



Das kleine Staatsbürger-Lexikon

Steinwart, Franz

Münster, 1930

Kapitel 3: Das Sachenrecht.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-82212](https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:hbz:466:1-82212)

Rapitel 3: Das Sachenrecht.

Erster Abschnitt: Das Eigentum an beweglichen Sachen. Verlorene Sachen. Finderlohn.

Der Eigentümer ist immer vom Besitzer zu unterscheiden. Besitzer ist der, der die tatsächliche Gewalt über die Sache hat, Eigentümer ist der, der die Sache auf Grund Eigentumsrechtes besitzt. Eigentum erwirbt man gewöhnlich durch ein Rechtsgeschäft oder durch Ersitzung. Zur Ersitzung ist ein zehnjähriger fortdauernder Besitz nötig und der gute Glaube, daß man Eigentümer sei.

Zu Eigentum erwerben kann immer nur der, der im guten Glauben erwirbt, er erwirbt nicht das Eigentum, wenn ihm bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt ist, daß die Sache nicht dem Verkäufer gehört.

Durch Rechtsgeschäft können auch nicht erworben werden gestohlene Sachen. Verlorene oder sonst dem Eigentümer ohne seinen Willen abhanden gekommene Sachen gehen nicht sofort in das Eigentum des gutgläubigen Erwerbers über, sie können nur ersehen werden. (Das gilt nicht für Geld, Inhaberpapiere, versteigerte Sachen bei gutgläubigem Erwerb.) Z. B.: A. kauft von B. ein Grammophon, welches dieser in einem Abzahlungsgeschäft unter Eigentumsvorbehalt gekauft, aber noch nicht ganz bezahlt hat. Das Grammophon ist also noch Eigentum des Abzahlungsgeschäfts. Weiß B., daß das Grammophon auf Teilzahlung angeschafft ist, so muß er sich vorher vergewissern, ob es ganz bezahlt ist. Tut er dies nicht, so ist er beim Erwerb nicht in gutem Glauben, weil er grob fahrlässig handelt. Er wird also nicht Eigentümer des Grammophons. A. kauft von B. einen gestohlenen Hund, weiß aber nicht, daß der Hund gestohlen ist. Trotzdem wird A. nicht Eigentümer. Hat er aber den Hund zehn Jahre in Besitz, ohne Kenntnis von dem Diebstahl zu erhalten, so hat er den Hund zu Eigentum ersehen.

Von Wichtigkeit sind vor allem die Bestimmungen über gefundene Sachen.

Wer eine verlorene Sache findet und an sich nimmt, hat, wenn er den Verlierer oder Eigentümer kennt, diesem sofort Anzeige zu machen. Gewöhnlich kennt er diesen nicht. Er muß dann den Fund bei der Polizeibehörde anzeigen. Ist die Sache nicht mehr als 3 Mark wert, so kann diese Anzeige unterbleiben.

Der Finder hat die Sache zu verwahren, wenn er sie nicht der Polizeibehörde übergibt.

Er kann dafür von dem Empfangsberechtigten die Erstattung seiner Auslagen und Aufwendungen für die gefundene Sache fordern. Außerdem steht ihm der Anspruch auf einen Finderlohn zu. Dieser beträgt bei Sachen bis zum Werte von 300 Mark 5%, für den Wert darüber 1%, bei Tieren stets 1%. Diesen Anspruch verliert der Finder, wenn er die Anzeige versäumt oder auf Nachfrage verheimlicht. Meldet sich der Verlierer innerhalb eines Jahres nach der Anzeige nicht, so wird die Sache Eigentum des Finders. Doch hat innerhalb von drei Jahren nach dem Verlust der Verlierer gegen den Finder einen Anspruch auf Herausgabe der Sache.

Sachen, die in Räumen öffentlicher Behörden sowie in der Eisenbahn, Straßenbahn usw. gefunden werden, sind an die betr. Behörden abzuliefern. Finderlohn kann in solchen Fällen nicht beansprucht werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Behandlung eines Bienenschwarmes.

Zieht ein Bienenschwarm aus, so wird er herrenlos, wenn nicht der Eigentümer ihn unverzüglich verfolgt. Gibt er die Verfolgung auf, so verliert er das Eigentum und der Finder kann das Eigentum erwerben. Der Eigentümer des Bienenschwarmes darf bei der Verfolgung fremde Grundstücke betreten, er darf sogar, wenn der Schwarm in eine fremde nicht besetzte Bienenwohnung eingezogen ist, zum Zweck des Einfangens die Wohnung öffnen, die Waben herausnehmen oder herausbrechen. Entstehenden Schaden hat er zu ersezten.

Vergl. hierzu auch die §§ 903—1011 des BGB.

*

Zweiter Abschnitt: Eigentum an Grundstücken, Grunddienstbarkeiten.

Das Eigentum eines Grundstückes erstreckt sich auch auf den Luftraum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Jedoch kann der Eigentümer solche Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, daß er an der Verhinderung kein Interesse hat. (Telephon, Wasserleitung usw.)

Ferner muß er sich die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Geräuschen von Nachbarsgrundstücken gefallen lassen, wenn dadurch die Benutzung seines Grundstückes nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Wurzeln eines Baumes oder Strauches, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, kann der Eigentümer des Grundstücks abschneiden und behalten. Das Gleiche gilt von herüberhängenden Zweigen, wenn der Eigentümer dem Besitzer des Nachbargrundstückes eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb dieser Frist erfolgt. Die Zweige und Wurzeln dürfen nicht abgeschnitten werden, wenn sie die Benutzung des Grundstückes nicht beeinträchtigen. Herüberhängende Früchte gehören dem Eigentümer des Baumes, auf das Nachbargrundstück gefallene dem Nachbar, wenn das Nachbargrundstück nicht dem öffentlichen Gebrauch dient (Straße, Platz). Steht ein Baum auf der Grenze, so gehören die Früchte und das Holz den Nachbarn zu gleichen Teilen.

Grenzanlagen, z. B. Mauern, Gräben, Hecken sind von den Anliegern gemeinschaftlich zu benutzen, sofern sie auf beiden Grundstücken liegen. Befindet sich die Anlage an der Grenze auf dem Grundstück nur eines Grundnachbarn, so hat nur dieser das Recht der Benutzung der Grenzanlage; der Nachbar darf dann z. B. den Graben nicht betreten oder sonstwie benutzen, namentlich an die Mauer eines Nachbarn keine Gegenstände wie Leitern aufhängen oder Pflanzen ranken lassen.

Steht aber z. B. ein Graben in gemeinschaftlicher Benutzungsberechtigung, so kann er von jedem Anlieger insoweit benutzt werden, als nicht die Vereinbarung des anderen beeinträchtigt wird. Solange einer der Nachbarn ein Interesse an dem Fortbestande des Grabens hat, darf der Graben nicht ohne Zustimmung dieses Nachbarn beseitigt oder geändert werden.

Eine lebende Hecke muß $1\frac{1}{2}$ Fuß von der Grenze entfernt bleiben. Ein Holzgitter darf auf die Grenze gesetzt werden.

Jeder kann in der Regel auf seinem Grund und Boden so nahe an der Grenze und so hoch bauen, wie er es für gut findet. Sind jedoch die Fenster des Nachbarhauses, vor welchen gebaut werden soll, schon seit zehn Jahren oder länger vorhanden, und haben die Gebäulichkeiten, in denen sie sich befinden, nur von dieser Seite her Licht, so muß der neue Bau so weit zurücktreten, daß der Nachbar noch aus den ungeöffneten Fenstern des unteren Stockwerkes den Himmel erblicken kann.

Wie erwirbt man ein Grundstück?

In der Regel vollzieht sich der Erwerb des Eigentums an einem Grundstück durch Auflassung und Eintragung in

das Grundbuch. Das Grundbuch wird in Preußen von den Amtsgerichten geführt. Es dient zur Orientierung über sämtliche Rechtsverhältnisse am Grundstück.

Jedes Grundstück erhält im Grundbuch ein Grundbuchblatt, das über Lage, Größe, Kulturart, Bebauung und vor allem über die Rechtsverhältnisse des Grundstücks Auskunft gibt.

Man versteht unter Auflassung die Erklärung des Veräußerers, daß er das Eigentum übertrage, und die Erklärung des Erwerbers, daß er das Eigentum annehme. Diese Erklärungen sind von beiden Parteien oder durch Bevollmächtigte persönlich gleichzeitig vor dem Grundbuchamt oder einem Notar abzugeben, worauf dann an Stelle des bisherigen Eigentümers der Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird.

Das Eigentum an Grundstücken kann auch durch 30jährige Eintragung oder 30jährigen ungestörten Besitz ersehen werden. (Näheres bestimmen die §§ 900 und 927 des BGB.)

Wichtig sind die Grunddienstbarkeiten, z. B. Wegegerechtigkeiten und Anbaurechte. Neuerdings können solche Rechte nur entstehen durch Eintragung ins Grundbuch; z. B. der Grundstückseigentümer A. bestellt dem benachbarten Grundstückseigentümer B. eine Wegegerechtigkeit dahin, daß B. oder sein Grundstücksnachfolger berechtigt sein soll, das Grundstück des A. in einer gewissen Breite zu begehen oder zu befahren.

Vor dem Inkrafttreten des BGB. entstandene Grunddienstbarkeiten (Wegerechte, Fenster- und Lichtgerechtigkeiten, Dachtraufe usw.) bestehen noch weiter fort. Sie brauchen nicht grundbuchlich eingetragen zu sein. Zum Teil sind die Gerechtigkeiten früher durch schriftlichen Vertrag entstanden, zum Teil ersehen durch langjährige Benutzung (z. B. 10, 30 oder 44jährige Erstzung, was sich nach dem Besitzgrunde ob mit oder ob ohne gültigen Erwerbstitel richtet). Andere Gerechtigkeiten beruhen auf Gesetz; z. B. Fensterrecht.

Da sich bei alten Rechten häufig Schwierigkeiten ergeben können, ist die Einholung eines Rates eines Rechtskundigen oder eines Vermessungssachverständigen zu empfehlen.

Wer eine alte Grunddienstbarkeit am Nachbargrundstück hat, die nicht eingetragen ist, kann die Eintragung seines Rechtes, allerdings auf seine Kosten, verlangen, was im Interesse der Rechtsicherheit wünschenswert erscheint.

Dritter Abschnitt: Das Pfandrecht an beweglichen und unbeweglichen Sachen.

Wenn ein Gläubiger einem Schuldner ein Darlehn gibt oder einen Kredit einräumt, so tut er das im allgemeinen nicht, bevor er genügende Sicherheit erhalten hat. Die beste Sicherheit bietet ein Pfand. Hieran kann sich der Gläubiger, wenn der Schuldner nicht bezahlt, schadlos halten. Befindet sich der Gegenstand in Händen des Pfandgläubigers, so haben wir ein Faustpfand; wird das Pfandrecht des Gläubigers in das Grundbuch eingetragen, so ist dies Recht eine Hypothek. Zum vertragsmäßigen Pfandrecht gehört bei beweglichen Sachen eine Erklärung des Verpfänders, daß der betreffende Gegenstand verpfändet werden soll, und Übergabe des Gegenstandes an den Pfandgläubiger, oder wenn die Sache, welche als Pfand gelten soll, an einen anderen Vermieter oder in Verwahrung gegeben ist, genügt zur Bestellung des Pfandrechtes die Abtretung des Anspruchs auf Herausgabe an den Gläubiger. Neben dem vertragsmäßigen gibt es noch das gesetzliche Pfandrecht. Dieses hat 1. der Vermieter oder Verpächter eines Grundstückes an den eingebrachten Sachen des Mieters oder Pächters. 2. Der Unternehmer wegen seines Lohnes an den hergestellten oder ausgebesserten Sachen des Bestellers. 3. Der Gastwirt an den eingebrachten Sachen des Gastes. 4. Der Spediteur, Lagerhalter und Frachtfahrer am Frachtgut.

Wird die Forderung, für deren Sicherheit das Pfand gegeben ist, fällig, aber nicht bezahlt, so kann der Pfandgläubiger das Pfand zur Befriedigung seiner Forderungen verkaufen. Behalten darf er das Pfand nicht.

Er muß vorher dem Verpfänden den Verkauf aber androhen, und muß dann von der Androhung bis zum Verkauf noch einen Monat vergehen lassen. Der Verkauf des Pfandes muß durch öffentliche Versteigerung vor sich gehen, die unter Angabe von Zeit und Ort bekannt zu machen ist. Vergl. hierzu auch die §§ 1204—1296 BGB.

Das Pfandrecht an Grundstücken ist die Hypothek. Zur Bestellung einer Hypothek ist stets die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Die Einwilligung hierzu muß der Eigentümer des Grundstückes persönlich vor dem Grundbuchamt oder in notariell oder gerichtlich beglaubigter Form abgeben.

Aber die Hypothek wird, wenn dieses nicht besonders ausgeschlossen ist, vom Grundbuchamt ein Hypothekenbrief gebildet. In diesem Falle wird der Gläubiger erst Eigen-

tümer der Hypothek durch Übergabe des Briefes. Wird kein Hypothekenbrief ausgestellt, so wird der Gläubiger schon mit Eintragung Eigentümer der Hypothek.

Zur Übertragung einer Hypothek von einem Hypotheken-
gläubiger auf einen anderen ist erforderlich: Bei Vor-
handensein eines Hypothekenbriefes eine Abtretungserklä-
rung mit notariell beglaubigter Unterschrift des Abtreters
an den Erwerber und die Übergabe des Hypothekenbriefes
an den neuen Gläubiger, Umschreibung im Grundbuch ist
nicht erforderlich. Mitteilung an den Grundstückseigentümer
ist zweckmäßig. Regelmäßig lässt man aber die Abtretung
ins Grundbuch eintragen, also die Hypothek auf den neuen
Gläubiger umschreiben. Dann muss man den Hypothekenbrief
dem Grundbuchamte vorlegen und die Umschreibung wird
auf dem Briefe vermerkt. Bei Nichtvorhandensein eines
Hypothekenbriefes ist Umschreibung im Grundbuch er-
forderlich, daneben natürlich Abtungserklärung. Ist
durch eine Verschlechterung des Grundstückes die Sicherheit
der Hypothek gefährdet, so kann der Gläubiger dem
Eigentümer eine angemessene Frist zur Beseitigung der
Gefährdung bestimmen. Nach Ablauf dieser Frist ist der
Gläubiger berechtigt, sofort Befriedigung aus dem
Grundstück zu suchen, wenn nicht die Gefährdung durch
Verbesserung beseitigt ist.

Mehrere Hypotheken, die ein Grundstück belaufen, stehen
in einem bestimmten Rangverhältnis (1. Hypothek, 2. Hy-
pothek usw.), das sich nach der Reihenfolge der Eintra-
gungen im Grundbuch bestimmt. Das ist von Bedeutung,
wenn das Grundstück zur Zwangsversteigerung kommt,
da dann die Forderungen nach ihrer Reihenfolge getilgt
werden. Man hüte sich also, ein Grundstück über den
Preis zu beleihen, den es bei der Zwangsversteigerung
erzielen kann, da man dann leer ausgeht.

Die Kündigung einer Hypothek soll man immer schriftlich
vornehmen; wenn ein Hypothekenbrief vorhanden ist, muss
dieser mit vorgelegt werden. Wird die Hypothek gelöscht, so
muss der Gläubiger auf Verlangen eine lösungsfähige
Quittung erteilen und den Hypothekenbrief herausgeben.
Beides ist mit einem vom Gericht oder Notar beglaubigten
Lösungsantrag dem Gericht einzureichen. Vergl. hierzu
auch die §§ 1113—1203 des BGB.