



## **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**

5. Baustreitigkeiten

---

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

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 Baugeschworrene 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 vergebbers / 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

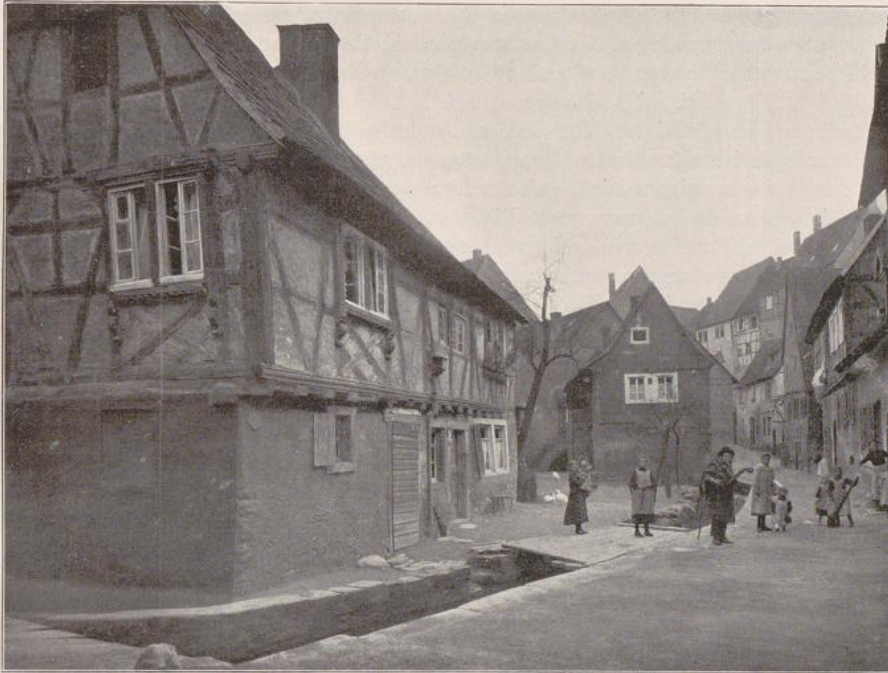


Abb. 305. Gerberbach in Weinheim.

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 Gerechtsame 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.