



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

3. Dienstbarkeit einer häuslichen Wohnung (Mietrecht)

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

nutzt und verwertet wurde. Auch hierüber gibt uns das Statutenbuch klaren Aufschluß.¹³⁶⁾ 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,¹³⁷⁾ Worms,¹³⁸⁾ Aachen, Hildesheim und anderen Orten urkundlich erwähnt. Auch eine Kündigungsfrist ist in den meisten Städten festgesetzt; so beträgt dieselbe in München¹³⁹⁾ 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-

¹³⁶⁾ „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.“

¹³⁷⁾ Otte, Geschichte der romanischen Baukunst in Deutschland.

¹³⁸⁾ Boos, Urkundenbuch.

¹³⁹⁾ 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“.¹⁴⁰⁾

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“.¹⁴¹⁾ 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.

¹⁴⁰⁾ Statuten und Gesetzbuch 1572.

¹⁴¹⁾ Pegius, Von Bau- und Erbrechten.