



## **Das süddeutsche Bürgerhaus**

eine Darstellung seiner Entwicklung in geschichtlicher, architektonischer  
und kultureller Hinsicht an der Hand von Quellenforschungen und  
maszstäblichen Aufnahmen

Text

**Göbel, H.**

**Dresden, 1908**

B. Die Gestaltung des städtischen Bauwesens in privatrechtlicher  
Beziehung.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-65608](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-65608)

## B. Die Gestaltung des städtischen Bauwesens in privatrechtlicher Beziehung.

### 1. Baurechte, insbesondere hinsichtlich Eigentumsbeschränkungen im Interesse der Nachbarn bzw. staatlicher und städtischer Baulichkeiten.

Privatbaurechte sind diejenigen Rechte, Gesetze und Gerechtigkeiten, die sich auf Gebäude beziehen, und die die natürliche Freiheit eines jeden, auf seinem Grund und Boden nach Belieben zu bauen, nach feststehenden Regeln beschränken. Dieser Fall tritt ein:

1. wenn der Besitzer eines Grundstücks oder eines schon bestehenden Hauses durch einen Bau in die Rechte eines anderen eingreift;
2. wenn durch einen Neu- beziehungsweise Erweiterungsbau dem Gebäude des Nachbarn Schaden zugefügt wird;
3. wenn eine Person aus Neid oder Feindschaft zu eines anderen Schaden ein Gebäude errichten läßt;
4. wenn durch Landesgesetze vorgeschrieben ist, in einer gewissen Art und Form zu bauen.

Den wesentlichsten Bestandteil der ersten Unterabteilung bilden a) die Dienstbarkeiten sowie b) die Rechte der gemeinsamen Mauern.

Wir unterscheiden

- a 1. „*Servitus tigni immittendi*“ oder das Tramrecht;
- a 2. „*Servitus oneris ferendi*“ oder das Recht der Lasttragung;
- a 3. „*Servitus altius non tollendi*“ oder das Recht des Nichthöherbauens;
  - a) „*Servitus luminum et ne luminibus officiatur*“ oder das Lichtrecht,
  - β) „*Servitus prospectus et ne prospectui officiatur*“ oder das Recht der Aussicht;
- a 4. „*Servitus stillicidii recipiendi vel non recipiendi*“ oder das Traufrecht;
- a 5. „*Servitus fluminis recipiendi vel non recipiendi*“ oder das Ausgußrecht;
- a 6. „*Servitus cloacae immittendae*“ oder das Schleusenrecht;
- a 7. „*Servitus sterquilini immittendi*“ oder das Recht der Abzuchten;
- a 8. „*Servitus projiciendi protegendive*“ oder das Erkerrecht.

Das Tramrecht bezeichnet die Rechtsfähigkeit einer Person, in die Mauer eines anderen beziehungsweise Nachbarn ein oder mehrere Balken einzulegen und darauf zu bauen. Ehe jedoch dasselbe ausgeübt werden kann, muß in jedem einzelnen Falle die Gemeinschaft der betreffenden Wand oder Mauer nachgewiesen werden. Es seien nun die Hauptpunkte in Kürze besprochen, die vom 16. bis 19. Jahrhundert für den alleinigen



Abb. 301. Marktplatz in Weinheim.

Besitz eines Gebäudeteiles beziehungsweise der Gemeinschaft desselben mit dem Nachbarn maßgebend waren.

Jeder Hauseigentümer hatte dafür zu sorgen, die an ein anderes Anwesen grenzenden Teile seines Hauses derart zu markieren, daß man ohne Schwierigkeiten erkennen konnte, ob eine Gemeinschaft vorlag oder nicht. Ausschlaggebend war hierbei folgendes: „Im Fall oder wo gemein gebew an mauren oder holtzwerck / an riegel vnnnd andern wenden / oder dergleichen / vorhanden weren / darumb kein beweiss für zu legen / dass solches gemein sey oder nit / so soll nach den bugen / riegeln / eisen / und huiltzen negeln mit den Koeppen gesehen werden / den wo solche haupter oder koepff der nagel eingeschlagen / dem ist die mawr und wand zu gehoerig.“<sup>123)</sup>

Boten bei Fachwerkwänden die Nägelköpfe das Charakteristikum des Besitztittels, so waren es bei Steinmauern die Nischenöffnungen, die, entweder ausgemauert oder zur Andeutung nur gemalt, vollauf genügten, um das Eigentumsrecht darzutun.<sup>124)</sup> Noch schwieriger wurden die Besitzverhältnisse, wenn in einer Grenzmauer beiderseitig Balken oder Träme eingelassen waren; alsdann sollte derjenige als Besitzer erklärt werden, dessen Balken durch die ganze Stärke der Wand hindurchgingen.<sup>125)</sup> Liefen die verschiedenen Träme gleichmäßig durch oder war die Einmauerung gleich tief, so war der Besitz gemeinsam. Ähnlich verhielt es sich in dem Falle, wenn auf der Wand ein gemeinschaftlicher „Canal oder Renn“ gelegt war, der beiden Nachbarn zur Abführung des Regenwassers diente. War durch Dokumente nichts anderes bestimmt, so galt der Besitz der Mauer gleichfalls als gemeinsam.<sup>126)</sup>

Beachtenswert ist, daß ein Ersitzen des Tramrechtes ausgeschlossen war, und daß jedesmal, wenn gemeinschaftlicher Besitz der Mauer nicht vorhanden war, das Recht zum Einlegen eines Balkens oder eines Rüstholzes neu bestätigt werden mußte und nur von der Gutmütigkeit des betreffenden Nachbarn abhing.

Man unterscheidet bei dem Tramrecht entweder vollkommen gemeinsame („recht gemeine“) Mauern, und ist es alsdann beiden Teilen ohne gegenseitige Ein-

<sup>123)</sup> L. Frönsperger, Bauw-Ordnung 1564.

<sup>124)</sup> „Gleicher gestalt sol wargenommen werden / wo an einer mauwr oder wand blinde loecher / fenster zu beiden seiten / oder die nit gar durchauss gehn / sonder nur zu einer gedechnuss oder warzeichen / darein gemalt / gebrochen vn gemacht weren / auff dass man weiss wess die wand oder mauwr sey. Im fall aber wo dergleichen loecher oder fensterlein nur zu halbem teil / oder ein wenig weiter / dardurch vnd hineingebrochen were / vnd auff der andern seiten der mauwer gar keins vnd dergleichen / so ist die wand oder mauwr dess der die loecher vnd Fenster darein gebrochen / der hat auch macht vnd fug darauff vnd an zu bauwen / Denn eigene mauren seind auch an hafften / hacken / ringen / daran man Ross vnd anderss bind / zu erkennen. Wo aber in einer wandt oder mauwr / ein durchgend loch zu lede / fenster / solcher oder anderer gestalt / vmb helle / lufft / liecht / oder sonst zugegen were / vnnnd auff dess andern seite hieng / allein mit zapffen / mit loechern / nageln band / handhaben / sencket oder sonst vndersich haltete / das ist dessen eigen / welcher die loecher und ledn vber den halben theil innen hat.“  
Frönsperger, Bauw-Ordnung.

<sup>125)</sup> Ulmer Baw-Ordnung 1612.

<sup>126)</sup> „So werden auch gemeiniglich dise Mawr oder Schidwaend fuer gemein geschaetzt / darauff ein gemeine Tachrinn oder Kener / so von beeden Haeusern das Regenwasser emphahet und abtraegt / gelegt.“

Dess Hertzogthumbs Wuerttemberg revidirte Baw-Ordnung 1669.

willigung nicht gestattet, irgend welche Veränderungen vorzunehmen, ausgenommen, wenn es sich um ein Ersetzen schadhaft gewordener Balken handelt; oder „vertheilte Mawren“, d. h. es kann jeder der beiden Nachbarn nach Belieben und Bedarf bis zur Hälfte der Wandstärke Nischen, Fenster und sonstige Öffnungen brechen lassen. In ersterem Falle bestehen eine Anzahl von Klauseln, die im 17. und 18. Jahrhundert zu einem wahren Wust von Paragraphen erweitert wurden. Als wesentlichste in der Praxis geübte Sonderbestimmungen seien kurz die folgenden angeführt. Beabsichtigt eine der beiden Parteien die vollkommen gemeinsame Mauer zu erhöhen, so ist dies nach Genehmigung der anderen gestattet, und zwar hat der Neubau auf dem dem betreffenden Nachbarn zuliegenden Wandteile zu erfolgen. Er ist nur dann berechtigt, die ganze Mauerbreite zu benutzen, wenn ihm solches brieflich und urkundlich von seinem Widerpart gewährt wird. Die neuaufgeführte Wand ist das alleinige Eigentum des Erbauers und nur dieser ist berechtigt, dieselbe in Gebrauch zu nehmen. Macht der andere Nachbar jedoch gleichfalls Anspruch auf Benutzung der neuen Mauer, so soll ihm solches unverwehrt sein, wenn er für die Hälfte der Kosten aufkommt. Unternimmt eine Partei ohne Zustimmung der anderen eine Erhöhung der Mauer, so kann die Wiederentfernung des zugesetzten Teiles von dem Partner verlangt und auf die Kosten der ersteren bewirkt werden. Der gleiche Fall tritt ein, wenn es sich um Neidbau handelt.

Erlaubt soll keineswegs sein, wie vordem üblich (im 15. Jahrhundert), gemeinsame Mauern in Gestalt einer Bretterwand aufzuführen, sondern dieselben müssen mindestens so stark sein, daß sie mit Stakwerk auf beiden Seiten versehen werden können.

Schwierigkeiten entstehen, wenn zwei angrenzende Häuser derart verschachtelt sind, daß in den verschiedenen Stockwerken ein Ineinandergreifen der Räume beider Bauten eintritt und namentlich der Dachraum ohne Trennung durchgeführt ist. Als dann haben die Baugeschworenen nach bestem Wissen und Gewissen an der Hand etwa vorhandener Dokumente sowie mit Hilfe der Kennzeichen, wie Nägelköpfe, Kragsteine, Bügen, Malereien usw. genau festzustellen, wessen Eigentum die einzelnen Hausteile sind. Hiernach ist eine Urkunde aufzustellen und den beiden Teilen einzuhändigen. Eine Trennung des Dachraumes ist streng in Gestalt einer massiven Wand durchzuführen. Es sind Öffnungen nicht gestattet oder, falls die Not dies erfordert, so sollen diese durch Eisentüren, der Feuersgefahr halber, geschlossen werden.<sup>127)</sup>

An gemeinsamen Mauern oder Wänden dürfen keinerlei Stoffe, wie Mist, Kehricht, Unrat aufgestapelt werden, die den Bestand derselben gefährden; zum mindesten sollen die betreffenden Parteien eine Entfernung von zwei Werkschuhen beobachten.<sup>128)</sup>

Hinsichtlich der baulichen Unterhaltung gemeinsamer Wände gilt der Hauptsache nach folgendes: Ist ein gemeinsamer Bauteil durch Alter schadhaft oder baufällig geworden, so hat die Ausbesserung beziehungsweise Erneuerung auf Kosten beider Teile zu geschehen; die vordem darin befindlichen Konstruktionen, wie Kragsteine, Nischen, Bügen, Balken sollen in der gleichen Art und Anzahl wieder eingefügt werden. Ist jedoch eine Partei schuld an dem vorzeitigen Verfall des Gemeingutes, wie durch Einlegen eines Wasserabflusses von dem Gießfasse innerhalb der Mauer, durch Anbringen von Badestuben, Kaminen, sowie durch überstarke Erschütterungen infolge später er-

<sup>127)</sup> L. Frönsperger, Bauw-Ordnung 1564.

<sup>128)</sup> Ulmer Bau-Ordnung 1683.

folgter Einrichtung eines Tanzsaales, so soll der schuldige Teil für jeden Schaden aufkommen. Ist gar durch derartige Unvorsichtigkeiten der Einsturz des benachbarten Hauses erfolgt, so muß dasselbe auf Kosten des Schuldigen wieder neu hergerichtet werden. Die betreffende Partei kann sich dieser Pflicht nur dann entziehen, wenn sie sich des Eigentumsrechtes auf den ihr gehörigen Grund und Boden mit dem darauf errichteten Anwesen begibt und diesen dem geschädigten Teile überläßt. Denn nicht die Person haftet für die in strafbarer Weise ausgenutzte Dienstbarkeit, sondern das betreffende Anwesen. Als selbstverständlich darf es wohl angesehen werden, daß damit die gerichtliche Strafe nicht ausgeschlossen war.

Von praktischer Bedeutung für die moderne Forschung alter Bürgerhäuser ist das Tramrecht insofern, als es uns lehrt, nicht jeder in einer Mauer befindlichen Nische eine besondere Bedeutung beizulegen. Wohl mögen einige dieser kleinen und größeren Öffnungen ihren Zweck als Lichtbehälter oder als Schrank erfüllt haben. Im allgemeinen dienen dieselben hauptsächlich dazu, das Eigentumsrecht an dem Bauteile in auffälliger Weise zu betonen. Das gleiche gilt von den Malereien, die einesteils das Wappen des betreffenden Besitzers darstellen, andernteils Aufschluß über die Erbauungsgeschichte des Anwesens erteilen, beziehungsweise Angaben über dessen rechtliche Verhältnisse machen. Leider ist der größte Teil dieser alten Urkunden der Unwissenheit und Renovationswut ihrer späteren Besitzer zum Opfer gefallen.

„*Servitus oneris ferendi*“ oder das Recht der Lasttragung enthält die gesetzlichen Bestimmungen, die einer Partei gestatten, auf dem einem anderen gehörigen Gebäudeteile Mauerwerk oder sonstige Konstruktionen (Pfeiler, Säulen) aufzuführen. Es ist hierbei der Herr der dienstbaren Mauer verpflichtet, dieselbe in beständig gutem Zustande zu erhalten und nichts daran zu tun, was zum Schaden des darauf ruhenden Gebäudes gereichen könnte. Dagegen fällt die Unterhaltungspflicht des auf der dienstbaren Mauer errichteten Bauteiles allein demjenigen Teile zu, der die Dienstbarkeit der Mauer genießt und ausnutzt; der Eigentümer ist zu keinerlei Beitrag verpflichtet. Selbstverständlich darf der Besitzer des auf der Wand ruhenden Gebäudes dasselbe nicht zu ungewöhnlichen Verrichtungen gebrauchen, wodurch ein Einsturz der tragenden Mauer und somit möglicherweise beider benachbarter Häuser erfolgen könnte.

Von weitaus größerer Bedeutung für die Entwicklung und Geschichte des Bürgerhauses ist die „*Servitus altius non tollendi*“, welche bestimmt, daß eine Partei das ihr gehörende Haus nicht höher bauen darf, als es gegenwärtig ist, damit dem Nachbar nicht Licht und Aussicht genommen werden kann. Ohne auf die üblichen Verkläuserungen des 16. und 17. Jahrhunderts einzugehen, sei hier die Erklärung des L. Frönsperger wiedergegeben, die ein deutliches Bild dieses Rechtsgrundsatzes gibt. „Es begibt sich oft vnd viel / dass die behausungen / oder innhaber derselbigen / freiheit oder gerechtigkeiten gegen einander haben, als das ein nachbaur dem andern nit zu nahe oder gegen jme in die hoehe auff fahren vnnd bauwen darff / dardurch jm nachtheil vnd schaden erfolgen moechte / es sey oder were gleich auff gemeine eigene gemeur oder holtzwerek / solches soll vnd wirt alles austruecklich von wort zu wort / war oder

darumb es geschehen / vnd solche gerechtigkeit erkaufft worde vermeldet / Als etwan einer verzeicht sich / er woelle weder mit mauwer / holtz / wand oder anderss / gegen seine nachbaurn nichts in die hoehe oder neher gegen jm hinzu faren / oder dergleichen auff bauwen / so hat er doch gegen jme oder neben derselben wandt oder mauren / auff ein schuch zwen oder mehr nechst darbey / macht vnnnd gewalt / wider etwas in die hoehe oder nehe zu bauwen / wo es nit mit ausstrueecten worten fuerkommen oder gemeldet / so mag er gebeuw vnd anderss dergleichen nechst hert daran auffbauwen vnd machen jassen. Wo aber einer einem verheisst / Er woelle nit hoeher oder neher auff vnd gegen lm hinzu bauwen oder faren / fuer das ander / dass er jme das aussen gesicht vnnnd liecht nit verbauwen oder benennen woelle / solches oder das ist er beides schueldig zu leisten vnnnd zu halten.“ Hierbei ist zu bemerken, daß bei einer Verpflichtung einer Partei der andern gegenüber, Licht und Luft nicht zu verbauen, es derart verstanden ist, daß keinerlei störende Gegenstände, jedoch nur in Gestalt von Baulichkeiten, aufgeführt werden dürfen. Das Recht der Aussicht erstreckt sich insofern weiter, als es auch ein Aufziehen von Bäumen oder die Anlage sonstiger Pflanzungen untersagt, die möglicherweise den anderen Teil in seiner freien Ausschau behindern können.

Häuser, die infolge widriger Straßenverhältnisse so angelegt sind, daß ihnen nur von einer einzigen Seite Licht und Luft zuströmt, besitzen ohne weiteres das Lichtrecht. Bei einer etwaigen Bebauung gerade dieser Seite ist der Betreffende alsdann verpflichtet, seinen Neubau derart anzulegen, daß er nicht störend, hinsichtlich Licht- und Luftzufuhr, auf das ältere Haus wirken kann, ein Fall, der bei den mittelalterlichen Gäßchen der Städte recht häufig vorkam.

Zu bemerken ist ferner, daß das Licht- und Aussichtsrecht nur in seltenen Fällen ein sogenanntes „ewiges Recht“ gewesen ist, sondern gewöhnlich nur auf eine längere Zeit von Jahren abgeschlossen wurde. Bei dem Entstehen des Lichtrechts mögen auch weiterhin noch einige Punkte mitsprechen, die seltener Erwähnung finden. So steht vielfach fest, daß mancher Eigentümer sich das Lichtrecht unter oft recht beträchtlichen Kosten erwarb, um auf diese Weise seinem Nachbar es unmöglich zu machen, einen Blick in das ihm gehörige Anwesen zu tun und sein bisweilen lightscheues Tun und Treiben zu beobachten. Eine Erweiterung erfährt das Lichtrecht bisweilen insofern, indem es infolge besonderer Vereinbarungen der einen Partei gestattet, die gemeinschaftliche oder sogar eine der anderen Partei gehörige Mauer zu durchbrechen und zu Tür- und Fensteröffnungen zu benutzen. Ein Beispiel für diesen Fall gibt uns das Haus Schneider in Ladenburg. Der Besitzer des nebenanliegenden Gebäudes hat seit undenklichen Zeiten Gang- und Lichtrecht des ersteren Baues.

War bisher die Rede von der Pflicht des Nichthöherbauens, so kommt, wenn auch seltener, der umgekehrte Fall vor. Es sei die diesbezügliche Stelle aus J. F. Kochs „Tractatus Juridico-Politicus, de Jure Vicinia“ angeführt, die folgendermaßen lautet: „Es kann die Servitut hoeher zu bauen zu dem Ende constituirt werden, damit der unannehmlichen Aspekt dardurch verhindert werde, als wann zum Exempel, gegen ueber, etwa ein sumpfiger Ort, oder ein Galgen und Hochgericht, oder oeffentliche Waschuetten, bey welcher taeglich alte Weiber und andere Weibs-Personen zusammenkommen, und durch ihr unnuetztes Waschen und Plaudern, wordurch sonderlich die Gelehrten von ihren Studiis verhindert werden, und wider ihren Willen diesen lieder-

lichen Leuthen Gehoer geben muessen, mehr Zeit als mit der ordentlichen zubringen, oder aber wann oeffentliche Cloacen und Mist-Staette in der Naehseyn, um den boesen Geruch dardurch abzuwenden.“

Ein eigentümliches Übergreifen des Lichtrechtes in das Trauf- und Winkelrecht läßt sich sehr häufig feststellen. So bestimmen die meisten alten Bauordnungen und -Rechte, daß der Inhaber der Traufgerechtsame zugleich der des Lichtrechtes ist. Derselbe ist befugt, wenn nicht besondere obrigkeitliche Vorschriften bestehen, sein durch den Reul oder Winkel von dem Nachbar getrenntes Haus nach Belieben zu erhöhen und so dem Nachbar, ohne daß dieser irgendwie gegen ihn vorgehen kann, das Licht vollkommen zu verbauen. Das gleiche gilt, sobald ein Besitzer das Traufrecht nach dem Hofe oder Garten eines anderen zu besitzt, jedoch kann der Nachbar verlangen, daß etwa angelegte Fenster eine kreuzweise Vergitterung aus Eisen oder Eichenholz erhalten, um so gegen Liebenswürdigkeiten in Gestalt von Güssen und Verunreinigungen geschützt zu sein. Holzgitter müssen nach obrigkeitlicher Vorschrift wohl vernagelt sein, um ein späteres Entfernen unmöglich zu machen; die Eisengitter dürfen keine größere Maschenweite wie etwa 15 cm erhalten. Namentlich nach den ehemaligen Ehgräben zu finden sich noch jetzt des öfteren derartige Anlagen, die nicht, wie man häufig annimmt, aus Sicherheits- oder Schönheitsrücksichten angebracht wurden, sondern vielmehr fast ausnahmslos obigen Gründen ihre Entstehung verdanken.

Mehrere im 17. und 18. Jahrhundert aufgekommene Einschränkungen des Lichtrechtes seien ferner noch angeführt. So erwähnt Pegius folgende Fälle. Es ist nicht gestattet, ein Fenster in eine gemeinsame Wand zu brechen, wenn auch der Betreffende der Inhaber des Lichtrechtes ist, falls es feststeht, daß dieser lediglich die Absicht hat, den Nachbar zu schädigen, dessen Geheimnisse auszuspionieren oder von sonstigen unlauteren Gründen geleitet wird. Eine weitere Möglichkeit ist die nachstehende: „Zum andern / wann einer eine Wand haette neben einer Behausung oder Garten / so einer Magd / geistliche Frauen Persohn oder Closter-Frauen (Nonnen) zugehörete / damit er dasselbige Maegdlein / Nonne oder geistliche Frau dadurch sehen koennte / vnd er solches aus Unehrlbarkeit oder Neid thun vnd machen wolte / so kann es ihm verwehret werden.“<sup>120)</sup>

Bemerkenswert sind die unter den Begriff des Lichtrechtes fallenden Bestimmungen über das Eigentumsrecht an den im 16. Jahrhundert allgemeiner werdenden Glasfenstern. Während gewöhnlich bei einem Hausverkaufe das Anwesen samt Türen, Schlössern usw. in den Besitz des neuen Eigentümers übergeht, machen die Fenster, im besonderen die Glasfenster, eine Ausnahme. Es mag wohl durch die Kostbarkeit des Glasmaterials erklärt werden, daß die „crystallene liechtscheiben“ unter den Begriff des „Hauss-Zeugs“, d. h. des persönlichen Eigentumes des betreffenden Besitzers fielen, und dieser dieselben etwa wie ein teures Möbelstück in sein neues Heim, nach dem Verkaufe des bisherigen, überführte. Mit der größer werdenden Billigkeit des Glases verschwindet diese Anschauung immer mehr und wird zu Ende des 17. Jahrhunderts das Fenster mit „Lichtscheiben“ als zu dem Hause gehörig betrachtet.

<sup>120)</sup> Pegius, das ander Buch von Dienstbarkeiten der Staedtischen Haeuser und Gebaeue 1718.



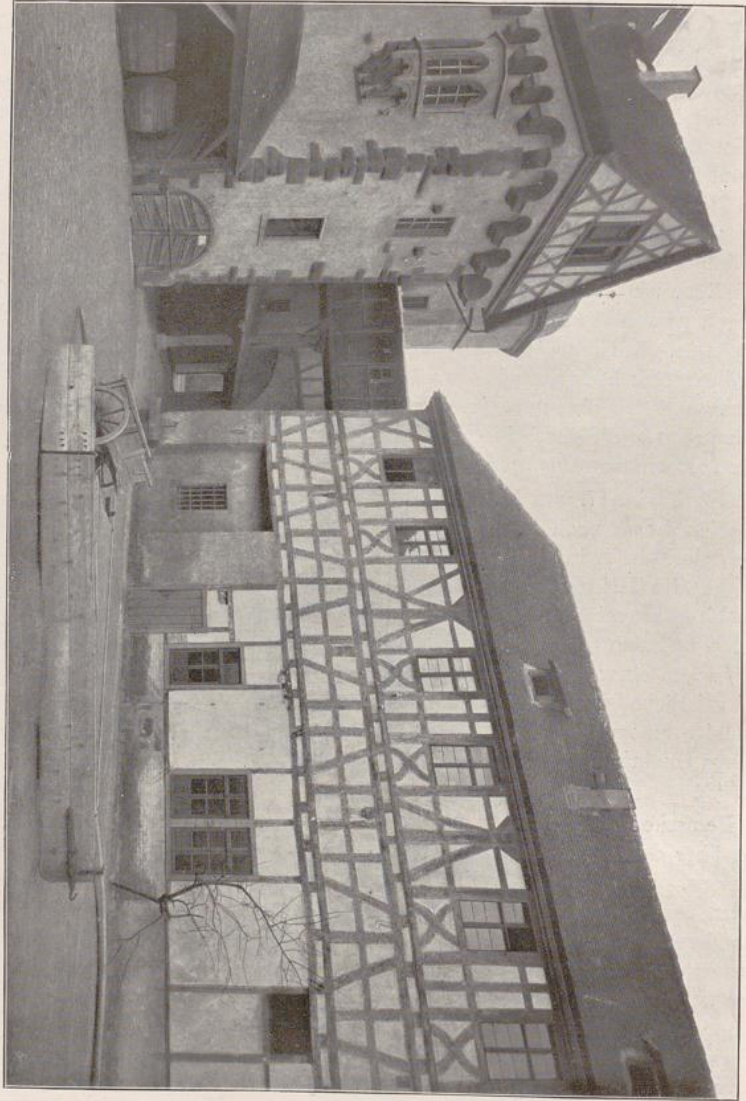


Abb. 302. Amtshof in Heppenheim

Es sei noch kurz auf die hölzernen Fenstergitter hingewiesen, die oft recht kunstvoll gedreht und gearbeitet, in grüner, roter, blauer oder weißer Farbe gemalt, einen Schmuck des Bürgerhauses bilden. Auch für sie bestehen Gesetze und Gerechtsame, die einen Teil des Lichtrechtes bilden. „Die Gucker (Fenstergitter) kan ein jeglicher in seinem Fenster haben / wenn keine Dienstbarkeit darwieder gemacht ist. Wann es aber einer in ein Fenster / dass ihm und seinem Mit-Gesellen gemeinlich zugehoerig wider den Willen seines Mit-Gesellen einsetzen wollte / so konnte ers nicht thun. Desgleichen kann niemand solche Gucker in eines andern seine Fenster setzen / er habe denn dessen eine dienstbarliche Gerechtigkeit. Aber in seinem eigenen Fenster kan er Gucker setzen / wann sie nur die Wand nicht ueberreichen / wie er denn auch in dem Seinigen ein Fenster machen kan. Es waere denn daselbst eine auferlegte Dienstbarkeit / dass er allda keinen Gucker haben duerffte / und vielleicht dessentwegen / damit sein Nachbar dadurch ein Licht in sein Hauss haben koennte. So aber die Gucker ueber die Wand hinaus auf die gemeine Gassen reichten / so hats keinen Mangel. Desgleichen kan ers auf seines Nachbars Erdboden hinausrichten / doch nicht weiter als sich seine Dach-Tropffe erstreckt.“

In vielen alten Stadtrechten geht der Begriff des Trauf- und Winkelrechtes vielfach derart ineinander über, daß eine Trennung beider Begriffe kaum durchzuführen ist. Es seien einige der Hauptnormen angegeben. Man nennt einen *gemeinsamen Winkel* einen solchen, bei dem die angrenzenden Nachbarn beiderseitig das Licht- und Traufrecht besitzen. Es sind alsdann beide Parteien verpflichtet, für Reinhaltung des Reuls zu sorgen, denselben nicht durch Lagerung schädlicher Stoffe, wie Mist und Unrat, in seinem Bestande zu gefährden, sowie die Unterhaltungskosten gemeinsam zu tragen. Es gilt allgemein als Vorschrift, den Winkel mit Steinplatten oder mit gebrannten Ziegeln zu belegen; gewöhnlich wird dieses Pflaster noch etwas über das Straßenterrain erhöht angeordnet und die dazu nötige Schicht aus Lette hergestellt. Verwickelungen hinsichtlich des Besitzes und der Ausnutzung des gemeinsamen Winkels können erst von dem Zeitpunkte an eintreten, in dem der eine Nachbar beabsichtigt, sein Winkel- und Traufrecht aufzugeben und zu verbauen. Da in den frühen Zeiten bis zum Beginn des 16. Jahrhunderts in den meisten Fällen noch keine gesetzliche Regelung hinsichtlich der kleinsten zulässigen Dimension eines Reuls getroffen war, kam nicht selten der Fall vor, daß derartige Örtlichkeiten nur 20 bis 30 cm breit waren, also kaum der Wasserableitung von den Dächern dienen konnten, bei Wegnahme der Hälfte dieses Maßes, zwecks Bebauung durch den einen Nachbarn, zu wahren Schmutzecken ausarteten und ihrer ursprünglichen Bestimmung überhaupt nicht mehr genügten. Aus diesem Grunde schreiben die meisten, besser ausgeführten Bauordnungen des 16. und 17. Jahrhunderts ein Mindestmaß von vier Werkschuh als Reulbreite vor. Ist dieses vorhanden, so bleibt es jedem der beiden Besitzer unverwehrt, seinen Anteil zu verbauen. Ist die Abmessung kleiner wie obiges Maß, so ist derjenige, der seine Traufgerechtigkeit aufgeben und zu einer Erweiterung benutzen will, gezwungen, dem Nachbar eine Strecke von zwei Werkschuh Breite liegen zu lassen.

Es kann auch der Fall eintreten, daß ein altes Giebelhaus abgerissen und durch einen Frontbau ersetzt wird. Der betreffende Eigentümer hat aber nicht die Absicht, seine Trauf- und Winkelgerechtsame aufzugeben, und will dieselbe, trotzdem er keinen Gebrauch davon macht, dem anderen gegenüber betonen. Es soll ihm alsdann erlaubt

sein, nach vorheriger Genehmigung durch die Baugeschworenen zum Zeichen „zu oberst uff dem Gibel drey oder mehr Ziegel aufschliessen zu lassen“.<sup>130)</sup>

Hinsichtlich des Traufrechtes allein gilt der allgemeine Grundsatz, daß jeder Bauherr sein „Dachtroppf“ nach Belieben auf seinen eigenen Grund und Boden leiten kann, auf die öffentliche Gasse oder das Anwesen seines Nachbarn nur unter gewissen einschränkenden Bedingungen. „So solle ein jeder eigne / oder gemeine Tachrennen nicht unter vier Schuh fuer das Gebaeu hinaus gegen der Gemeind gestreckt seyn / damit der Wasserfall dem Wandel nicht beschwerlich seye / nach Gelegenheit der Breite oder Weite des Wegs und der Gassen: da es aber die Gelegenheit nicht leiden wolte / so solle es zur Erkandtnuss unser dess Raths Bau-Geschworenen gestellt seyn / bey Straff vier Gulden.“<sup>131)</sup>

Andere Verordnungen schreiben größere oder kleinere Abmessungen vor; so ist in der Pfalz die Länge von sechs Schuh maßgebend. Die noch vorhandene Dachrinne mit prachtvoll gearbeitetem Halter an der Apotheke der ehemals kurmainzischen Stadt Heppenheim besitzt eine Ausladung von 1,25 m, welche etwa vier Werkschuhen entspricht. (Tafel 18.)

Weniger einfach gestaltet sich die Regelung des Traufrechtes zwischen zwei Nachbarn. Als allgemeiner Grundsatz gilt wiederum, daß jeder auf seinem ihm zustehenden Anteil tun und lassen kann, was er will. „Desgleichen sollen auch die Zimmerleuth an allen Baeuen die Raffen (Sparren) gegen den Winkeln als uff die Balken setzen / leiten und herfuer ausschuessen / damit der Tachtrauff in denen Winkeln uff zweyen Schuhen / oder / wo es soviel nicht Weite zu mitten in Winkel uff die Erden fallen moege.“<sup>132)</sup>

Als zweite Hauptregel gilt, daß dem herabfallenden Wasser keinerlei Hindernisse in den Weg gelegt werden sollen, damit nicht das dem Nachbar gehörige Anwesen bespritzt und durchfeuchtet wird.<sup>133)</sup>

Ist das Trauf- und Winkelrecht beiden Parteien gemeinsam, und beabsichtigt die eine die Grenzmauer höher oder niedriger zu führen, so ist dies gestattet, vorausgesetzt, daß nicht ältere Gerechtsame beziehungsweise das Stadtrecht dagegen sprechen, und auch nur unter der Bedingung, daß hierdurch der vorige Zustand des Winkels keine nachteilige Veränderung erfährt, d. h. nicht stark ausgewaschen oder sonst irgendwie beschädigt wird. Anders liegen die Umstände, wenn der eine Teil berechtigt ist, sein „Dachtroppf“ auf das Haus oder den Hof des andern zu richten und abzuleiten. Alsdann darf „der Herr des Tropfen“ nicht nach Gutdünken seine Grenzmauer verändern. Man geht hierbei von dem Grundsatz aus, daß das bestehende Vorrecht nur immer für einen bestimmten vorliegenden Fall giltig ist, welches sofort eine Änderung erleidet, sobald die ursprünglich vorhandenen Bedingungen nicht mehr be-

<sup>130)</sup> Ulmer Bau-Ordnung 1612.

<sup>131)</sup> Ulmer Bau-Ordnung 1612.

<sup>132)</sup> Ulmer Bau-Ordnung 1612.

<sup>133)</sup> „Es sol ein jeder dachtraeff in oder gegen dem winckel der gestalt und massen geleit / und gericht werden / da die nirgend aufftreffe / sonder gleich vom oebersten dach in den winckel zu erden fallen / biss auff die platten oder steinwerck / darumb es denn besetzt oder gepflastert sol werden.“

Ulmer Bau-Ordnung 1612.

stehen oder doch eine wenn auch unbedeutende Verschiebung erfahren. „Wann ich nun Macht habe auf meines Nachbarn Dach oder Hoff-Platz meinen Dach-Tropff zu richten / so mag ich mit meinem Gemauer oder Dach / darauf ich den Dach-Tropff habe / wohl hoeher fahren / aber nicht niedriger machen. Dann die Dienstbarkeit wird ringer / so man den Dach-Tropff erhebet / weil das / so von der Hoehe herabfaellt / etwas ringer faellt / und kommt zuweilen an das dienstbare Ort nicht. Wann aber der Dach-Tropff niedrig gemachet wird / so wird die Dienstbarkeit desto schwerer / und wird also aus einem Dach-Tropff ein Bach; dann darum wird die Dienstbarkeit des Dach-Tropffens desto schwerer / so es nicht hoch faellt / und hingegen ringer / so es hoch zu fallen hat; dann so der Wasser-Fall niedrig ist / kan der Wind solchen nicht ausbreiten / sondern faellt immer an einem Ort / und macht daselbst einen Fluss / und verderbet daher des Nachbarn Dach und Hof-Platz / und beschaediget also vielmehr das dienstbare Erbeigen / aber so das Wasser seinen Fall von der Hoehe haette / so wirts durch den Wind bald auf diese bald auf jene Seiten getrieben / und machet also keinen Fluss / ja es kommt zuweilen gar nicht auf das dienstbare Ort / und wird daher destoweniger beschaediget / derohalben mag ich mit solcher Servitut meines Nachbarn Sach wohl besser / aber nicht schlimmer machen.“ (Pegius.) Andere Anordnungen verbieten, nicht nur die Grenz wand niedriger, sondern auch hoeher zu fuhren, weil in letzterem Falle „dess nachbarn hauss oder wand nach der leng / hoehe oder breite / desto mehr bespruehet bespruetzt / verfaeult un beschaedigt wirt“.

Ist ein Anwesen berechtigt, sein Dachwasser auf ein anderes abzuleiten, und hat bei Abschluß dieses Vertrages das erstere keinerlei Rinnenanlagen gehabt, so dürfen in Zukunft auch keine solche aufgebracht werden; denn der Nachbar war nur damit einverstanden, daß ihm das Dachwasser in dieser Form zugeleitet würde; dagegen kann der Ausfluß aus einer Kandel bei starkem Regengusse leicht das Dach und den Bodenraum beschadigen.

Ähnliche Schwierigkeiten ergeben sich leicht bei baulichen Veränderungen. Nicht selten zogen sich Prozesse jahrelang hin, wenn z. B. ein Bau vordem das Regenwasser eines benachbarten Baues zu dulden hatte und letzterer infolge Alters oder aus anderen Gründen abgerissen und erneut mit einem etwas größeren Dache aufgeführt wurde; die Menge des abzuführenden Wassers war dann entsprechend gewachsen, und suchte nun der andere Nachbar das Tropfrecht als nicht mehr bestehend hinzustellen, indem er auf die veränderten Umstände hinwies. Dieser und andere Fälle werden daher in den Rechtsbüchern des 16., 17. und 18. Jahrhunderts möglichst breit und ausführlich behandelt, um gegen Übergriffe geschützt zu sein. Es würde zu weit führen, wollten wir alle diese Verkläuselungen des einzelnen erwähnen und sollen nur einige wenige, die eine praktische Bedeutung besessen haben, angeführt werden.

Beabsichtigt die eine Partei das ihr gehörige Anwesen, insbesondere die Dachfläche, zu vergrößern, so soll es ihr gestattet sein, jedoch nur mit Bewilligung des Nachbarn. Ist dieser nicht damit einverstanden, so kann trotzdem der Neubau aufgeführt werden; es ist jedoch darauf zu achten, daß das neue Dach eine entsprechend flachere Neigung erhält, um die größere Wassermenge ohne Schädigung des dienstbaren Anwesens auf dieses ableiten zu können. Sollte der Nachbar alsdann noch Schwierigkeiten machen, so entscheiden die Baugeschworenen, nach deren Angaben die Dachneigung

zu richten ist. Die Verwaltungen der Städte nützen vielfach diesen Rechtsgrundsatz aus, indem sie dahin wirken, das im 17. und 18. Jahrhundert unbeliebt werdende hohe deutsche Dach durch ein flacheres beziehungsweise das Mansarddach zu ersetzen. So war schon gegen 1570 in manchen Gegenden vorgeschrieben, keine stärkere Dachneigung zu gebrauchen, als die von  $45^\circ$ , angeblich um den Nachbar nicht durch den scharfen Wasserabfluß zu schädigen.

Jeder ist, wie schon angeführt, berechtigt, sein Regenwasser auf die Gasse oder einen öffentlichen Platz zu leiten, wenn er nur die vorschriftsmäßige Ausladung der



Abb. 303. Adelshof in der Hintergasse zu Bensheim.

Kandel beachtet; eine Beschränkung dieser Gerechtsame kann nur dann eintreten, wenn hierdurch einem Nachbarn Schaden geschieht. Es ist dies z. B. möglich, wenn dieser unter dem Straßenterrain einen Keller besitzt, der durch ein in der Gasse befindliches vergittertes Fenster erleuchtet wird. Will es das Unglück, daß gerade in dieses das Regenwasser aus der Kandel stürzt, so muß dieselbe entfernt und an einer anderen Stelle angelegt werden.

Ist von einer Partei die Traufgerechtigkeit schon aufgegeben und verbaut worden und beabsichtigt die andere das gleiche zu tun, so soll ihr dasselbe gestattet sein, doch

darf alsdann trotz Verabredung und gegenseitiger Übereinkunft nicht die schon bestehende Nachbarwand, wie früher des öfteren üblich, als gemeinsame Mauer benutzt werden, sondern es hat die zweite Partei ordnungsmäßig ihre neue Hauswand herrichten zu lassen. Und zwar ist hierbei noch zu beachten, daß die beiden Häuser dann nicht dicht aneinander gerückt werden sollen, sondern immer ein Zwischenraum von mindestens drei bis vier Zoll gewahrt werden muß.<sup>134)</sup>

Nicht selten kommt bei Bauten, namentlich wenn dieselben älteren Epochen angehören, der Fall vor, daß dieselben keinen Winkel besitzen und das Wasser alsdann in Rinnen (auf der einen Hauswand), die aus Holz oder auch öfters aus aneinander gesetzten Hohlziegeln bestehen, abgeleitet wird. Es liegt sodann die Unterhaltungspflicht des Kandellaufes beiden Hauseigentümern zu gleichen Teilen ob. Beabsichtigt die eine Partei ihr Anwesen zu erhöhen, so soll dies wohl erlaubt sein, doch nur unter der Bedingung, daß hierdurch der Nachbar nicht an der Einziehung einer neuen Rinne gehindert wird. Selbstverständlich muß der höher geführte Bau gleichfalls eine Kandelanlage erhalten, die das Dachwasser auf die „gemeine Gassen“ ableitet. Ähnlich sind die Rechtsverhältnisse, im Falle eine zwischen zwei angrenzenden Bauten befindliche Mauer als Träger eines gemeinsamen Kanals ausgenutzt wird.

In gewisser Hinsicht spielt das Traufrecht in das Tor- und Gangrecht über, indem es bestimmt, daß es dem Besitzer des „Träuff“ gestattet sein soll, Türen nach außen hin einzuhängen, mit der Einschränkung, daß dieselben nur soweit geöffnet werden dürfen, als sich der Tropfenfall erstreckt.

Ist man im allgemeinen gewohnt, die Traufgerechtsame als eine Belastung für das nachbarliche Gebäude, das dieselbe dulden muß, anzusehen, so tritt, wenn auch nur vereinzelt, der umgekehrte Fall auf. So führt Pegius an: „Es ist dies also zu verstehen / wenn es mir nemlich nutz waere / dass diess Wasser des Dach-Tropffens auf mein Dach oder in meinen Hof fiele / als von wegen einer Cystern / die sich von deinem Dach-Wasser fuellen solle. Eben also waere es auch / so ich einen grossen Garten oder trockene Wiesen haette / vnd mir daran laege / dass meines Nachbarn Dach-Wasser auf meine Behausung fiele / damit ichs moechte in meinen Garten fuhren solchen oder meine Wiesen damit zu waessern.“

Das Ausguß- oder Nüstenrecht ist schon früher kurz erwähnt worden und sollen hier nur noch einige Punkte zugefügt werden. Obwohl in unzähligen Bau- und sonstigen Verordnungen die Unsitte, Wasser, Schmutz und Unrat auf die Straße durch den Rinnstein laufen zu lassen, gerügt und mit hohen Strafen belegt wurde, scheint dieselbe bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts unausrottbar gewesen zu sein. Die Gangbarkeit in den Straßen wurde hierdurch oft derart verschlechtert und so schwierig, daß sogar das „Reich“ sich veranlaßt sah, gegen den Unfug einzuschreiten. Unter vielen derartigen

<sup>134)</sup> „Im fall wo zu beiden theilen / oder ein jeder besonder / sein gerechtigkeit an grund vn boden vberal einziehen / vnd gegen einander mit gebeuwen oder mauren verbauwen wolten / so sol alle wege zwischen solchen beiden theilen vnderschiedlichen mauwre zum wenigsten / wie hie oben auch vernommen / drey oder vier zoll frey ligend gelassen werden / Vnd wo solche winckel oder gebeuw gleicherzeit von nachbarn zuverbauwen eingefangen / sol jeder zwen oder drey zoll an gebeuw / wand oder mauren / schueldig sein liegen zu lassen / darmit eine ohne dess andern beschwerd geholffen / vnd hernacher gebessert kan vnd mag werden.“ (Frönsperger.)

Erlassen sei die Kaiserlich Leopoldinische Infectionsordnung angeführt. Es heißt hierin: „Sonderlich in Staedten und Maerkten / wo gepflaesterte oder sonst Hauptgassen oder Strassen / seyn die Unsauberkeiten zu entfernen / sie seyn nun von Blut / Eingeweid / Beinern / von getoedten oder umbgestandenen Vieh / Scherben oder Krautplaetschen oder andern Unflat / wodurch ein Gestank und Gefahr entstehen und erwachsen kann.“ Ein Kurfürstlich-Braunschweigisches Edikt vom 11. Juli 1725 sucht gleichfalls — doch erfolglos — dem Unwesen zu steuern. Ihm folgt am 16. Januar 1727 ein Königlich-Preußisches Edikt, welches am 10. März 1757 wiederholt werden muß. Die hinsichtlich des richtigen Gebrauchs der Nüsten erlassenen Vorschriften können wir mit Beiseitsetzung der üblichen Klauseln folgendermaßen kurz zusammenfassen: Es ist erlaubt, Küchen- und Spülwasser jederzeit auf die Gasse oder in die Winkel zu richten. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß die Ausgüsse ein kupfernes oder hölzernes Rohr haben müssen, das, an dem Hause entlang geführt, den Ablauf des Spülwassers auf den Bürgersteig in vernunftgemäßer Weise vermittelt und so Beschädigungen von Personen vorbeugt. Wer sich diesen Bestimmungen nicht fügt, soll obrigkeitlich belangt werden und die Personen, die er hierdurch schädigt, mögen ihn wegen „Injurie“ verklagen. Eine Erweiterung des Ausgußrechtes besteht insofern, als sich dasselbe auch auf die Bestimmungen erstreckt, die in privatrechtlicher Hinsicht den Begriff des „Auswerfens, Ausschüttens und Ausgießens“ regeln. Mehrere dieser Fälle führt Pegius in seinem Werke „Von Dienstbarkeiten der Staedtischen Haeuser / Gebaeue und Erbeigen“ an. Er sagt hierin: „Item / wann einer eine Buehne oder Saal oben auf hat / und der ander hat dem untern Ort innen / und der Obere seinen Saal mit Wasser bespruetzte / solchen abzukuehlen oder auszufegen / wie dann Sommers-Zeiten geschiehet / und also das Wasser in das unter Ort kaeme / so kan der Herr des untern Orts sich dessen wohl beschweren / und ihm solches verwehren.“ Eine Änderung erfährt diese Bestimmung nur dann, wenn es das Geschäft des oberen Mieters mit sich bringt, viel mit Wasser umzugehen, und der Hausherr dies vorher auch gewußt hat. Alsdann kann letzterer sich nicht beklagen, wenn ihm die Decken durchweicht werden. Der Hausherr ist jedoch auch gegen Unfug des wasserliebenden Mieters geschützt. „Sollte er (der Mieter) aber das Wasser ueber den gewoehnlichen und gemeinen Gebrauch und Maass ausgiessen / oder haette ein Bad gemacht / und wollte mit Wasser spruetzen den Saal erwaermen / oder wegen einer andern Ursache / dass daher das Wasser auf den untern Ort kaeme / so kan er solches nicht tun und hinweggewiesen werden. Ferner / wann der Herr aus den Oberrn-Zimmer Wasser herab in des Nachbarn Unter-Zimmer ausgeust / da ers doch von Rechts-wegen nicht thun darff / oder so er Unflath oder Urin ausgoesse an den Ort / wo er keine Dienstbarkeit haette / oder so auch der untere Nachbahr einen Rauch hinauf zu den oberrn Hauss-Besitzer liesse oder machete / und thaeten solches gegen einander zur Schmach oder Tort / so kan einer den andern um Schmaehung oder Injurie beklagen.“

Unter „Servitus cloacae immittendae“ oder Schleusenrecht versteht man die Gerechtsame, vermöge deren einem Nachbarn die Pflicht auferlegt wird, daß er, ohne Einsprüche zu machen, dulden muß, wenn eine Schleuse beziehungsweise Gosse aus dem Neben Hause durch sein Grundstück geführt oder die Abortgrube des anstoßenden Gebäudes auf seinem Grund und Boden angelegt wird. Im allgemeinen greift das Schleusen- und Abzuchtenrecht sehr stark ineinander über und wird in den meisten

alten Bauordnungen und Rechten gemeinsam behandelt. Die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen sind die folgenden: Es darf eine Abortgrube oder Tole nur mit Genehmigung und nach Angabe der Baugeschworenen gegraben werden, und zwar soll jedes Sekret seine eigene Grube besitzen. Wer es unternimmt, nachdem eine Tole gefüllt ist, dieselbe, um die Abfuhrgebühr zu sparen, in eine andere zu leiten, macht sich strafbar; desgleichen wenn er die Entleerung einer Grube nicht völlig, sondern nur teilweise vornehmen läßt. Im allgemeinen soll eine Tole vier Werkschuh von der nachbarlichen Grenze angelegt sein; sind jedoch die Bodenschichten derart, daß ein Übersickern in den benachbarten Grund stattfindet, so muß die Entfernung von der Grenze entsprechend vergrößert werden. Im Streitfalle entscheiden die Baugeschworenen. Erlaubt ist ferner unter keinen Umständen, Tolen bis auf den Grundwasserstand herabzugraben, da hierdurch die Brunnen in der Nachbarschaft, ja sogar bisweilen im ganzen Stadtquartiere, eine Verseuchung erleiden. Besitzen zwei Nachbarn gemeinsam eine Abortgrube, so liegt die Unterhaltungs- und Reinigungspflicht beiden Teilen in gleichem Maße ob, vorausgesetzt, daß die gleiche Anzahl von Sitzen vorhanden ist. Ist dies nicht der Fall, „so sollen sie / als viel Pfennig / als viel Gehäuser sie haben / an Unkosten / so ueber des oeffnen / raumen / und wieder zumachen gehet / erstatten und gutmachen“.

In gewisser Hinsicht weist das Recht der Brunnen und Zisternen eine große Ähnlichkeit mit den für die Anlage der Tolen bestehenden Vorschriften auf. Es hat jeder das Recht, einen Brunnen auf seinem eigenen Grund und Boden schlagen zu lassen, vorausgesetzt, daß er nicht von der Absicht ausgeht, des Nachbarn Wasser zu schwächen oder abzugraben. Als allgemeine Regel gilt, daß zwei benachbarte Brunnen mindestens so weit voneinander entfernt sind, als ihre Tiefe beträgt. Entsprechend sind Zisternen anzulegen. Stoßen zwei Häuser aneinander, die einen Besitzer haben, der jedoch das eine Gebäude vermietet hat, und ist nur ein gemeinsamer Brunnen vorhanden, so soll in Streitfällen „der Vorrang des Schoepfens und Benutzens“ desselben dem Hauseigentümer zugesprochen werden „in Ansehung / dass er an den Haeusern den mehreren Theil und also an den einen Hauss die voellige eigenthuemliche Gerechtigkeit / und an dem andern belehnten Hauss das blosse Eigenthum haette“. Sind mehrere Hausbesitzer im gemeinsamen Besitze eines Brunnens oder einer Zisterne, so haben sie dieselbe in gleicher Weise zu benutzen, zu unterhalten beziehungsweise wieder herrichten zu lassen. Ist die Möglichkeit vorhanden, daß Menschen oder Tiere in die Zisterne fallen können, so muß dieselbe mit Holzplatten gut abgedeckt sein. Unterläßt der Eigentümer diese Vorsichtsmaßregel und „fiele alsdann ein Ochs / Kuh / oder anders Vieh darein / so ist alsdann der Herr der Cysterne schuldig / des hineingefallenen Viehes Werth zu bezahlen / aber dagegen ist das ertrunkene Vieh sein“.

Das Erkerrecht oder „*Servitus projiciendi protegendive*“ bedarf kaum einer näheren Erklärung, und sind die Grundzüge desselben schon in dem Abschnitte über „*Erkeranlagen und sonstige Überbauten*“ genügend klargestellt. Es gilt im allgemeinen wiederum das Prinzip, daß jeder auf seinem eigenen Grund und Boden machen kann, was er will. Nur darf er das nachbarliche Anwesen, wenn ihm nicht eine Dienstbarkeit daran zusteht, in keiner Weise schädigen, behelligen oder belästigen: „Item / wann ein Vor-Dach oder Erker in eines andern Gebaeu lieget / und auf meinen Erdboden herausgeheth / als wann einer eine Fuer-Dachung in seiner Mauer bauete / die sich heraus



auf meinen Erdboden erstreckete / und solche geschehe aus schuldiger Dienstbarkeit / so gehoeret alsdann dieselbe Fuer-Dachung demjenigen zu / ders gebauet haette / und kan weder durch mich noch durch die Obrigkeit Gerichtlich abgeschaffet werden; oder wann er solches Vor-Dach neben seiner Dienstbarkeit gebauet haette / so ists sein und nicht mein; dass ich aus eigener Gewalt nicht wohl aber der Richterliche-Spruch koenne abwenden.“ (Pegius.)

Unter den Begriff des Erkerrechtes fallen auch die Vorschriften betreffs Anlage von Gängen und Brücken über Straßen und Plätze sowie über nachbarliches Eigentum, desgleichen die Anlage von Blumenkästen. „Als so an der gemeinen Strasse jemand ein Gaertlein oder etwas dermassen befestiget haette / dass es nicht leicht jemand Schaden thun koennte / wie es dann oft geschiehet / dass man vor die Fenster allerley Scherben und Stoeck mit kleinen Baeumen oder Blumen setzet / und so er es genugsam mit eisern Riegeln und Stangen verwahret und befestiget / deme kan nichts in Weg gelegt werden.“

Wir hatten im Beginne dieser Abhandlung die erste Unterabteilung in a) die Lehre von den Dienstbarkeiten und b) in die Rechte der gemeinschaftlichen Mauer geschieden.

Im allgemeinen fallen die Rechte der gemeinschaftlichen Mauer mit dem Tramrechte zusammen und bedürfen daher keiner weiter eingehenden Erläuterung, da wir, wie bisher, von den juristischen Spitzfindigkeiten absehen wollen und müssen.

In gewisser Hinsicht ist das Durchgangsrecht an dieser Stelle anzuführen, da es zumeist mit dem Recht der gemeinschaftlichen Mauer eng verknüpft ist. Die Bestimmungen hierüber sind kurz folgende: Haben zwei Parteien eine Behausung gemeinsam miteinander besessen, später jedoch eine Teilung vorgenommen, und zwar derart, daß die eine den auf der einen Seite der Schiedwand gelegenen Teil mit samt dem Hofe, die andere die Trennungswand mit den Räumen auf der andern Seite derselben erhalten hat, so ist die Scheidewand als unverletzlich anzusehen; es darf weder eine neue Tür hineingebrochen, noch eine schon vorhandene vermauert oder zugesperrt werden. Nur im Falle, daß der eine Nachbar den offenen Zugang benutzt, um den anderen zu stören und zu belästigen oder ihm zu schaden, kann dahin erkannt werden, daß diesem entweder der Zutritt verboten oder die Tür gesperrt wird. Doch gilt, wohlgemerkt, die Bestimmung nur so lange, als eine böswillige Absicht des Betreffenden vermutet werden kann. Sind bei der Teilung keine besonderen Bestimmungen hinsichtlich der Scheidewand getroffen worden, so gilt diese als gemeinsam, und es darf in derselben nur mit beiderseitigem Einverständnis eine Tür gebrochen werden.

„Wann du die Gerechtigkeit hast durch mein Hauss oder Hof / oder aber auch ueber meine Stiegen / heim in dein Hauss zu gehen / so kan ich des Nachts mein Hauss wohl zuschliessen / dann es wird so verstanden / dass es also abgehandelt worden / dass du bey Tage und nicht zu Nacht vorbey gehen sollst. Und ist diss die Ursach / dass es sich nicht gebühren will des Nachts in der Stadt oder frembden Haeusern umzügen. Das ist also gut vor diejenigen / die da viel Haeuser haben / zu denen man den Zugang nur durch einen einigen Hof haette / der einen allein zugehoerig ist / und die Haeuser stunden alle in einer einigen Beschliessung / oder werden alle mit einen Thor beschliessen. Dieses betrifft vornehmlich die Collegiaten / oder die in Buendnuss mit einander stehen und sich gegen einander verpflichtet haben / dass einer dem andern

durch seine Oerter gehen doerffe / dass wann nun einer bey der Nacht gleich das Thor nicht oeffnet er doch nicht wider die Conventa oder Verträge gehandelt / desgleichen werden auch die Wehrhuetter entschuldiget / wann sie zu Nacht das Thor nicht aufthun / weilen sie solches zu thun nicht schuldig sind / wegen besorgender Gefahr.“ (Pegius.)

Eine Ausnahme von den obigen Bestimmungen tritt nur dann ein, wenn der Betreffende in wichtigen Geschäften, die keinen gefährlichen oder unsittlichen Endzweck haben, während der Nacht außerhalb des Hauses zu tun hat. Alsdann soll ihm der Zutritt in dasselbe jederzeit wohl erlaubt sein. Gleichfalls muß die Zugangstüre bis zu gewissen Stunden geöffnet werden, zu Winterszeit oder an Tagen, an denen es früh dunkelt, so daß es unmöglich ist, alle Geschäfte und Angelegenheiten tagsüber abzuwickeln.

2. Es darf kein Bau errichtet werden, wenn zu befürchten steht, daß hierdurch einem anderen Schaden zugefügt wird. Es ist daher jeder verpflichtet, sein Haus möglichst gut und dauerhaft zu erbauen, so daß eine Einsturzgefahr ausgeschlossen erscheint. Entsprechend sind alte Gebäude in zweckmäßiger Weise zu unterhalten beziehungsweise deren Abbruch vorzunehmen. Jeder Bau soll feuerfest sein, Stroh- und Schindeldächer sind unter keinen Umständen zu dulden, die Schornsteine müssen aus gebrannten Steinen errichtet werden und nicht aus Holz. Die natürliche Freiheit des Bauens „bis an den Himmel und in die Erde“ erleidet eine Beschränkung, im Falle hierdurch dem nachbarlichen Gebäude oder Anwesen ein Schaden zugefügt werden kann. So kann untersagt werden, Gräben und Fundamentlöcher so dicht an der Grenze anzulegen, daß hierdurch den benachbarten Mauern ihre Stütze genommen wird und man einen Zusammensturz derselben erwarten muß. Ist dies zu befürchten, „so sol mit nichten gestatt noch vergünt werden / an eines andern hauss / maur oder wand / weder keller noch andere gewelben daran zu graben / bauwen oder hengen / weder mit gruben noch dergleichen“. (Frönsperger.) Wer einen tieferen Keller anlegen will wie die benachbarten, ist verpflichtet, so sorgfältig wie möglich zu Werke zu gehen und die bedrohten Mauern auf seine Kosten durch Strebepfeiler oder Futtermauern zu schützen. Ferner darf niemand zum Schaden der öffentlichen Gebäude bauen, auch nicht ein Haus zu nahe an die Kirchen, Stadttore und dergleichen setzen. Ähnlich ist es nicht erlaubt, auf öffentliches Gebiet, namentlich Straßen überzugreifen, und sei für diesen Fall die betreffende Verordnung von L. Frönsperger angeführt, die ein klares Bild von den Gesichtspunkten gibt, die im 16. Jahrhundert bei Anlage und Regelung der Gebietsverhältnisse bei Gemeindeplätzen und Gassen maßgebend waren. „Wo gewerbig stett vnd ort / da es Jarmessen oder viel Wochenmerckt hat / sol es mit den gebeuwen im abbrechen oder auffrichte / weit / breit / gereum / Maerckt / plaetz / kreutz vnd andere gassen vñ strassen / eingereumpt vnd liegen gelassen werden / darmit der gemein wandel sein raum zu jeder zeit deste stattlicher gehaben kan vnd mag. Vnd wer derwegen einer vorhabens an ein marckt / ring / oder platz / oder sonst an einer gelegenen wandelgassen / ein alt oder neuw Behausung abzubrechen / vñ ein neuwes an die statt zu setzen / derselb innhaber in solcher Hofstatt sol schuedig sein zwen statt oder werckschuch auff sein eigen thun vnd grund hinein zuruecken / wie denn hievor auch davon meldung geschehen / darmit der gemein nutz deste mehr raumweite / vnd platz vberkomme. Gleicher gestalt sol es

an gebeuwen mit dem hinein ruecken gehalten werden / wo man bey den stattmaurn / pforten / thore / wo es viel enge gassen zum reiten vnd fahren hat / da sollen auch geraume gassen / rinnen dem regen vnd gefell / liegen vnverbauwen gelassen werden. Wo aber solche Behausungen mit abbrechen oder auffrichten an vngelegenen oder vngewerbigen gassen vnd orten einer statt legen oder weren / als in einer ecken / winckel / oder bogen / darinn weder wandel noch handel / x gewerb noch anderss weren / vnd einer vmb besserung / wolstandt vnd zier der statt / mit hofreuten / Behausungen / stedel oder scheuren / vñ ander neben jm gelegen heusern vnd dergleichen / der gerade oder schnur eben nach fahren vnnd bauwen wolte / wo dem etwas felet an grundt oder boden / dem muegen die zwen obgemelten schuch / so er schueldig liegen zu lassen were / wol nachgelassen werden / sonder so solcher Bauherr was fehl oder mangel an grundt oder boden hette / dem mag wol ein zwen oder drey schuch von der allmend / nach dem es die gelegenheit erleiden mag / weiter erlaubt werde.“

3. Es ist unter keinen Umständen gestattet, Bauten aufzuführen, die dem Betroffenen keinen Nutzen bringen, sondern lediglich dazu bestimmt sind, dem Nachbar Schaden zuzufügen. So ist es vor allem verboten, Häuser übermäßig hoch anzulegen, falls hierdurch beabsichtigt wird, „durch solche hohe neid oder trotzbau“ die Geheimnisse des Nachbarn zu erfahren und weiter zu bringen. Als Neidbau wird ferner angesehen, wenn jemand beabsichtigt, einem anderen das Licht oder den Wind zu verbauen. Ist es ferner üblich, auf der Gasse zu arbeiten, und ist dies alter Brauch, so darf durch einen hohen Bau den Handwerkern nicht Licht und Luft geschmälert oder gar genommen werden, vorausgesetzt, daß diese nachweisbar hierdurch großen Schaden erleiden. Ist letzteres nicht der Fall oder nur in geringerem Maße, so kann der Bauherr tun und lassen was er will.

4. Es kann jeder auf seinem Grund und Boden bauen so hoch und tief wie er will, vorausgesetzt, daß nicht einschränkende und hemmende Vorschriften durch städtische oder Landesgesetze vorhanden sind. So schreiben die meisten Städte eine ganz bestimmte Anzahl von Stockwerken vor, geben auch wohl an, aus welchem Material die einzelnen Teile des Hauses errichtet werden sollen. Der ehrbare Rat in Ulm gebietet, bei Giebelhäusern die Front durchgängig in Steinen aufzuführen, bei Bauten, die ihre Traufkante der Allmende zukehren, wenigstens den untersten Stock zehn Schuh hoch in massivem Mauerwerk herzustellen. Ähnlich lauten die Bestimmungen in Nürnberg und anderen Städten.

Von besonderer Bedeutung sind die obrigkeitlichen Vorschriften betreffend Bauten an und in der Nähe der Stadtmauern, und dürften in dieser Hinsicht die für die württembergischen Städte im 16. und 17. Jahrhundert bestehenden Bestimmungen als vorbildlich gelten.<sup>135)</sup> Weitere eingehende Gesetze regeln die städtischen Bauten

<sup>135)</sup> Von Gebaeuen an und auff der Staett Ring-Mauren.

Jemand / wer der seye / soll einigen Bau gegen / an / oder auff die Stadtmauren fuehren / thun noch machen / ohne Erlaubnuss / Wissen und Verwilligung Unserer Amptleut / Burgermeister / Gericht / Raht / und der geschworenen Baubeschauer. Bey Verwuerckung desselbigen Baus / und gemeiner Stadt zehen Gulden zu Straff.

Wo dann einem gleich an / oder auff die Stadt-Mauren zu bauen erlaubt / und zugelassen wolte werden / so sollen solches wohl berathenlich / also / und anderst nicht geschehen / dann dass darauss Uns / und gemeiner Stadt / der Wehr halben / auch dem Gang auff der

hinsichtlich der Straßen- und Platzanlagen. Ein näheres Eingehen auf diesen Punkt dürfte überflüssig sein, und ist derselbe an anderen Stellen genügend erörtert.

Weiterhin seien noch einige Erläuterungen über „Accession“ eingefügt. Man versteht hierunter den Eigentumserwerb an einer Sache, die mit einer anderen, der Hauptsache, unlöslich verknüpft ist, so daß eine Trennung nur mit Vernichtung oder großem Schaden der einen Materie erfolgen kann.

Man unterscheidet hierbei mehrere Fälle. Es kann zum Beispiel vorkommen, daß jemand auf fremden Grund mit ihm nicht gehörigen Materialien baut. Alsdann gehört das neu errichtete Gebäude dem Eigentümer des Bodens, der Erbauer hat keinerlei Recht darauf, auch nicht auf die Materialien, falls das Haus wieder einstürzen sollte. Der Eigentümer der Materialien kann sich nicht an den jetzigen Eigentümer des Hauses halten, sondern an denjenigen, der dieselben eigenmächtig in Benutzung genommen hat. Will der Besitzer des Bodens den Bau auf seinem Grundstück nicht dulden oder ist er ihm schädlich, so kann er ihn auf Kosten des Erbauers wieder abbrechen lassen.

Anders liegt der Fall, wenn jemand in gutem Glauben auf fremdem Grunde, der schon längere Zeit von ihm benutzt wird, mit eigenen Materialien gebaut hat. Alsdann ist wiederum das Gebäude das Eigentum des Grundherrn, doch muß derselbe dem Erbauer alle Unkosten, sowohl der Materialien wie auch der Arbeitslöhne, vergüten. Wohl verstanden bezieht sich diese Vorschrift nur auf massive Bauten, „die von holtzwerk gezimmert / werden oder muegen wider ohne sondern schaden abgebrochen vünd hinweg gethan / darumb so bleiben solche gezimmer oder hofstetten nit Mauren / kein Verhinderung / oder Engingebahren / und auch der Stadtmauren sonst in allweg kein Schad darauss erfolgen und zustehen / sondern vielmehr die Mauren / hiemit vor Regen und anderm bedeckt und beschirmt mögen werden.

Doch soll kein Trauff oder Dachgesperr daran / oder darauff gericht noch gesetz werden / sondern wo also darauff / ohne sorgende Gefahr / vergönnt wuerde zu bauen / soll es anderst nicht / dann mit der Maass / Ordnung und Fuergeding geschehen: Naemlich / dass eintweder der Bau auff die Maur / mit einem Stock oder Gibel / auff fuenffzehen Schuh / und also ueberstossen / gesetzt und gericht werde / dass der Trauff der Mauren keinen Schaden thun mag / und sonst ohne ein Stock oder Gibel / kein Dachgesperr und Trauff / ueber und auff die Mauren zu setzen / nicht allein von schadens / sondern auch von uebelstands wegen zu bauen und zu richten / gestattet werden.

Wo dann jetzunder gegenwaertig / noch solche alte Gebäu / von Häusern oder Scheuren / auff die Stadt-Mauren / mit dem Trauff gelegt / gericht / und gebauen befunden / sollen dieselben gemeinnützlicher Ursachen / auch von der Stadt Zierd wegen / und besonder die der Ringmauren / Trauffs und Wandels halben / gefaehrlich / auch so denen Staedten die an der Strassen ligen / und allerhand taegliche Zugang und Treff haben / ein Unzier seyen / auch in Bedeckung / wo hierdurch der Stadt-Mauren / mit dem Trauff schad begegnete / dass nicht allein die Staedt / sondern auch die Ampts-Flecken / im Ampt schaden tragen / und erstatten helfen muesten: So sollen die Amptleut / Burgermeister / Gericht und verordnete Bau-beschauer / desswegen ihr Einsehens haben / und die Anschickung thun, dass die mit guter Mueglichkeit und Gelegenheit eines jeden Vermoegens / nochmal hinweg gethan / und solche Traeuff als dann mit einem Gibel / oder einer Wand / ueber die Mauren hinaus / als ob / gefuehret werden / wie solches in etlichen Staedten hievor gemeinnützlich und zierlich angeschickt / und gebraucht worden.

Welcher auch also auff der Stadtmauren ein Bau hat / er seye alt oder neu / wann dann selbigen Orts an der Stadtmaur etwas / es seye mit einem Grund oder schliessenden

den grundt / sonder in freyheytt iren herrn / so sie auffgesetzt haben / anhangend.“  
(Frönsperger.)

Hat jemand mala fide auf fremden Grund mit eigenen Materialien gebaut, so kann der Eigentümer des Bodens das betreffende Haus wieder abreißen lassen, er ist nur verpflichtet, im Falle er das Anwesen in Benutzung nehmen lassen will, dem Erbauer den Wert der Materialien, aber nicht die Baukosten zu ersetzen.

Hat jemand auf seinem eigenen Grund und Boden mit fremden Materialien gebaut, so ist er der rechtmäßige Besitzer des Gebäudes. Hat er in gutem Glauben gehandelt und gewöhnt, die Baumaterialien seien sein eigen, so ist er verpflichtet, dem wirklichen Eigentümer deren Wert *e i n f a c h* zu ersetzen (nach römischem Rechte den doppelten Betrag). Ist aber das Gebäude schon wieder niedergerissen, so müssen die Materialien an den Eigentümer zurückgegeben, beziehungsweise ihm der Wert derselben vergütet werden. Hat der Erbauer mala fide gehandelt und war ihm bewußt, daß die Materialien einem andern eigentümlich zukamen, so muß er diesem die doppelte Summe des Wertes ersetzen. Ist das Gebäude aber niedergerissen, so kann der Eigentümer der Materialien dieselben zurückfordern, zugleich aber noch dazu den doppelten Wert derselben verlangen.

Sind zwei Parteien im gemeinsamen Besitze eines Grundstückes und will die eine einen Bau darauf errichten, so kann die andere dies nicht untersagen, vorausgesetzt, daß ihr hierdurch kein Schaden erwächst. Ist der Neubau für beide Parteien nötig gewesen, so hat jede die Hälfte der Kosten zu tragen; die sich weigernde Partei kann durch richterlichen Spruch hierzu gezwungen werden.

Bau / vonnoethen zu bauen / so soll er bewegender billiger ursachen halber schuldig seyn / den dritten Pfening am Bauschilling / so viel auff des Maurers oder Steinmetzen Arbeit geloffen / und so weit sein Bau auff der Mauren reicht / daran zu Steuer zu geben. Doch wo alter Gebaeu halber / ein anders Herkommen / so solle es darbey bleiben / und diese Satzung fuernemlich auff neue / erst vorhabende Gebaeu verstanden werden.

Es moechte aber offenbahr befunden werden / dass einer mit solchen seinen / an die Stadt / oder darueber gefuehrte Gebaeu / der Stadtmauren / durch seine Verwahrlosung / mit dan Trauff / angeschuetten Wust / Mistung / Winckel / oder anderm Wasser / ein solchen Schaden und Faehlung zugefuegt haette / dass der mit einem Grund oder schliessenden Baw / wider mueste gewendt werden / alsdann soll solcher mit ordentlicher Erkantnuß solchen Schaden / von neuem wider / auff seinen Kosten zu wenden / schuldig seyn.

Es solle niemand / wer es seye / Cloac ueber und an die Stadtmauren richten noch bauen / ohne Erlaubnuß der Obrigkeit. Und wo einem solches ohne Schaden der Mauer zugelassen / so solle er es oben auff der Mauren mit einem gemaurten / aussgeladenen / oder gezimmerten Stoecklin / wohl von der Mauren hinaussgestreckt / und nicht unter zwaintzig Schuh hoch / von der Erden stellen / und von unten auff / biss unter das Stoecklin / mit einem gemaurten Schlauch oder Trechter / unden im Grund / mit gehauenen Blatten oder Napf / also in allweg verfassen / dass der Mauren kein Nachtheil und Schad / auch dem gemeinen Nutz kein sonderer Gestanck / Wust und Unzier davon erfolgen moege / alles bey der Straff / die eine jede Stadt von gemeines Nutz Nohtdurfft wegen hievor gehabt / oder noch ordnen und setzen mag. Seitental aber solche Cloac auff den Ringmauren gemeiniglich sehr schaedlich / und grosse Fäulnuß geben / zu geschweigen der Unzierlichkeit und Ubelstands / so solle von neuem dergleichen nicht bald gestattet: wo auch bisshero alte gewest / und noch seyend / sollen dieselben / so viel mueglich / abgethan werden.“

Dess Hertzogthumbs Wuerttemberg revidierte Baw-Ordnung (Erlassen 1655 auf Grund der 1568 herausgegebenen Bauordnung).

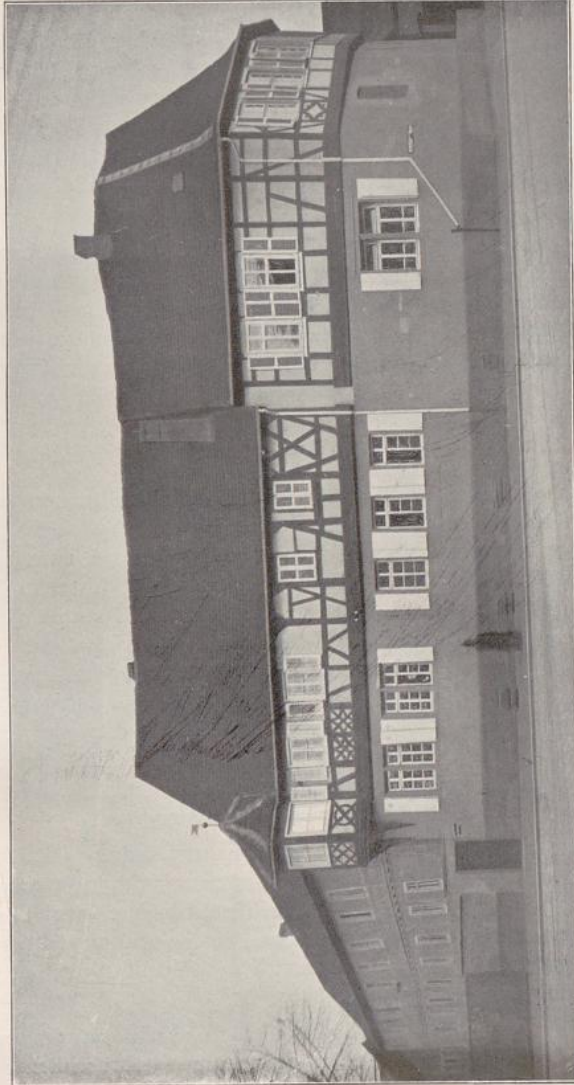


Abb. 304. Alte Post in Weinheim.

Hat der Mitbesitzer Kenntnis von dem Baue gehabt und dessen Weiterführung ruhig geschehen lassen, so soll angenommen werden, daß er stillschweigend damit einverstanden gewesen ist. Spätere Einwendungen nach vollendetem Baue haben keine Gültigkeit und sollen nicht berücksichtigt werden.

Ist der betreffende Grund und Boden streitig und hat eine der beiden im Prozeß stehenden Parteien ohne Einspruch der anderen darauf gebaut oder ein daselbst schon bestehendes Gebäude ausgebessert, um es vor Verfall zu schützen, so soll derselben, falls die Gegenpartei den Rechtsstreit gewinnt, von dieser die aufgewandten Unkosten vergütet werden. Tritt dagegen der Fall ein, daß die eine Partei trotz des Einspruches der anderen im Bauen fortfährt, so hat sie keinerlei Anrecht auf eine eventuelle spätere Entschädigung.

Neben der nur in großen Umrissen gezeichneten gesetzlichen Regelung des Bauwesens in privatrechtlicher Hinsicht finden wir vielfach noch eine Reihe Sonderbestimmungen, die sich an gewisse Baulichkeiten anknüpfen und ihnen eine größere Freiheit gegenüber der großen Masse der bürgerlichen Bauten gewähren. So finden wir derartige Gerechtsame vielfach bei Klöstern, amtlichen Gebäuden und adeligen Anwesen.

## 2. Ersitzungen.

Im älteren deutschen Rechtswesen wurde eine Servitutenersitzung im eigentlichen Sinne des Wortes nicht geübt. Doch bestand die Möglichkeit, durch unwidersprochene Ausübung in gewisser Zeit eine „rechtmässige Gewer“ zu erlangen. Erst mit der Rezeption des römischen Rechtes findet die Ersitzung (in zehn beziehungsweise zwanzig Jahren) Eingang. Nähere Erklärungen enthält das „Statuten und Gesatz Buch / allgemeiner und besonderer Keyserlicher Land und Statt-rechten“ von 1572 und heißt es hierin: „Zu ersitzung und verjahrung unbeweglicher ligender Gueter / gehoert ein lenger inhaben (wie bei beweglichen). Dann wil jemandts nutz und gewehr / wider einen der im Land gesessen / eines solchen ligenden Guts halber erlangen / ist von noeten / dass er odder seine Vorfarn desselben / mit vorhergehendem Titel zum wenigsten zehen jar inn besess gewesen. Ist dann der / wider den die ersitzung beschicht / ausslaendig / so gehoeren zwenzig jar / zu uberkomung rechtmessiger gewer.

In obbestimpten zehen uñ zwentzig jaerigen ersitzungen / ist fuernemlich von noeten / Erstlich dass der / so sich derselben ersitzung und verjaerung zugebrauchen fuer hat / anfanges / das Gut mit erbarn bestendigen Glauben / und Titel / als Kauffs / Gab / etc. uberkommen und erlangt hat. Also dass er anders nicht gewuesst / dann der so ihm solch gut gebe oder uberantwort / sey desselben rechter herr gewest / habe im auch das zugeben wol macht gehabt.

Auch ist von noeten / dass dem ersitzer / das Gut uberantwort dass er auch oder sein Vorfaren desselben obbestimpte zeit in staeter ununderbruechlicher gewer und besitzung geblieben sey.“

Ebenso wie die Möglichkeit vorhanden war, eine Dienstbarkeit zu ersitzen, ebenso leicht konnte es vorkommen, dieselbe wieder einzubüßen, im Falle sie nicht be-

nutzt und verwertet wurde. Auch hierüber gibt uns das Statutenbuch klaren Aufschluß.<sup>136)</sup> Es dürften hiermit die beiden Hauptpunkte des ehemaligen Servitutenrechtes genügend charakterisiert sein, um in zweifelhaften Fragen dem Architekten, dem wohl in den meisten Fällen eine eingehende juristische Bildung mangelt, bei alten Haus- und Besitzurkunden einigen Aufschluß zu geben.

Eine weitgehende Behandlung dieser Disziplin bringt Pegius in seinen „drey Büchern von den Dienstbarkeiten“.

### 3. Dienstbarkeit einer häuslichen Wohnung (Mietrecht).

Das Wohnen im fremden oder nicht eigenen Hause mag in den ersten Anfängen derart geübt worden sein, daß ein naher Verwandter, dem es an einem eigenen Heime mangelte, von seinen Angehörigen gastlich aufgenommen und ihm ein bestimmter Teil des Hauses zugewiesen wurde. So kommt es noch im 16. Jahrhundert nicht allzu selten vor, daß ein verheirateter Sohn des Hauses eine Küche und mehrere Kammern erhält und er hierin so lange seinen Hausstand aufschlägt, bis die Verhältnisse es ihm gestatten, sich ein eigenes Anwesen zu errichten oder zu kaufen. Das Wohnen auf Miete kann jedoch auch auf andere Gründe zurückzuführen sein. So kam es schon im 14. und 15. Jahrhundert vor, daß ärmere Stadtbürger oder Zuzügler keine Behausung hatten und sich deshalb an einen besser gestellten Mitbürger mit der Bitte um Unterkunft wandten. Man bezeichnete derartige Leute als „hüsgenozen, bestaender, inliute oder hinderseezen“; immer ist ihr Verhältnis zu dem Hausherrn derart, daß dieser gewissermaßen ihr Lehnsherr ist, der ihnen Schutz und Obdach angedeihen läßt. Eine gesetzliche Regelung des Wohnungsmietwesens findet bereits im 13. und 14. Jahrhundert statt; es werden Zinshäuser in der Gestalt eines großen, langgestreckten Baues, der eine beträchtliche Anzahl kleiner Behausungen in sich barg, in Köln,<sup>137)</sup> Worms,<sup>138)</sup> Aachen, Hildesheim und anderen Orten urkundlich erwähnt. Auch eine Kündigungsfrist ist in den meisten Städten festgesetzt; so beträgt dieselbe in München<sup>139)</sup> ein Jahr, desgleichen in Nürnberg. Doch scheint dieselbe nicht allgemein rechtlich eingeführt zu sein, wenigstens erwähnt das Statuten- und Gesetzbuch von 1572 hiervon überhaupt nichts, sondern bestimmt vielmehr, daß ein Mieter erst dann gezwungen werden könne, die von ihm be-

<sup>136)</sup> „In nsh Faellen die Servitut und Gerechtigkeyt verloren werden / oder auss dem brauch kommen.

Hiebey ist auch zu bemerken / dass sich zu zeiten Faell begeben / dardurch einer seine habend Servitut unnd dienstbarkeyt auff haeusslichen wonungen und Feldtgruenden widerum verleuret / als wann jemandts eine Servitut oder dienstbarkeyt hette / die er taeglich / oder zu viel malen im Jar gebrauchen moechte / un doch welcher gebrauch vielleicht auss unfleiss oder unwissend underlasst / wo dan dieselb Servitut zehen gantze jar also verlegen / so verleurt der dieselb gehabt / durch solchen unbrauch / alle sein daran gehabte Gerechtigkeyt.

Were er aber aussershalb Lande gewesen / so hat er solche zeit geduppelt / und werden ime zwentzig jar zugelassen / darin sich eines abwesenden Gerechtigkeyt in solchem Fall auch verjaeret.“

<sup>137)</sup> Otte, Geschichte der romanischen Baukunst in Deutschland.

<sup>138)</sup> Boos, Urkundenbuch.

<sup>139)</sup> Stadtrecht von München ed. Auer.



nutzte Wohnung zu räumen, falls der Hausherr derselben notwendig bedarf, oder der Mieter „beschädigt solches Hauss / er hawet die Sparren auss / bricht Stegen oder Bretter ab / uñ verbrennt die“.

Dagegen scheint die Errichtung eines Mietkontraktes allgemein Gebrauch gewesen zu sein, und wurde derselbe zum mindesten auf ein Jahr abgeschlossen. Wollte der Hausherr vor Ablauf des Vertrages den Mieter zwingen, die Wohnung zu räumen, so war dies nur auf dem Wege der Klage zu erreichen und nur bei wirklich dringenden Gründen. „Ich N. bring fuer / Klagende wider N. dem habe ich ein hauss verliehen / gelegen / etc. umb Gulden Zinss / jaerlichen auf N. zu bezalen / eins / zwey / drey jar.“ Der Hausherr war, wie oben gesagt, berechtigt, das Ausziehen des Mieters zu verlangen, falls er der benutzten Wohnung selbst dringend bedurfte, oder wenn der Mieter durch ungebührliches Verhalten das ihm anvertraute Anwesen beschädigte, aber auch dann, wenn bauliche Änderungen und Wiederherstellungen vorgenommen werden mußten, die ein längeres Verweilen des Mieters in den von ihm bezogenen Räumen unmöglich machten. Ferner hatte der Hausherr das gute Recht, zu verlangen, daß „des Bestaenders ingefuerte Hab in dem bestanden Gut / behalten werden / darmit die nicht aussgefueret / biss im die ersessen Zinss bezalt uñ aussgericht / auch ob das bestanden gut / durch ihn / odder seinen unfleiss / beschädigt wer / dasselb erstatt wuerde“.<sup>140)</sup>

Weniger klar wie das Pfandrecht liegen die Verhältnisse hinsichtlich der baulichen Unterhaltung des von dem Mieter benutzten Anwesens. Ist der Vertrag zwischen beiden Parteien derart abgeschlossen, daß dem „Bestaender“ die Wohnung mit aller Nutznießung zugewiesen wird, so hat derselbe auch für die Unterhaltungskosten aufzukommen. Der Mieter hat dann zugleich das Recht, das ihm so übergebene Anwesen zu benutzen ganz wie er will. Er kann dasselbe in kleinere Wohnungen einteilen und wieder an andere abgeben; er kann eine Herberge daraus machen, kurz das betreffende Haus behandeln, als ob es sein Eigentum wäre. Ganz anders liegt der Fall, wenn der Mieter die Behausung zur „Innwohnung“ erhalten hat. Er ist sodann nur berechtigt, „sich solcher Wohnung / sammt seinem Ehelichen Weib / auch Vater / Mutter / Kindern / Gefreunden / und sonst seinem gemeinen Hauss Gesind / zu gebrauchen / aber dieselbe seine Gerichtigkeit keinem andern zu überlieffern / oder hinterlassen“.<sup>141)</sup> Es soll ihm auch gestattet werden, noch einer ledigen Person „Herberg darin zu geben“. Der Hausherr ist sodann verpflichtet, für jede bauliche Unterhaltung aufzukommen, vorausgesetzt, daß der Mieter nicht mutwillige Beschädigungen verursacht. Befinden sich mehrere „inliute“ in dem Hause, so hat jeder sich in seiner Wohnung derart aufzuführen, daß den anderen Parteien hierdurch kein Schaden oder irgend eine Unannehmlichkeit widerfährt. Chikanen, wie Ausgießen von Flüssigkeiten in anderer Mieter Fenster oder Stuben, das Einleiten von Rauch in deren Räume, ist nicht gestattet und kann durch Ausweisen des Schuldigen sofort geahndet werden. Eine eingehendere Detaillierung erfährt das Mietrecht im 17. und 18. Jahrhundert, und finden wir um 1760 schon Rechtsverhältnisse vor, die den jetzt gebräuchlichen in den Hauptzügen vollkommen entsprechen.

<sup>140)</sup> Statuten und Gesetzbuch 1572.

<sup>141)</sup> Pegius, Von Bau- und Erbrechten.

## 4. Kauf und Verkauf von Anwesen.

Alle Kaeuff seind nicht von wir den geacht oder gehalten / sie seien dann in schriftten verfasst / fuer Rath oder Gericht bracht / unnd in beysein beyder Kaeuffers und Verkaeuffers / oeffentlich erkennet / bewilliget / mit Handt unnd Halme / nach jeder Statt Recht auffgegeben / eingeschrieben / umb versigelung / und festigung desselben gebeten. Und so dieser wesentlichen stueck eins odder mehr / nicht also geschehen / ist der Kauff unbuendig / und moegen die Partheyen / beide / oder ir jede solchs Kauffs oder Verkauffs wider abtreten. Kaeuffe oder Verkaeuffe / so geschehen in schriftten / oder on schriftten / da nicht das Kauffgelt / oder die Summa / darumb solcher Kauff beschicht / bestimpt / ist unbuendig un̄ krafftloss.<sup>142)</sup>

Schon früh finden wir in den alten Bauordnungen eine Regelung der Bestimmungen über Kauf und Verkauf von Anwesen, war doch gerade dieser Rechtspunkt eine Quelle endloser Streitigkeiten. Nicht allzu selten kam es vor, daß die beteiligten Parteien „in einer Weineuchten unbedachtsam im Kauffen hinein gedappet“ und nachher einer dem anderen den Vorwurf des beabsichtigten Betrugés machte. Auch gestaltete sich ein Hausverkauf im 16. bis 19. Jahrhundert nicht so einfach wie heutzutage, mußten doch alle Servituten des betreffenden Anwesens genau festgestellt, bei den angrenzenden Nachbarn Erkundigungen eingezogen und die bezüglichlichen Briefe und Dokumente eingesehen werden. Auch kam es häufig vor, daß ein Haus an Gläubiger Zinsen abzugeben hatte oder mehrere Eigentümer zu ganz verschiedenen Anteilen ihre Ansprüche auf das Gebäude erhoben; wohl aber auch, daß der Verkäufer in hinterlistiger Weise Verpflichtungen verschwiegen hatte, die sein Grundstück belasteten, oder mehr verkaufte, wie ihm zustand. Aus all diesen Gründen ist es erklärlich, daß fast keine ältere Bauordnung vorkommt, die nicht umfassende Aufklärung dieser rechtlichen Verhältnisse gibt.

So verlangt die Ulmer Bauordnung und mehrere andere, daß jeder Kauflustige vor einem endgültigen Vertragsabschlusse sich genau zu unterrichten hat über „die Hauss- / Kauff- / und Spruch-Briefe“; er soll sich ferner bei den Anwohnenden erkundigen, wie es mit dem Winkel-, Tram-, Lichtrecht und sonstigen Dienstbarkeiten bestellt ist und deswegen auch einen erfahrenen Werkmeister zu Rate ziehen. Ebenso ist der Verkäufer verpflichtet, über alle Fragen, die das Anwesen betreffen, wahrheitsgemäße Auskunft zu geben, sämtliche Briefe abzuliefern und nichts zu verschweigen, wenn es auch zu seinem Schaden sein solle. Beachtet er diese Vorschriften nicht, so verliert ein etwa erfolgter Kauf seine Gültigkeit und der neue Besitzer hat das Recht, das Anwesen dem ehemaligen Herrn desselben gegen Herausgabe des Kaufschillings wieder zurückzuerstatten. Ähnlich verhält sich der Fall, wenn der Käufer durch List den Besitzer dazu bringt, ihm sein Eigentum gegen eine zu niedrige Summe, die nicht dem wirklichen Werte des Anwesens entspricht, zu überlassen. „Es hat sodann der Verkaeuffer im Rechten die Freiheit / dass er dem Kaeuffer sein Kauffgelt widergeben / und das verkaufft wider zu sich bringen moege“.<sup>143)</sup> Allerdings hat es der Käufer nicht

<sup>142)</sup> Statuten und Gesetzbuch 1572.

<sup>143)</sup> Statuten und Gesetzbuch 1572.

nötig, sich hierauf einzulassen; er muß aber alsdann den fehlenden Betrag des realen Wertes noch herauszahlen.

Der Abschluß des Kaufes erfolgt auf der Kanzlei des hohen Rates der betreffenden Stadt. Nachdem die Beamten alle Dokumente eingesehen, sich nach den alten Briefen und Gerechtsamen genügend erkundigt und die beteiligten Nachbarn, die bei dem Kaufakt gleichfalls gegenwärtig sein müssen, befragt haben, ob sie keinerlei berechnigte Einwendungen gegen den Besitzwechsel erheben wollen, wird die Ausstellung des Kaufbriefes nach Zahlung des Kaufschillings veranlaßt. In dem Verträge sollen alle Rechte und Pflichten des Anwesens, ferner „die jaerliche nutzung / und groesse“ desselben angeführt sein.

Zum Schlusse sei noch auf das sogenannte Rückkaufsrecht hingewiesen, das in einzelnen Städten geübt wurde.<sup>144)</sup>

### 5. Baustreitigkeiten.

Kommt es zwischen zwei Nachbarn wegen eines Servituts oder aus anderen Gründen zu Streitigkeiten, so sollen dieselben vor die verordneten Baugeschworbenen beziehungsweise Feld- oder Feuergeschworbenen gebracht werden, die durch ihren Spruch die Angelegenheit zu schlichten und zu entscheiden haben. Zuvor haben die streitenden Parteien den Beamten ihren Fall genau vorzutragen, ihnen ferner alle darauf bezüglichen Briefe und Dokumente vorzulegen und zu überliefern. Sind die Einzelheiten genügend klargestellt, so erfolgt das Urteil von seiten der Baugeschworbenen, und haben sich die Streitenden demselben zu unterwerfen. Sollte der Fall eintreten, daß eine Partei glaubt, sie sei unrecht behandelt worden, so kann sie mit Hinterlegung des festgesetzten Strafgeldes bei dem hohen Rat der betreffenden Stadt klagbar gegen die Baugeschworbenen vorgehen. Entscheidet sich derselbe gegen den Betreffenden, so bleibt es diesem überlassen, sich an das Hof- oder Kammergericht zu wenden, dessen Spruch als maßgebend gelten soll. Zu beachten ist hierbei, daß Appellationen gegen Feld-, Feuer- oder Baugeschworbene nur dann Gültigkeit besitzen, wenn sie innerhalb zehn Tagen nach erfolgtem ersten Urteil gestellt werden. Handelt es sich um Streitigkeiten, die sich auf einen Neubau beziehen, wenn derselbe zum Beispiel über die nachbarliche Grenze aus-

<sup>144)</sup> „So ligend oder unbewegliche Gueter von jemandts verkaufft / oder vergeben / oder wie die in andere Haende veraendert werden / moegen die nechsten gebluet gesipten freunde / im fuenfften Grad unnd nicht darunder verwandt / oder die Erben des Verkaeufters / oder vergebers / solche verkaufft odder vereussert Gueter / innerhalb einem Jar / so inen solches zu wissen wuerde / odder nach dem solcher verkaufften Gueter auffgab und wehrschafft geschehen / widerumb loesen / unnd an sich nemen / umb so viel Gelts / unnd mit geding / wie das Gut verkaufft oder uebergeben were.

Es sol noch mag auch der nechste gesipt / dem solche losung gebueret / sein losungrecht / noch das geloest Gut gefehrlicher weiss keinem andern oder frembden zustellen / ubergeben / loesen noch verkauffen / on sonderlich erkandtnuss unnd erlauben einer Oberkeyt unnd auss erbarn ursachen / welches er bey sein Eyd behalten soll. Und so der nechst gesipt oder Erbe uberstuende oder verzoege solch losung zuthun / so moegen die andern nechsten desselben geschlechts solchs erfordern und an sich nemmen und lösen.“

Statuten und Gesetzbuch 1572.

gedehnt wird, oder ähnliches, so ist während des laufenden Prozesses die Bautätigkeit einzustellen, und darf die Weiterführung der Rohbauarbeiten nur in sehr dringenden Fällen gestattet werden.

Treten so häufig Schwierigkeiten auf, wenn das betreffende Haus schon besteht oder noch im Werden begriffen ist, so sind die Verhandlungen, ehe überhaupt mit dem Bauen begonnen werden kann, oft nicht minder langwierig. Hat ein Bürger die Absicht, ein neues Haus aufzuführen, so kann er nicht ohne weiteres fröhlich mit dem Mauern anfangen, sondern muß zunächst die betreffenden Beamten, in diesem

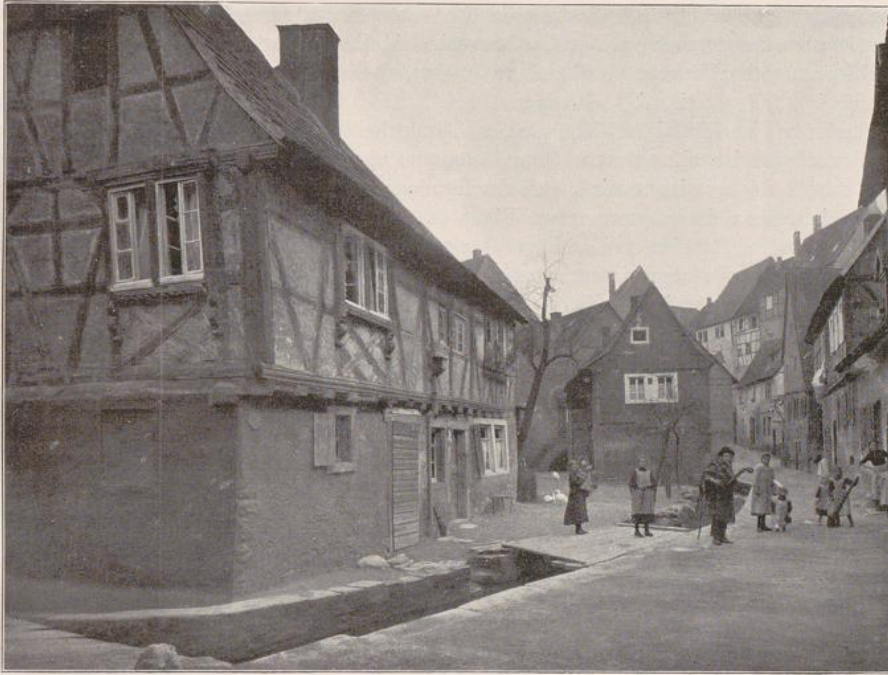


Abb. 305. Gerberbach in Weinheim.

Falle die Baugeschworenen, benachrichtigen und sie bitten, seine Baustelle einzusehen. An einem bestimmt festgesetzten Tage erscheinen alsdann die Herren in Begleitung der ihnen obrigkeitlich zugeteilten Steinmetze, Maurer, Zimmerleute und Schreiner, begeben sich auf die „Malstatt“, besichtigen dieselbe eingehend und lassen sich von dem Bauherrn dessen Absichten genau erklären. Solange der Neubau entfernt von nachbarlichen Anwesen errichtet werden soll, treten keine Verwickelungen auf, ist dies jedoch nicht der Fall und spielen Gerechtsame, wie Traufrecht, Ausgußrecht und andere wesentlich mit, so kann eine Entscheidung von seiten der Baugeschworenen nur dann erfolgen, wenn die beteiligten Nachbarn bei dem Termin gleichfalls zugegen sind. Zu diesem

26\*

Zwecke haben die Beamten, die von dem Baulustigen über diese Einzelheiten schon vorher unterrichtet waren, einen Tag vor Abhaltung der Besprechung den Nachbarn durch einen Beauftragten verkünden und befehlen lassen, zu einer bestimmten Stunde zu erscheinen. Der Stadtknecht hat jedoch darauf zu achten, daß den betreffenden Personen die Zustellung in gebührender Form gemacht wird, so nur in deren Behausungen, dagegen nicht „in der Kirchen / Wirtsheusern / Hochzeiten / noch auff Gastereyen und Malzeiten“. Ist ein Nachbar verreist, so soll ihn der Stadtknecht schleunigst aufsuchen; wenn ersterer sich dagegen aus bösem Willen versteckt oder verleugnet, um nicht kommen zu müssen, so sollen seine Ansprüche und Rechte nichtig sein. Sind alle Vorbedingungen erfüllt, die beteiligten Parteien am festgesetzten Tage zur richtigen Stunde versammelt, und hat der Bauherr seine Absichten dargelegt, so fordern die Baugeschworenen die Nachbarn auf, sich zu äußern, ob sie willens sind, dem zu errichtenden Baue seine „Gerechtigkeit“ abzusprechen. Tritt der Fall ein, so erfolgt eine Probeabschnürung des künftigen Gebäudes, und entscheiden hierauf die Beamten, wie dasselbe anzulegen ist, ohne fremde Gerechsamte zu verletzen. Anders liegt die Angelegenheit, sobald nachgewiesen wird, daß der Bauherr beabsichtigt, durch Errichtung eines neuen Anwesens die angrenzenden Eigentümer oder die Gemeinde aus „neid oder hass“ unter dem Scheine des Rechtes schwer zu schädigen. Er wird alsdann mit seinem Begehren nicht nur abgewiesen, sondern auch in hohe Strafe genommen. Geht jedoch alles rechtlich zu und ist eine Einigung zur Zufriedenheit aller Parteien erfolgt, so verkünden die Baugeschworenen die Erlaubnis, das Gebäude ihren Anordnungen entsprechend auszuführen. Hierauf nehmen „die bauverordnete Herren von beyden partheien handgeluebt und treuw / bey irem entschied / spruch und Urtheil / zu bleiben“ entgegen, und steht nun dem Beginne der Arbeiten nichts mehr im Wege. Wird trotz den Bemühungen der Beamten eine endgültige Einigung zwischen den Nachbarn und dem Bauherrn nicht erzielt, so sprechen die ersteren ihr Urteil „bey iren pflichten uñ Eiden / niemand zu lieb oder leid / dem armen wie dem reichen / ohne vorthail / was billich unnd recht“. Es steht nun den Betreffenden frei, den Spruch anzuerkennen oder auf dem Wege der Appellation dagegen Einspruch zu erheben.

Nach erteiltem Bescheid und Bewilligung ist mit dem Bau des Hauses spätestens innerhalb eines Jahres zu beginnen und derselbe während dieser Zeit so weit zu fördern, daß er wenigstens der Hauptsache nach als vollendet betrachtet werden kann. Ist der Bauherr so nachlässig, diese Vorschrift nicht zu beachten und genau zu befolgen, so muß er nach Ablauf der Frist nochmals um Festsetzung eines Termines zwecks neuer Baugenehmigung einkommen, und vollzieht sich der oben beschriebene Vorgang zum zweiten Mal.