

52. Rechtliche Natur des Erbpachtverhältnisses. Kann, wenn ein zu einem Gute gehöriges Grundstück in Erbpacht ausgegeben ist, das Recht auf Bezug der Erbpacht von dem Gute abgetrennt werden?

III. Civilsenat. Urth. v. 24. Juni 1887 i. S. Sch. (Rl.) w. v. M. (Bekl.)  
Rep. III. 63/87.

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

Der Erblasser der Beklagten war Eigentümer des im Herzogtume Oldenburg belegenen adeligen Gutes M. Nachdem er nach und nach die meisten zu demselben gehörigen Grundstücke veräußert hatte, veräußerte er im Jahre 1852 auch den Rest der Grundstücke mit dem Gutshause; bei allen diesen Veräußerungen traf er die Bedingung, daß er die an das Gut zu entrichtenden Grundheuern und dergleichen Gefälle sich für seine Person und seine Erben vorbehalte. In früherer Zeit war ein zu dem Gute gehöriges Grundstück durch einen zwischen dem damaligen Gutsherrn und dem damaligen Eigentümer einer benachbarten Bauernstelle abgeschlossenen Erbpachtvertrag dem letzteren gegen eine jährliche Erbpacht von 83 Thalern und einen in Besitzveränderungsfällen zu zahlenden Weinkauf von 40 Thalern in Erbpacht gegeben worden; näheres ist über die Zeit des Abschlusses dieses Vertrages und dessen Inhalt nicht bekannt. Diese Bauernstelle mit dem gedachten Erbpachtstücke gehört jetzt den Klägern. Die früher immer an den jeweiligen Gutseigentümer geschehene Zahlung der Erbpacht bezw. des Weinkaufes wurde auch nach dem Jahre 1852 fortwährend an den Erblasser der Beklagten und nach dessen Tode an die Beklagten geleistet, bis im Jahre 1884 die Kläger die fernere Zahlung verweigerten und darauf die gegenwärtige Klage erhoben, in welcher sie beantragten, festzustellen, daß sie nicht verpflichtet seien, diese Gefälle an die Beklagten zu entrichten. Zur Rechtfertigung ihrer Klage beriefen sie sich auf den von dem Reichsgerichte bei Entscheidung einer früheren Prozeßsache der jetzigen Beklagten,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 12 Nr. 50 S. 201, aufgestellten Rechtsatz, daß eine aktivreale Reallastberechtigung nicht einseitig durch den Eigentümer des berechtigten Grundstückes von demselben abgetrennt und auf ein anderes Rechtsobjekt, insbesondere auch nicht auf seine eigene Person übertragen werden könne. Die Kläger behaupteten, daß auch vorliegend das Recht auf den Bezug der erbpachtlichen Gefälle ein aktivreales Recht sei, als dessen Subjekt daher nur das Gut M. erscheinen könne; sie bezogen sich zum Beweise hierfür auf eine amtliche Beschreibung der Güter dortiger Gegend vom Jahre 1752, in welcher bei Beschreibung des Gutes M. gesagt ist, daß die fragliche Erbpacht alljährlich „an das Gut“ zu entrichten sei, und waren außerdem der Meinung, daß es Sache der Beklagten sei, die von ihnen behauptete aktivpersonale Natur des Rechtes zu beweisen.

— Während die angezogene reichsgerichtliche Entscheidung die aktivreale Natur des den dortigen Streitgegenstand bildenden Realrechtes daraus herleitet, daß dasselbe sich aus einem früheren gutherrlichen Verbandsurtheile herleitet, ist in gegenwärtiger Sache unangefochten festgestellt, daß zwischen dem Gute M. und der jetzt den Klägern gehörigen Bauernstelle niemals ein gutherrliches Verhältnis bestanden hat.

In den beiden Vorinstanzen abgewiesen, legten die Kläger Revision ein; dieselbe wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Der Versuch der Kläger, mit Hilfe des in dem gedachten reichsgerichtlichen Urtheile aufgestellten Rechtsgrundsatzes den Beklagten die Legitimation zum Bezuge der erbpachtlichen Gefälle, zu deren Entrichtung die Kläger aus dem bestehenden Erbpachtverhältnisse unstreitig verpflichtet sind, zu bestreiten, beruht auf Verkennung der rechtlichen Natur eines Erbpachtverhältnisses. Wer ein ihm gehöriges Grundstück einem Anderen in Erbpacht giebt, entäußert sich hierdurch nicht seines Eigentumes an demselben. Während er dem Erbpächter ein alle Nutzungsbefugnisse eines Eigentümers umfassendes dingliches Recht an dem Grundstücke bestellt, welches man als das Nußeigentum (*dominium utile*) zu bezeichnen pflegt, bleibt er dem sogenannten Obereigentum (*dominium directum*) nach Eigentümer desselben. Mit diesem Obereigentume des Erbverpächters sind die für ihn aus dem Erbpachtverhältnisse entspringenden Rechte — das Recht auf den Bezug der Erbpacht und des etwaigen Weinkaufes, sowie auch das ihm etwa für gewisse Fälle (Zahlungssäumigkeit des Erbpächters, Deterioration des Erbpachtstückes) zustehende Rückfallsrecht — untrennbar verknüpft, denn in diesen Rechten besteht gerade der ganze materielle Inhalt des ihm verbliebenen Obereigentumes. Veräußert er sein Obereigentum, so gehen hiermit von selbst auch alle diese Rechte auf den Erwerber über, und wenn umgekehrt in dem Veräußerungsvertrage nur das Recht auf die erbpachtlichen Gefälle als Gegenstand der Veräußerung bezeichnet ist, so ist hierdurch auch zugleich das mit diesem Rechte identische Obereigentum in der Veräußerung befaßt. Demnach ist die Person des Erbverpächters vermöge seines Obereigentumes, sowie die Person seines jeweiligen Nachfolgers im Obereigentume zugleich immer rechtsnotwendig der Inhaber und das Subjekt des Rechtes auf den Bezug der Erbpacht und des etwaigen Weinkaufes.

Hieraus ergibt sich, daß ein Gutseigentümer, welcher ein zu seinem Gute gehöriges Grundstück in Erbpacht giebt, hiermit keineswegs ein Realrecht für das Gut als solches begründet. Er erwirkt das Recht auf den Bezug der Erbpacht ebenso, wie in allen anderen Fällen der Errichtung eines Erbpachtverhältnisses, für sich als den Obereigentümer des Erbpachtstückes, und er kann über das ihm aus seinem Eigentume übriggebliebene Obereigentum nebst diesem in demselben enthaltenen Rechte nach wie vor in ganz demselben Umfange verfügen, in welchem er vor dem Abschlusse des Erbpachtcontractes über das noch in seinem vollen Eigentume stehende Grundstück disponieren durfte. Durch die Eingehung des Erbpachtverhältnisses ist aber die Zugehörigkeit des Grundstückes zu dem Gute nur insoweit berührt, als das Nuzeigentum daran durch die Übertragung auf den Erbpächter von dem Gute abgetrennt ist; im Sinne des dem Gutseigentümer verbliebenen Obereigentumes ist das Grundstück nach wie vor Bestandteil des Gutes und in Folge hiervon ist auch das in dem Obereigentume besafte Recht auf den Bezug der Erbpacht Bestandteil des Gutes. Der jeweilige Gutseigentümer ist jedoch kraft seines Eigentumsrechtes befugt, diesen Bestandteil des Gutes gleich jedem anderen Bestandteile desselben von demselben abzutrennen und separat zu veräußern, oder auch bei einer Veräußerung des übrigen Gutes separat für sich zurückzubehalten, soweit er nicht in dieser Befugnis durch landesrechtliche Zerstückelungsverbote beschränkt ist.

Hiermit ist die Entscheidung des vorliegenden Rechtsfalles gegeben. Indem ein früherer Eigentümer des Gutes M. ein zu demselben gehöriges Grundstück in Erbpacht ausgab, erwarb er das Recht auf den Bezug der ausbedungenen Erbpacht und des Weinkaufes für sich als den Obereigentümer desselben. Das fragliche Recht wurde aber zugleich, dem bisherigen Verhältnisse des Erbpachtstückes entsprechend, zu einem Bestandteile des Gutes M. Demnach ging dasselbe bei allen späteren Vererbungs- oder Veräußerungsfällen fortwährend in dem Schicksale des Gutes mitinbegriffen auf die Person eines jeden späteren Gutseigentümers und zuletzt des Erblassers der Beklagten über, welcher, in seiner Verfügungsgewalt über das adelige Gut landesrechtlich durch kein Zerstückelungsverbot beschränkt, dasselbe bei der Veräußerung der sämtlichen Gutgrundstücke unveräußert ließ, somit als nunmehr von dem Gute abgetrennt behielt und es demnächst auf seine Erben, die Beklagten, vererbte.

Mit diesen Ergebnissen steht auch die von den Klägern angerufene Notiz der Güterbeschreibung von 1752, nach welcher die Erbpacht an das Gut zu zahlen sei, bei richtigem Verständnisse in Einklang; denn wenn man in Betracht zieht, daß von derselben eine juristische korrekte Bezeichnung eines theoretisch komplizierten Rechtsverhältnisses nicht beansprucht werden kann, so kann man in ihr nicht mehr als eine Konstatierung der damaligen Zugehörigkeit des fraglichen Rechtes zu dem Gute erblicken. Müßte man aber mit den Klägern jene Notiz dahin verstehen, daß das Gut als das Subjekt des Rechtes auf den Bezug der Erbpacht bezeichnet worden sei, so würde nur folgen, daß der Verfasser der Güterbeschreibung die Natur dieses Erbpachtverhältnisses rechtsirrtümlich aufgefaßt habe.“ . . .