Eines der Ziele der gegenwärtigen Gemeinsamen Agrarpolitik ist es, der Übertragung von Betrieben und der Niederlassung junger Menschen in der Landwirtschaft Vorrang einzuräumen. Das System der bevorzugten Abtretung wird im Rahmen der Reform beibehalten. Diese Abtretung ist in der Tat wichtig für die Erhaltung der Betriebe. Sie vermeidet die Notwendigkeit, die Betriebe aufzuteilen, da sie dem Übernehmer, der den Betrieb weiterführt, die Möglichkeit gibt, alle laufenden Pachtverträge zu übernehmen, um die Kontinuität des Betriebs zu gewährleisten.

Dennoch zielten einige vor Ort beobachtete Praktiken darauf ab, diesen Mechanismus von seinem primären Ziel abzulenken. Beispielsweise nutzten einige Pächter die bevorzugte Abtretung, um Landpachtverträge an ihr(e) Kind(er) weiterzugeben, obwohl sie wussten, dass diese nicht beabsichtigten, das Land tatsächlich zu bewirtschaften (z.B. weil sie keine Landwirte waren). Andere aktivierten die bevorzugte Abtretung, sobald der Eigentümer seine Absicht zum Verkauf des Gutes bekundete, was dazu führte, dass der Pachtvertrag von Grund auf neu begonnen wurde.

Um diese Probleme zu lösen, wurden mit der Reform zwei zusätzliche Bestimmungen zur bevorzugten Abtretung eingeführt.

Um einerseits die Übertragung auf Personen zu vermeiden, die nicht die Absicht haben, das Land selbst zu bewirtschaften, und um eine Professionalisierung der landwirtschaftlichen Tätigkeit zu erreichen, muss der Übernehmer im Besitz eines Studienzeugnisses oder Diploms mit Studienrichtung Landwirtschaft sein (oder in einen Kurs eingeschrieben sein, um dieses zu erhalten) oder über ausreichende Erfahrung verfügen.

Die Studienzeugnisse oder Diplome mit Fachrichtung Landwirtschaft, die die Erfüllung der genannten Bedingung ermöglichen, wurden von dem Minister für Landwirtschaft bestimmt. Um die Kohärenz der wallonischen Agrarpolitik zu gewährleisten, wurde eine Parallele zu den geltenden Rechtsvorschriften über Niederlassungsbeihilfen (ADISA) gezogen. Die vollständige Liste der betroffenen Diplome und Zeugnisse ist auf dem Portal "Landwirtschaft" des öffentlichen Dienstes der Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) sowie auf der Website des Belgischen Staatsblatts verfügbar.

Die berücksichtigten Zeugnisse und Diplome sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Die zusätzlich zu den in einem nichtagronomischen Bereich erhaltenen Diplomen erforderlichen Zeugnisse sind die A- und B-Kurse bestimmter landwirtschaftlicher Organisationen, ihr Äquivalent in einer anderen belgischen Sprachgemeinschaft oder eine zusätzliche landwirtschaftliche Berufsausbildung in Verbindung mit einer mindestens zweijährigen praktischen Erfahrung.

Andererseits darf, wenn der Verpächter seine Verkaufsabsicht offenbart, innerhalb von 9 Monaten nach Bekanntgabe dieser Absicht keine bevorzugte Abtretung erfolgen.

Tabelle 1 Zeugnisse und Diplome

Typ des Diploms	Studienrichtung	
	Agronomisch	Nicht-agronomisch
Master	Ausreichend	+ Zeugnis
Bachelor-Abschluss	Ausreichend	+ Zeugnis
Zeugnis der Oberstufe des technischen Übergangunterrichts	Ausreichend	/
Zeugnis der Oberstufe des allgemeinen Unterrichts	/	+ Zeugnis
Befähigungsnachweis	+ Zeugnis der Oberstufe des Sekundarunterrichts	/

1-5.2 Unterverpachtung

Wie die Abtretung ist auch die Unterverpachtung ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters verboten. Dennoch wurde in der Vergangenheit das Fehlen einer Zustimmung nicht sanktioniert.

Wie bei der Abtretung führt die Reform eine Sanktion ein, wenn ein Unterverpachtung ohne die Zustimmung des Verpächters abgeschlossen wird. Auch hier kann der Verpächter im Falle einer "illegalen" Unterverpachtung beim Friedensrichter die Kündigung des Pachtvertrages beantragen.

Es besteht ebenfalls eine Ausnahme von diesem Grundsatz: wenn ein Pächter seinen Pachtvertrag seinen Verwandten in absteigender Linie, seinen Adoptivkindern, den Verwandten in absteigender Linie und Adoptivkindern seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder den Ehepartnern bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partnern dieser Personen unterverpachtet, ist er nicht verpflichtet, die Zustimmung des Verpächters zu beantragen.

In diesem Fall muss der Pächter, der unterverpachtet, innerhalb von drei Monaten nach der Unterverpachtung den Verpächter davon in Kenntnis setzen. Wenn diese Formalität nicht eingehalten wird, gilt die Unterverpachtung als null und nichtig.

Fokus auf die Unterverpachtung

Wenn der Pächter eines Landpachtvertrags das von ihm bewirtschaftete Land an einen Unterpächter unterverpachtet, erfüllt der Unterpächter die Pflichten und Verpflichtungen gegenüber dem ursprünglichen Pächter, und alle Regeln des Landpachtvertrags gelten zwischen ihnen. Der ursprüngliche Pächter, der nicht von seinen eigenen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter befreit ist, zahlt unter anderem weiterhin den Pachtzins an den Verpächter, obwohl das Gut vom Unterpächter betrieben wird.

Wie bei einer einfachen Abtretung kann die Unterverpachtung nicht zur Folge haben, dass der ursprüngliche Pachtvertrag verlängert wird. Das Gut wird demzufolge von dem Unterpächter bis zum Ablauf des ursprünglichen Pachtvertrags bewirtschaftet.

1-5.3 Tausche

Im Gegensatz zu Unterverpachtungen und Abtretungen sind Tauschgeschäfte zwischen zwei Pächtern ohne die vorherige Zustimmung ihrer Verpächter zulässig. Dazu gehören die Tausche von Parzellen, die Tausche in Sachen Anbau und die Verträge über den Anbau.

Infolge der Reform sind Pächter, die einen Tausch vornehmen möchten, nun jedoch verpflichtet, ihren jeweiligen Verpächter über ihre Absicht zu informieren.

Diese Notifizierung muss mindestens 3 Monate vor dem Tausch erfolgen und muss die folgenden Informationen enthalten:

- Identitätsdaten der Parteien;
- Datum für den Beginn dieser Tausche und Dauer;
- katastermäßige Beschreibung der Parzellen

Nach dieser Notifizierung verfügt der Verpächter über drei Monate, um gegen die Tausche Einspruch erheben, indem er den Friedensrichter anruft. Der

Richter entscheidet, ob die Gründe für den Einspruch rechtmäßig sind. Diese Gründe werden im Text wie folgt definiert:

- tiefgreifende Veränderungen in der Zusammensetzung der Familie des Pächters, sodass die Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Pachtguts ernsthaft gefährdet sind;
- eine Wertminderung des Pachtguts durch schlechten Anbau oder grobe Nachlässigkeit, was den zu Lasten des Pächters gehenden Unterhalt der gepachteten Gebäude betrifft;
- grobe Beleidigungen seitens des Pächters gegenüber dem Verpächter oder seinen Angehörigen;
- die Verurteilung des Pächters, die normale Beziehungen zwischen den Parteien unmöglich macht,

Wenn der Richter die Tausche für nichtig erklärt, wird der Pachtvertrag wie gewohnt zwischen den ursprünglichen Parteien fortgesetzt.

1-6 MAXIMALE UND MINIMALE RENTABILITÄTSFLÄCHEN

Der Begriff der maximalen Rentabilitätsfläche war schon immer in dem Gesetz über den Landpachtvertrag enthalten. Diese Flächen sind jedoch seit 1998 nicht mehr veröffentlicht worden, was den Friedensrichtern Schwierigkeiten bereitet.

Der Begriff der minimalen Rentabilitätsfläche wurde in die Gesetzgebung über den Landpachtvertrag durch die Reform eingeführt.

Diese Begriffe haben zwei unterschiedliche Zwecke:

Erstens verhindern sie die Kündigung zur persönlichen Bewirtschaftung in den beiden folgenden Fällen:

- Wenn die Kündigung zur Folge hat, dass die durch das Landwirtschaftsunternehmen des Pächters bewirtschaftete Fläche unter der minimalen Rentabilitätsfläche liegt;
- Wenn die Kündigung zur Folge hat, dass die durch das Landwirtschaftsunternehmen des Verpächters bewirtschaftete Fläche die maximale Rentabilitätsfläche überschreitet.

Zweitens werden rentable Flächen als Ausschluss- und Vergabekriterien bei der Verpachtung von öffentlichem Eigentum herangezogen (siehe Punkt 1.8.). Bei dieser Verfahrensart können Antragsteller, deren Bewirtschaftungsfläche bereits die maximale Rentabilitätsfläche überschreitet, nicht ausgewählt werden (=Ausschluss). Darüber hinaus spielt dieses Kriterium wiederum eine Rolle für die Rangfolge der erfolgreichen Bewerber: diejenigen, deren Fläche unter der minimalen Rentabilitätsfläche liegt, erhalten für dieses spezielle Kriterium mehr Punkte (= Vergabe).

1-7 UMWELTKLAUSELN

Das Gesetz von 1969 erlaubte nicht den Abschluss von Umweltklauseln, mit Ausnahme - seit den Änderungen im Zuge der Reform von 1988 - von Klauseln, die die Erhaltung von Hecken, Bäumen, Sträuchern und Wegen erlaubten. Das Gesetz sah jedoch keine wirklichen Sanktionen für den Fall der Nichteinhaltung dieser Klauseln vor.

Die Reform sieht zwei Haupttypen von Klauseln vor, die auf alle Landpachtverträge anwendbar sind (privater Verpächter und öffentlicher Verpächter):

- Die im Gesetz von 1988 vorgesehenen Klauseln zum Schutz der auf dem Grundstück vorhandenen topographischen Elemente (Hecken, Bäume, Wege usw.) werden verstärkt. Diese Elemente sind nun auch im Ortsbefund aufzuführen;
- Es werden Klauseln zur Bekämpfung der Bodenerosion ermöglicht.

Außerdem können öffentliche Behörden, bestimmte Umweltvereinigungen, bestimmte landwirtschaftliche Genossenschaften und die mit der Wasserbewirtschaftung beauftragten öffentlich-rechtlichen Gesellschaften spezifische Umweltklauseln in ihre Pachtverträge einfügen.

Schließlich sieht die Reform eine Verschärfung der Strafe vor, die der Friedensrichter im Falle der festgestellten Nichteinhaltung der im Pachtvertrag vorgesehenen Umweltklauseln anwenden kann.

Mögliche Umweltklauseln sind in Tabelle 2 aufgelistet, mit den Arten von Verpächtern, die sie in ihren Pachtverträgen verwenden können.

Einige Klauseln können nur auf besondere Gebiete angewendet werden. Es handelt sich um:

- Wiesen von hohem biologischem Wert [PHVB], Wiesen mit einem Expertengutachten im Sinne der Gesetzgebung über die Beihilfen für Agrarumwelt- und Klimaschutzmaßnahmen⁽³⁾;

- nahe und entfernten Präventivzonen [ZP] nach der Definition des Wassergesetzbuches⁽⁴⁾.

In diesem Fall sind sie in Tabelle 2 angegeben.

Tabelle 2: Umweltklauseln

Umweltklauseln	Arten von Verpächtern				
	Private Verpächter	Öffentliche Verpächter	"Wasser"-Gesellschaften	Umweltvereinigungen	Genossensch. "Landw.+Umwelt"
Topographische Merkmale					
Erhaltung topographischer Merkmale	X	X	X	X	X
Pflege topographischer Merkmale	X	X	X	X	X
Verbot Eingriff an Bäumen, Gräben, Wasserläufen, Wegen	X	X	X	X	X
Schutz vor Erosion infolge der Neigung der Parzellen					
Aufrechterhaltung eines Niveaus an organischer Substanz (Neigungswert ≥ 10 %)	X	X	X	X	X
Ständige Bodenbedeckung (Neigungswert ≥ 10 %)	X	X	X	X	X
Aufrechterhaltung eines Wiesenstreifens (Neigungswert ≥ 10 %)	X	X	X	X	X
Aufrechterhaltung einer Dauerwiese (Neigungswert ≥ 15 %)	X	X	X	X	X
Erhaltung des Gutes und seines Umfelds					
Aufrechterhaltung einer Dauerwiese		X	X	X	X
Spätes Mähen		X	X	X	X
		PHVB			PHVB
Fluchtstreifen		X			X
		PHVB			PHVB
Weide mit geringem Tierbesatz		X	X	X	X
		PHVB			PHVB
Spezifische Pflanzendecken zu Umweltzwecken					
Wiesenstreifen			X	X	
Begrenzung oder Verbot des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel					
Begrenzung von Düngemitteln		X	X	X	X
		PHVB+ZP			PHVB+ZP
Begrenzung der Pflanzenschutzmittel		X	X	X	X
		PHVB+ZP			PHVB+ZP
Begrenzung von Pestiziden		X		X	X
		PHVB			PHVB
Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren					
Schutz des hydrographischen Netzes		X	X	X	X
		ZP	ZP	ZP	ZP
Untersagung der Entwässerung		X	X	X	X
Keine Verhinderung der saisonalen Landfluten		X	X	X	X

³ Erlass der Wallo-nischen Regierung vom 3. September 2015 über Beihilfen für Agrarumwelt- und Klimaschutzmaßnahmen, Artikel 12

⁴ Artikel R.156, § 1, Absätze 2 und 3 des Buches II des Umweltgesetz-buches, welches das Wassergesetz-buch bildet.

1-8 ÖFFENTLICHE GÜTER

1-8.1 Modalitäten für die Verpachtung

Die Reform bestimmt das Verfahren zur Verpachtung von Agrarboden, der öffentlichen Verpächtern gehört. Ziel dieser Änderung ist es, Richtlinien dafür zu geben, wie öffentliche Eigentümer bei der Verpachtung ihrer ländlichen Güter vorgehen sollten. Auf diese Weise kann jeder interessierte Pachtbewerber im Rahmen eines klareren und vereinfachten Verfahrens ein Angebot als Antwort auf eine Bekanntmachung über die Verpachtung einreichen.

Die Verpachtung von öffentlichem Eigentum erfolgt durch Ausschreibung. Die Fristen und Modalitäten der Bekanntmachung wurden festgelegt.

Außerdem werden in dem Text die von den Bewerbern einzuhaltenden Kriterien festgelegt. Es gibt drei solcher Ausschlusskriterien, und sie entsprechen dem Geist der Reform des Landpachtvertrags. Das erste betrifft den Besitz eines Studienzeugnisses oder Diploms mit landwirtschaftlicher Fachrichtung durch die Kandidaten. Das zweite betrifft die Einhaltung der maximalen Rentabilitätsflächen. Das letzte Kriterium schließlich, das mit dem öffentlichen Charakter der verpachteten Güter in Einklang steht, verlangt die Einhaltung der Umweltgesetzgebung und das Nichtvorhandensein öffentlicher Schulden auf Seiten des Submittenten.

Zusätzlich zu diesen drei Ausschlusskriterien sieht die Reform Vergabekriterien vor, die ebenfalls in alle Lastenhefte aufgenommen werden müssen. Erstens handelt es sich um das Alter des jüngsten Submittenten, um die Niederlassung von Jugendlichen zu begünstigen. Zweitens wird zur Unterstützung des Familiencharakters der Betriebe

die Betriebsgröße berücksichtigt. Das dritte Kriterium, das auf die Förderung der Landwirtschaft und der lokalen Beschäftigung abzielt, besteht darin, die Entfernung zwischen dem Pachtgut und der nächstgelegenen Produktionseinheit zu berücksichtigen. Schließlich wird die Anzahl der bereits verpachteten öffentlichen Grundstücke berücksichtigt, um eine gerechte Verteilung der öffentlichen Grundstücke zu gewährleisten.

Diese Kriterien werden nach einer Berechnungsmethode gewichtet, die in einem Erlass der wallonischen Regierung festgelegt ist⁵. Das Dekret bietet einen Rahmen für die den öffentlichen Behörden eingeräumte Freiheit, zusätzliche Kriterien zur Förderung spezifischer Projekte hinzuzufügen.

1-8.2 Instrumente

Zur Anleitung und Unterstützung der Behörden wird neben den Ausschluss- und Vergabekriterien auch ein indikatives Lastenheftmuster bereitgestellt.

Darüber hinaus werden die vom Minister für Landwirtschaft zu erlassenden indikativen Musterpachtverträge Pachtverträge enthalten, die speziell auf die öffentlichen Behörden zugeschnitten sind.

Wie die anderen Instrumente werden auch diese auf der Website des Belgischen Staatsblattes und auf dem Landwirtschaftsportal des öffentlichen Dienstes der Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) zur Verfügung stehen.

⁵Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Festlegung der Modalitäten für die Verpachtung im Rahmen eines Landpachtvertrags von ländlichen Gütern, die öffentlichen Eigentümern gehören

1-8.3 Spezifische Anpassungen

Um den Besonderheiten der öffentlichen Behörden Rechnung zu tragen, sind zwei wichtige Anpassungen in der Reform vorgesehen. Die erste betrifft die Kündigung an den Pächter im Ruhestand wegen persönlicher Bewirtschaftung und die zweite die Pachtverträge kurzer Dauer.

Die erste Abänderung betrifft die Kündigung an den pensionierten Pächter wegen persönlicher Bewirtschaftung. Bisher hatten die Behörden, da sie die Eigenschaft als Landwirte nicht gelten machen konnten, keine Möglichkeit, ihrem Pächter nach der Pensionierung zur persönlichen Nutzung des Besitzes die Kündigung zu geben. Infolgedessen wurden die ohnehin schon relativ begrenzten Kündigungsmöglichkeiten im Rahmen des Gesetzes über den Landpachtvertrag weiter eingeschränkt.

Die Reform befreit nun die öffentlichen Behörden von der persönlichen Bewirtschaftung des Pachtgutes, wenn sie einem pensionierten Pächter kündigen. Wie bei privaten Verpächtern kann der öffentliche Verpächter, sobald der Pächter das Pensionsalter erreicht hat, vom Pächter einen Nachweis verlangen:

- Entweder, dass er noch beruflich tätig ist und keine Pension bezieht;
- Oder dass er einen Übernehmer für seine landwirtschaftliche Aktivität hat.

Kann der Pächter keines dieser beiden Elemente vorweisen, kann der öffentliche Verpächter dem Pächter die Kündigung geben, ohne das Pachtgut persönlich bewirtschaften zu müssen. Die Kündigung ist gültig, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind: Form der Kündigung, Inhalt und Kündigungsfrist.

Auch bei der Vergabe von Pachtverträgen kurzer Dauer genießen die öffentlichen Behörden aufgrund ihres öffentlichen Charakters eine gewisse Flexibilität. Zur Erinnerung an **Punkt 1.2.4.2**: Um in den Genuss eines solchen Pachtvertrags zu kommen, muss eine der im Text beschriebenen Situationen vorliegen (Aufhebung einer ungeteilten Rechtsgemeinschaft, Erwartung des Abschlusses der landwirtschaftlichen Ausbildung usw.). Die meisten von ihnen gelten zwar nicht für öffentliche Behörden, aber es sind zwei spezifische Situationen vorgesehen, um deren Bedürfnisse zu berücksichtigen. Die öffentlichen Behörden dürfen dann Pachtverträge kurzer Dauer in folgenden Situationen abschließen:

- In Erwartung einer endgültigen Entscheidung über einen Genehmigungsantrag, zum Beispiel für ein Bauwerk von allgemeinem Interesse;
- In Erwartung der Ausweisung von Parzellen für gemeinnützige Zwecke.

Im Gegensatz zu anderen kurzfristigen Pachtverträgen, kann der Pachtvertrag, bei dem der Grund des Abschlusses das Warten auf eine Genehmigung ist, von Jahr zu Jahr über die anfänglichen 5 Jahre hinaus bis zum Erhalt der Genehmigung verlängert werden. Diese Bestimmung ermöglicht es, das Land für die Landwirtschaft verfügbar zu halten, anstatt es aufgrund eines manchmal langwierigen Verfahrens ungenutzt zu lassen.

1-9 MODERNISIERUNG

1-9.1 Kommunikationsform

Das Dekret sieht eine Modernisierung der Übertragung der Unterlagen vor. Von nun an kann die Kommunikation zwischen Parteien die folgenden gültigen Formen haben:

1. mit Datum und Unterschrift versehene E-Mail;
2. Einschreiben bei der Post;
3. Einsendung durch Privatgesellschaften gegen Empfangsbestätigung;
4. Abgabe einer Urkunde gegen Empfangsbestätigung.

Diese Einfügung sollte die Austausche zwischen den verschiedenen Parteien eines Pachtvertrags erleichtern.

1-9.2 Gesetzlich zusammenwohnende Partner

Das Gesetz über den Landpachtvertrag hat es bisher versäumt, den Entwicklungen in der Gesetzgebung in Bezug auf das rechtliche Zusammenleben Rechnung zu tragen. Dies spiegelt jedoch die sich verändernde Realität von Lebensstilen und Familienbeziehungen wider. Heute gibt es einen echten Status für legale Lebensgemeinschaften.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, räumt das Dekret den gesetzlichen zusammenwohnenden Partnern die gleichen Rechte ein wie den Ehegatten.

Da ein gesetzliches Zusammenleben durch einfache Erklärung gegenüber dem Standesbeamten geschaffen und aufgelöst werden kann, muss es, um als stabil zu gelten, seit mindestens 2 Jahren effektiv sein, damit der Zusammenlebende im Rahmen des Gesetzes über den Landpachtvertrag den gleichen Status wie die Ehegatten genießen kann.





2

NOTIFIZIERUNG DER PACHTVERTRÄGE AN DIE BEOBACHTUNGSSTELLE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE BÖDEN UND REGISTRIERUNG

Artikel D357 des Wallonischen Gesetzbuches über die Landwirtschaft lautet: *"Um der landwirtschaftlichen Bodenpolitik gemäß den in Artikel D.1 vorgesehenen Zielen zu dienen (insbesondere um die der landwirtschaftlichen Erzeugung zugeteilten Flächen beizubehalten und um zur Verminderung des Siedlungsdrucks und der Bodenspekulation beizutragen), wird innerhalb der Verwaltung eine Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden eingerichtet, deren Aufgabe es ist, die Geschäfte, darunter auch die Landpachtverträge, betreffend landwirtschaftliche Immobiliengüter, so wie sie von der Regierung definiert sind, auf dem gesamten regionalen Gebiet zu registrieren und zu analysieren."*

Die Beobachtungsstelle für Böden hat dann zwei Hauptzwecke:

- Ein Ziel der "Kenntnisse": Transaktionsvolumen, übliche Preise, Identität der Akteure, Landnutzung, Besiedlung des Gebiets ... ;
- Ein Ziel der "Entscheidungshilfe": auf der Grundlage der gesammelten Daten soll es möglich sein, die öffentliche Intervention im Bereich der Bodenpolitik zu steuern.

Konkret melden Notare, beurkundende Beamte und Privatpersonen, soweit sie jeweils betroffen sind, der Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden die Geschäfte bezüglich eines Grundstücks oder eines landwirtschaftlichen Gebäudes, von denen sie Kenntnis haben oder an denen sie beteiligt sind.

Die Notifizierung erfolgt auf elektronische Weise. Für die Notare erfolgt sie über das Portal "E-Notariat" des Königlichen Verbands Belgischer Notare. Für die anderen beurkundenden Beamten (zum Beispiel, die Erwerbskomitees) und Privatpersonen erfolgt diese Notifizierung in der Form eines auszufüllenden elektronischen Formulars. Dieses ist auf dem Internetportal der Landwirtschaft verfügbar.

Aufgrund dieser Informationen erstellt die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden jedes Jahr einen Bericht über die Lage im Grundstücksbereich. Der Inhalt dieses Berichts wird durch einen Beschluss der Wallonischen Regierung festgelegt.

Diese Berichte betreffen die Daten, die im Laufe eines Jahres von der Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden gesammelt werden. Sie umfassen eine Reihe von Indikatoren in Bezug auf Verkäufe, Preise, Arten der verkauften Güter, Verkäufer und Käufer. Diese Informationen wurden nun auf die Merkmale von Landpachtverträgen ausgedehnt.

Die Notifizierung der Pachtverträge enthält mindestens die folgenden Angaben:

1. die Informationen über die Identität der Vertragsparteien, der natürlichen Personen und der juristischen Personen;
2. das Datum, ab dem der Vertrag läuft;
3. die Laufzeit und der Typ des Pachtvertrags;
4. die katastermäßige Beschreibung der Parzellen;
5. das nicht indexierte Katastereinkommen jeder Parzelle und ihrer landwirtschaftlichen Region.

Der Ortsbefund muss ebenfalls Gegenstand einer Notifizierung sein. Das Dokument muss einfach auf elektronischem Weg übermittelt werden.

Wenn der Pachtvertrag vor einem Notar abgeschlossen wird, muss dieser die Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden machen. Wird der Pachtvertrag privatschriftlich abgeschlossen, so obliegt diese Verpflichtung dem Verpächter.

⁶ Unter Verwaltung versteht man die Direktion der ländlichen odenumgestaltung - ÖDW Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt.

Was den Ortsbefund angeht, gelten folgende Bestimmungen:

- Wenn die Parteien den Pachtvertrag vor einem Notar abschließen und der Ortsbefund bereits zu diesem Zeitpunkt erstellt wurde, wird der Notar es gleichzeitig mit dem Pachtvertrag notifizieren.

Führen die Parteien hingegen den Ortsbefund nach der Unterzeichnung des Pachtvertrags durch oder teilen sie dies dem Notar nicht mit, so

müssen sie ihn selbst notifizieren, ob Verpächter oder Pächter;

- Schließen die Parteien den Pachtvertrag privatschriftlich ab, so hat die zuerst handelnde Partei (Verpächter oder Pächter) ihn zu notifizieren.

Tabelle 3: Notifizierung der Pachtverträge und der Ortsbefunde an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden

	Notifizierung		
	Pachtvertrag	Ortsbefund	
		Am Tag der Unterzeichnung des Pachtvertrags erfolgt	Am Tag der Unterzeichnung des Pachtvertrags noch nicht erfolgt
Vor dem Notar abgeschlossener Pachtvertrag	Durch den Notar	Durch den Notar (wenn er davon Kenntnis hat).	Durch die zuerst handelnde Partei
Privatschriftlicher Pachtvertrag	Durch den Verpächter	Durch die zuerst handelnde Partei	

Diese Formalität der Notifizierung an die Beobachtungsstelle unterscheidet sich von der **Registrierungspflicht**, die bereits vor dieser Reform des Landpachtvertragsbestand. Für die Registrierung ist der Föderalstaat zuständig. Das Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch sieht vor, dass nicht nur die notariellen Urkunden, sondern ganz allgemein alle Urkunden, die sich auf die Anmietung von bebauten oder unbebauten Immobilien beziehen, der Registrierungsformalität unterliegen. Der von der Reform eingeführte Ortsbefund muss von nun an ebenfalls bei der föderalen Verwaltung registriert werden.



3

PACHTPREIS



Bis 2016 wurde die Festsetzung von Koeffizienten der Pachtpreise für Grundstücke und Gebäude, die im Rahmen eines Landpachtvertrags gepachtet wurden, durch das Gesetz vom 4. November 1969 zur Begrenzung der Pachtpreise geregelt. In diesem Gesetz war vorgesehen, dass die Koeffizienten *"auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen der durchschnittlichen Rentabilität der Betriebe in jeder der landwirtschaftlichen Regionen während des Dreijahreszeitraums vor dem letzten Jahr jeder Periode einerseits und der durchschnittlichen Rentabilität dieser Betriebe während desselben Dreijahreszeitraums der vorangegangenen Periode andererseits"* festgelegt werden sollten. Das System basierte auf provinziellen Kommissionen, die sich aus Pächtern und Verpächtern zusammensetzten und die Koeffizienten der Pachtpreise für einen Zeitraum von drei Jahren diskutierten und festlegten.

Das schwerfällige Verfahren und die Komplexität der Debatten führten häufig zu Verzögerungen und zu Rechtslücken, wodurch Eigentümer und Betreiber in Rechtsunsicherheit gerieten. Damit war dieses System an seine Grenzen gestoßen.

Mit dem Dekret vom 20. Oktober 2016 wollte die Wallonie das Verfahren harmonisieren und die Berechnung der Koeffizienten der Pachtpreise transparent, objektiv und automatisch machen.

Diese Koeffizienten der Pachtpreise, die sowohl für Grundstücke als auch für landwirtschaftliche Gebäude gelten, werden nun jährlich durch ein automatisiertes Berechnungssystem festgelegt, das auf einem doppelten Index basiert, der sich zu gleichen Teilen aus dem Verbraucherpreisindex und dem landwirtschaftlichen Arbeitseinkommen pro Hektar zusammensetzt. Letzteres ist das Ergebnis von Durchschnittswerten über 5 Jahre, die es erlauben, die Entwicklung der sozioökonomischen Situation in der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Die Höhe des Pachtpreises ergibt sich aus der Multiplikation des nicht indexierten Katastereinkommens der Parzellen (landwirtschaftliche Flächen

und/oder Gebäude) mit diesem Koeffizienten. Die drei Dimensionen Verpächter-Pächter-Grundstück werden daher bei der Berechnung der Pachtpreise berücksichtigt.

Wie in der Einleitung erwähnt, wurde zwar das Verfahren zur Berechnung der Koeffizienten der Pachtpreise im Dekret vom 20. Oktober 2016 vollständig festgelegt, doch eine Reihe anderer Bestimmungen des Gesetzes vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise blieb in Kraft.

Sie sahen unter anderem vor, dass, wenn ein Pachtvertrag für einen anfänglichen Zeitraum von 18, 21, 24 oder 25 Jahren abgeschlossen wurde, für diesen Zeitraum eine Erhöhung des Pachtpreises möglich war. Es war ebenfalls vorgesehen, dass Laufbahnpachtverträge auch mit einer Erhöhung des Pachtpreises für die gesamte Vertragsdauer begünstigt werden sollten.

Dieses alte Gesetz wird nun für die Wallonische Region aufgehoben und in den Text des Dekrets von 2016 integriert. Um die in diesem Bereich geltenden Vorschriften zu vereinfachen und zu harmonisieren, werden mit der Reform des Landpachtvertrags alle Pächtererhöhungen im Dekret vom 20. Oktober 2016 zusammengefasst.

Außerdem werden durch das Gesetz über den Landpachtvertrag neue Erhöhungen des Pachtpreises eingeführt. Diese zielen auf langfristige Verträge ab, im Einklang mit dem strategischen Ziel der Stärkung von Stabilität und Vertrauen zwischen den Parteien.

Ab dem 1. Januar 2020 werden die Pachtpreise für Grundstücke und Gebäude für die 3. und 4. Periode der **neuen** "klassischen" Pachtverträge um 20% (P 3) und 35% (P 4) erhöht.

Diese Erhöhungen gelten für Pachtverträge, die mit jeder Art von Verpächter, ob öffentlich oder privat, abgeschlossen werden.



4

STEUERREGELUNG

Um den Abschluss langfristiger Pachtverträge (Laufzeit gleich oder größer als 27 Jahre) und von Laufbahnpachtverträgen (bis zum gesetzlichen Pensionsalter) zu fördern, sieht die Reform steuerliche Anreize vor. Diese erfolgen in Form einer Ermäßigung der Erbschafts- und Schenkungssteuer, wenn die betroffenen Immobilien Gegenstand eines Landpachtvertrags sind.

Die Maßnahme gilt für Pachtverträge, die durch authentische Urkunde abgeschlossen werden. Die vorgesehenen Ermäßigungen sind in **der Tabelle 3** dargestellt.

Tabelle 4 Ermäßigungssätze für die Erbschafts- und Schenkungssteuern (anwendbar ab dem 1/1/2021)

	Pächter ≤ 35 Jahren		Pächter > 35 Jahren	
	≤ 4 ha	> 4 ha	≤ 4 ha	> 4 ha
Pachtvertrag langer Dauer	55%	30%	45%	20%
Laufbahnpachtvertrag	75%	50%	65%	40%

The background of the page is a repeating pattern of stylized purple leaves and small swirls. The leaves are simple, three-lobed shapes, and the swirls are small, curved lines. The pattern is dense and covers the entire page.

5

ZUSAMMENFASSUNG DER GESETZGEBUNGS- UND VERORDNUNGSAKTE DER REFORM

Grundlegender Text	Reformakt	Ergebnis
Zivilgesetzbuch, Buch III, Teil VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 "Besondere Regeln über die Landpachtverträge" (Gesetz vom 4. November 1969)	Dekret vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag	In den ursprünglichen Text eingefügte Abänderungen
Wallonisches Gesetzbuch über die Landwirtschaft Artikel D.54 und D.357 (Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden)	Dekret vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag	In den ursprünglichen Text eingefügte Abänderungen
Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise	Dekret vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag	In den ursprünglichen Text eingefügte Abänderungen (einschließlich der Aufnahme der Bestimmungen des Gesetzes vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise)
Gesetz vom 4. November 1969 zur Beschränkung der Pachtpreise	Dekret vom 2. Mai 2019 zur Abänderung verschiedener Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag	Für die Wallonischen Region aufgehobenes Gesetz
Erbschaftssteuergesetzbuch	Dekret vom 2. Mai 2019 zur Abänderung des Erbschaftssteuergesetzbuches und des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches zur Unterstützung der Reform des Landpachtvertrags	In den ursprünglichen Text eingefügte Abänderungen
Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch	Dekret vom 2. Mai 2019 zur Abänderung des Erbschaftssteuergesetzbuches und des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches zur Unterstützung der Reform des Landpachtvertrags	In den ursprünglichen Text eingefügte Abänderungen

<p>Erlass der Wallonischen Regierung vom 14. März 2019 zur Festlegung der Liste der ergänzenden Angaben, die von den beurkundenden Beamten zu übermitteln sind, sowie der Modalitäten für die Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden gemäß Artikel D.54 und D.357 des Wallonischen Gesetzbuches über die Landwirtschaft.</p>	<p>Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Abänderung des Erlasses vom 14. März 2019 zur Festlegung der Liste der ergänzenden Angaben, die von den beurkundenden Beamten zu übermitteln sind, sowie der Modalitäten für die Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden gemäß Artikel D.54 und D.357 des Wallonischen Gesetzbuches über die Landwirtschaft</p>	<p>In den ursprünglichen Text eingefügte Abänderungen</p>
<p>/</p>	<p>Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 über die Modalitäten zur Festlegung der minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen</p>	<p>Text mit neuen Bestimmungen</p>
<p>/</p>	<p>Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Festlegung der Modalitäten für die Verpachtung im Rahmen eines Landpachtvertrags von ländlichen Gütern, die öffentlichen Eigentümern gehören</p>	<p>Text mit neuen Bestimmungen</p>
<p>/</p>	<p>Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln</p>	<p>Text mit neuen Bestimmungen</p>
<p>/</p>	<p>Ministerieller Erlass zur Festlegung der minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen aufgrund von Artikel 4 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 über die Modalitäten zur Festlegung der minimalen und maximalen Rentabilitätsflächen</p>	<p>Nach Übermittlung durch die Direktion der wirtschaftlichen Agraranalyse des Öffentlichen Dienstes der Wallonie Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt der notwendigen aktualisierten Daten zur Festlegung dieser Flächen zu verabschiedender Erlass</p>

/	<p>Ministerieller Erlass vom 20. Juni 2019 zur Festlegung eines Musterlastenheftes kraft Artikel 4 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Festlegung der Modalitäten für die Verpachtung im Rahmen eines Landpachtvertrags von ländlichen Gütern, die öffentlichen Eigentümern gehören</p>	Text mit neuen Bestimmungen
/	<p>Ministerieller Erlass zur Bestimmung der Qualifikationen mit Fachrichtung Landwirtschaft aufgrund von Artikel 3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24, des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln</p>	Text mit neuen Bestimmungen
/	<p>Ministerieller Erlass vom 20. Juni 2019 zur Festlegung des Musters eines Ortsbefunds aufgrund von Artikel 4, Absatz 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24, des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln</p>	Text mit neuen Bestimmungen
/	<p>Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24, des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln</p>	Erlass im Stadium der Konsultierung bei dem Königlichen Verband des Belgischen Notariatswesens.



Die Vervielfältigung und Verbreitung dieses Dokuments oder von Teilen davon ist unter Angabe der Quelle in der folgenden Form gestattet:

Reform der Gesetzgebungen über den
Landpachtvertrag
(Réforme des législations relatives au bail à ferme)

Direktion der ländlichen Bodenumgestaltung
ÖDW Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt
(SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement
-DDRCB DAFoR)

ÖDW LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHÄTZE UND
UMWELT

Abteilung Entwicklung, ländliche Angelegenheiten,
Wasserläufe und Tierschutz
(Département du Développement, de la Ruralité, des Cours
d'eau et du Bien-être animal)

Direktion der ländlichen Bodenumgestaltung
(Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR))

Avenue Prince de Liège, 7 – 5100 NAMUR (JAMBES)
www.wallonie.be

