



## **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**

2. Ersitzungen

---

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

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 zwenzig 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.