

50. Kann eine einem Grundstücke zustehende Reallastberechtigung von diesem Grundstücke abgetrennt und auf ein anderes Rechtssubjekt übertragen werden?

III. Civilsenat. Ur. v. 28. November 1884 i. S. S. (Bekl.) w.  
v. M. (R.) Rep. III. 102/84.

- I. Landgericht Oldenburg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Bauerhof des Beklagten war an das adlige Gut M. be-  
meiert gewesen und aus diesem inzwischen aufgehobenen Meierverbande  
noch verpflichtet, an dasselbe alljährlich gewisse Naturalabgaben und bei  
jedem Wechsel des Hofbesitzers eine gewisse Geldabgabe zu entrichten.  
Der frühere Eigentümer des Gutes, Graf Fr. v. M., verkaufte und  
veräußerte im Jahre 1833 die meisten Gutsländereien und im Jahre  
1852 auch den Rest des Gutes mit dem Gutshause, behielt sich aber  
bei beiden Veräußerungen in den Verkaufsbedingungen das Recht auf  
den Bezug sämtlicher, an das Gut zu entrichtender Abgaben und Ge-  
fälle für seine Person und seine Familie vor. Nach seinem Tode  
klagten seine Erben die seit der letzten Veräußerung fällig gewordenen  
und nicht mehr entrichteten Abgaben gegen den Hofbesitzer ein. Letzterer  
schützte gegen die Klage die Einrede des Mangels der Aktivlegitimation  
vor. In den beiden Vorinstanzen nach dem Klageantrage verurteilt,  
legte er Revision ein. Dieselbe wurde für begründet erachtet und die  
Klage abgewiesen aus folgenden

#### Gründen:

... „Es handelt sich um eine Reallaftberechtigung, welche vermöge  
des ihr unterliegenden gutherrlichen Verhältnisses an das Gut als  
Realrecht geknüpft war, und es ist sonach über die Rechtsfrage zu  
entscheiden, ob eine als Realrecht bestehende Reallaftberechtigung durch  
den Eigentümer des berechtigten Grundstückes einseitig von dem letzteren  
abgetrennt und auf ein anderes Rechtssubjekt, insbesondere eine  
Person, übertragen werden kann. Diese Frage muß mit

Friedlieb, Reallaften, S. 342; Wächter, Württ. Privatrecht  
Bd. 2 §§. 50 u. 18; Dernburg, Preuß. Privatrecht Bd. 1 §. 305  
a. E.; Stobbe, Deutsch. Privatrecht Bd. 2 §. 103 Nr. 2; Gerber,  
Deutsch. Privatrecht §. 170 a. E.

verneint werden. Das Wesen eines Realrechtes besteht in der Ver-  
knüpfung der Berechtigung mit einem bestimmten Grundstücke, und ein  
Realrecht kann daher nur fortbestehen als Recht desjenigen Grund-  
stückes, welchem es durch seine Entstehung angehört. Folglich ist die  
Übertragung eines Realrechtes auf ein anderes Rechtssubjekt — nicht  
bloß auf eine Person, sondern auch auf ein anderes Grundstück —  
unter Erhaltung der Identität des Rechtes überhaupt unausführbar;  
sie ist nur in dem Sinne und in der Weise rechtlich möglich, daß unter  
Aufhebung des bisherigen Realrechtes zugleich zum Ersatze desselben

eine andere, auf dieselbe Leistung sich richtende, personelle oder reale, Realklastberechtigung neu konstituiert wird. Deshalb kann aber eine solche Rechtsumwandlung nicht durch eine einseitige Verfügung des Eigentümers des berechtigten Grundstückes, sondern nur nach Maßgabe der über die Begründung und Aufhebung von Realklasten geltenden Grundsätze bewerkstelligt werden.

Dieser Auffassung steht die von der Vorinstanz angeführte, in

Seuffert, Archiv Bd. 35 Nr. 302

mitgeteilte Entscheidung des Reichsgerichtes nicht entgegen. In dem dortigen Falle handelte es sich um das einem adligen Gute gegen früher gutsangehörige Besitzungen zuständige Recht auf Unterhaltung der Gutswege; als von dem Gute eine Hofstelle abgetrennt und veräußert wurde, wurde derselben auch dies Realrecht, soweit es die dem Hofe zugelegten Wege betraf, übertragen. Diese dort gebilligte Übertragung muß auch dem obigen nach als rechtlich statthaft erscheinen, weil das Realrecht seinem Inhalte nach als nicht sowohl mit dem ganzen Gute, sondern nur mit dem Areal der Wege verknüpft zu betrachten und somit bei der Übertragung des Rechtes an den dies Areal befassenden Hof das Subjekt des Rechtes unverändert geblieben war.

Im vorliegenden Falle wollen die Kläger ihre Aktivlegitimation daraus herleiten, daß ihr Erblasser bei der Veräußerung des realberechtigten Gutes den Anspruch auf die fraglichen Gefälle sich für seine Person und seine Familie vorbehalten hat. Da dieser einseitige Vorbehalt eine Übertragung des Rechtes von dem Gute auf die Person des klägerischen Erblassers nicht zu bewirken vermochte, so ist die erhobene Klage wegen Mangels der Aktivlegitimation abzuweisen.“