



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

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

4. Kauf und Verkauf von Anwesen

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

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.¹⁴²⁾

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“.¹⁴³⁾ Allerdings hat es der Käufer nicht

¹⁴²⁾ Statuten und Gesetzbuch 1572.

¹⁴³⁾ 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.¹⁴⁴⁾

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-

¹⁴⁴⁾ „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 / uebergeben / 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.