



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# **Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage**

**Eberstadt, Rudolf**

**Jena, 1910**

§ 4. 2. Der Grundstücksverkehr.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-81088)

städtische Bauland hineingetrieben als Seitengassen, Querstraßen, Hofstraßen, Sackgassen. Die scheinbare Willkür der mittelalterlichen Stadtbaupläne erklärt sich durch diese Aufteilungsstraßen, die der Parzellierung der innerhalb der Mauer liegenden größeren Grundstücke, wie Höfe, Äcker, Weinberge usw. dienten und deren Anlage und Verkauf vielfach durch die Gestalt und Größe des aufzuteilenden Grundstücks bestimmt war. Die Aufteilung ihrer abseits der Hauptstraßenzüge belegenen Grundstückskomplexe blieb (wo nicht eine vollständige planmäßige Neugründung vorlag) den Grundbesitzern selber überlassen; wie es den Grenzen und dem Umfange des auszunutzenden Grundstücks entsprach, verliefen dann diese oft krummen, winkeligen oder in einem Sack endigenden „Aufteilungsstraßen“. Großbürger, Patrizier, Adlige, Klöster bewirkten auf diese Weise die Parzellierung und gewinnbringende Verwertung ihres bebauungsfähigen Grundbesitzes.

Wenn von einer Planlosigkeit des mittelalterlichen Städtebaues gesprochen wird, so kann sich dies immer nur auf die Aufteilungsstraßen beziehen. Ein Rest dieser mangelnden Einheitlichkeit findet sich noch in der Gegenwart da, wo die Aufteilung des Geländes dem privaten Grundbesitzer selber überlassen ist, wie in England<sup>1)</sup>. Ebenso sind in den mittelalterlichen Städten die Grundbesitzverhältnisse für die Anlage der Aufteilungsstraßen maßgebend. In denjenigen mittelalterlichen Städten, in denen der Begründer die Aufteilungsstraßen selber anlegte oder absteckte, sind auch die Nebenstraßen einheitlich und mit rechtwinkligen Schnittpunkten geführt<sup>2)</sup>.

## 2. Der Grundstücksverkehr.

§ 4. Zu Beginn unserer ersten Periode des deutschen Städtebaues, im 12.—13. Jahrhundert, bietet die mittelalterliche Stadt das Bild großer Weiträumigkeit; die Mauer umschließt ein weites Gelände, das nun mit staunenswerter, wahrhaft neuzeitlicher Schnelligkeit der Bebauung zugeführt wird. Bei der Aufteilung und Bebauung des städtischen Bodens haben die Hauptgebiete des Städtebaues ihre entscheidenden, noch bis in die Gegenwart fortwirkenden Grundlagen empfangen.

Im 12. Jahrhundert bis ins 13. Jahrhundert steht der städtische Boden in der Hauptsache im Eigentum größerer Grundbesitzer, deren Besitzflächen regelmäßig größer sind als die zum Kleinhausbau erforderliche Bodenparzelle. Ich bemerke, daß dieser Umstand — nämlich daß die Größe einer Hausparzelle regelmäßig verschieden ist von der Größe der aufzuschließenden Grundbesitzflächen, und daß also zur Be-

1) Vgl. den Bebauungsplan von Ipswich in meiner „Städtischen Bodenparzellierung in England“, Berlin 1908.

2) Vgl. den Bebauungsplan von Neubrandenburg, 1248 gegründet.



bauung eine Parzellierung erforderlich ist — zu jeder Zeit eines der bedeutsamsten Momente im Städtebau bildet. Die einschlägigen Verhältnisse sind in der Vergangenheit wie in der Gegenwart immer dieselben. Es ist gleichgültig, ob wir uns eine völlige, planmäßige Neugründung oder nur eine teilweise Stadterweiterung vorstellen; nur in den seltensten Fällen werden die zur Verfügung stehenden Grundbesitzflächen ohne weiteres identisch sein mit einer Hausparzelle. Regelmäßig wird vielmehr für den Häuserbau eine Bodenparzellierung in irgendeiner Form, sei es durch Straßenanlage oder durch Grundstücksteilung, erfolgen müssen.

Für die durch den Aufschwung der Städte herbeigeführte Entwicklung handelte es sich nun darum, ein Rechtsinstitut auszubilden, das unter den gegebenen Rechtszuständen die Verwertung des städtischen Bodens für den Häuserbau ermöglichte. Ein solches Rechtsverhältnis bot sich in der „städtischen Grundstücksleihe“, die sich nach den Zwecken des Grundstücksverkehrs rasch ausgestaltete und vervollkommnete. Der Grundbesitzer verleiht ein Grundstück, eine Parzelle, einen Bauplatz, gegen die Zahlung eines festen Zinses. Der Eigentümer bedingt sich hierbei einen jährlichen und unlösbaren Zins aus; der Beliehene dagegen hat, so lange er diesen Zins zahlt, die unbeschränkte Verfügung über das Grundstück. Von Anfang ist in den deutschen Urkunden die zeitliche Begrenzung des Leihrechtes selten<sup>1)</sup>. Der Beliehene hatte ein selbständiges Recht an der „Besserung“, d. i. an dem von ihm errichteten Bauwerk; die Verleihung erfolgte regelmäßig zu Erbrecht, so daß der Erwerber ein zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodennutzung und am Gebäude erhielt.

Parzellierungen von landwirtschaftlich benutzten Gelände Flächen innerhalb der Stadt finden sich bereits zu Ausgang des 12. Jahrhunderts. Als eine der ältesten ist die Urkunde zu nennen, durch die im Jahre 1181 das Stift zu Kaiserswerth seine beim Markt (also im Innern der Stadt, s. oben S. 24) belegenen Weinberge in Bauplätze aufteilt. Der Erwerber zahlt einen jährlichen Zins von 2 Solidi für die Baustelle. Zahlreich sind die sonstigen Veräußerungen von Baustellen, von denen uns sowohl die Lage wie der Zins berichtet wird. Die Einzelheiten einer größeren Parzellierung lernen wir bei einem Fall in Cöln kennen, in dem der Besitzer eines Weinbergs auf dem Büchel sein Gelände in gleichmäßige Baustellen von 20 Fuß Breite und 80 Fuß Tiefe aufteilt. (Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln, Bd. III, S. 395.) Die hier im Jahre 1295 gegebenen Maße sind nach Straßenfront und Grundstückstiefe bereits die z. T. bis in die Gegenwart bei-

1) Im Gegensatz zu England, wo die Verleihung des Bodens auf eine große, jedoch immerhin begrenzte Zahl von Jahren — meist 99 Jahre — erfolgt.



behaltenen Abmessungen des Rheinischen Reihenhauses, des sog. Dreifensterhauses. — Von einer umfangreichen Parzellierung, die zugleich mit der Anlage einer neuen Straße verbunden ist, hören wir in Konstanz; der Besitzer eines Gartengeländes bei der Stadtmauer legt eine Straße durch sein Grundstück und veräußert (d. h. verleiht mit Erbrecht) die einzelnen Baustellen, wobei sich der Veräußerer und die Erwerber wechselseitig das Vorkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung ihres Besitztums einräumen. (K. Beyerle, Die Konstanzer Grundeigentumsurkunden, Heidelberg 1902, S. 33).

In der bodenpolitischen Entwicklung zeigt sich nun die Größe des deutschen Rechts und seine Überlegenheit gegenüber dem römischen Recht. Das erste, was das deutsche Immobilienrecht durchführte, war die vollständige Scheidung zwischen Boden und Bauwerk. Der Boden wird rechtlich getrennt von dem Gebäude, im Gegensatz zu der allgemeinen Regel des römischen Rechts „*superficies solo cedit*“ — was auf dem Boden gebaut wird, das fällt dem Bodenbesitzer zu. Nach römischem Recht muß jede produktive Aufwendung dem Baustellenbesitzer zuwachsen, und die fremde Leistung muß — zu ihrem eigenen Schaden — die Stellung des Bodeneigentümers verstärken. Nach deutschem Recht dagegen durften die Werte, die Kapital und Arbeit schufen, sich nicht vereinigen mit dem Recht des Bodenbesitzers. Für die städtische Bodennutzung war hiermit die Rechtsordnung geschaffen, die die wirtschaftlichen und sozialen Interessen mächtig förderte und zugleich der gemeinschädlichen Entwicklung der Grundrente und des Bodenbesitzes entgegenstand. Hierdurch wurden Kapital und Arbeit in ununterbrochenem Strom dem Boden zugeführt, und in einer kapitalarmen Zeit wurde die intensivste Bodenkultur ermöglicht. — Die hohe Bedeutung des deutschrechtlichen Grundsatzes zeigt sich nicht nur in der Geschichte, sondern in gleichem Maße in der Gegenwart, die von der deutschrechtlichen zu der älteren römischrechtlichen Ordnung zurückgekehrt ist. Die heutigen Schwierigkeiten in unserem Wohnungswesen und die ungünstigen Wirkungen der Bodenspekulation in Deutschland haben zu einer ihrer vornehmsten Ursachen nichts anderes, als die fehlerhafte und in der neueren Zeit noch verschärfte Ordnung, derzufolge jeder Aufwand an Kapital und Arbeit heute der Bodenspekulation zugute kommt. Auf der Verschmelzung der produktiven Aufwendung mit der spekulativen Preistreiberei beruht in seinem letzten Grunde der Erfolg der Bodenspekulation in ihrer heutigen Form.

Die Bodenspekulation als solche war dem Mittelalter durchaus nicht fremd; die entgegengesetzte Meinung ist irrtümlich. Daß eine Bodenfläche einen Mehrwert ergab, wenn sie als Baustelle genutzt wurde anstatt als Hofland, Gartenland oder Rebland, war genau bekannt; ich konnte mehrfach Urkunden ermitteln aus denen hervorgeht, daß man auf diesen



Mehrwert ausdrücklich rechnete. Aber jeder weitere, bestimmende Einfluß auf die Entwicklung der Grundstückswerte und auf die Bebauung — Bodenspekulation im heutigen Sinne — war dem Bodenbesitzer durch die rechtliche Trennung von Boden und Bauwerk abgeschnitten. Die Baustelle wurde regelmäßig nicht verkauft, sondern gegen einen festen jährlichen Zins verliehen; der Erwerber hatte keinen Kaufpreis für den Boden aufzubringen, sondern nur eine ewige Rente zu zahlen; die errichteten Baulichkeiten selbst wurden sein Eigentum.

Auch der Hausbesitz wurde gewerbsmäßig ausgenutzt, und bereits im 13. Jahrhundert sind geschäftsmäßige (sog. „mehrfache“) Hausbesitzer nachweisbar. In den aufblühenden Städten finden wir eine Reihe von Personen, die den Häuserkauf und den Hausbesitz geschäftsmäßig betreiben, teils zu günstiger Kapitalanlage, teils zu gewinnbringendem Wiederverkauf.

Über das umfangreiche Geschäft, das im Ankauf und Verkauf von Bodenwerten während des 12. und 13. Jahrhunderts betrieben wurde, geben insbesondere die Cölner Urkunden Auskunft (vgl. Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln; Rob. Höniger, Cölner Schreinsurkunden). Die Namen der vermögenden Bürger, Gyr, Overstolz u. a., kehren in den Urkunden häufig wieder; einzelne Besitzer vereinigten schon damals zahlreiche städtische Hausgrundstücke (20 und mehr) in ihrer Hand und behandelten den Ankauf von Grundstücken geschäftsmäßig und als Kapitalanlage.

Der Großbesitz an Häusern ist also schon in dieser ersten Periode des Städtebaues ziemlich verbreitet; doch wird dadurch der Individualbesitz keineswegs geschädigt oder zurückgedrängt. Eine Parallele mit verwandten, wenn auch sehr viel schärfer zugespitzten Verhältnissen bietet sich uns in der Gegenwart in denjenigen deutschen Städten, in denen sich die überlieferte Form des Dreifensterhauses und der individuelle Hausbesitz erhalten haben.

Wir finden in der Gegenwart in den rheinischen Städten Großbesitzer, die eine erhebliche Zahl kleiner Häuser (bis zu 200) in ihrer Hand vereinigen, während trotzdem im allgemeinen der Individualbesitz — für jedes Haus je ein Hausbesitzer — sich behauptet hat. Die Parzellierung schützt den Kleinbesitz auch unter ungünstigen Verhältnissen (vgl. meine Rhein. Wohnverhältnisse, Jena 1903, S. 32 u. 62).

Der Bodenzins des ursprünglichen Eigentümers ist im übrigen regelmäßig fest und unveränderlich. Der Zins gilt nach der Ausbildung der Erbleihe als eine ewige Rente, die sich weder der Zeit noch dem Betrage nach ändern soll. Die weitere Wertbewegung vollzieht sich in der Hauptsache nur an dem Gebäude. Schon seit der Mitte des 13. Jahrhunderts findet sich in einzelnen Urkunden die ausdrückliche



Bestimmung, daß der Betrag der Bodenrente seitens des Bodenbesitzers nicht erhöht werden soll.

### 3. Die Hausformen.

§ 5. Unter dem Grundsatz der Scheidung von Boden und Bauwerk vollzog sich nun die Aufteilung des städtischen Großgrundbesitzes im 13. Jahrhundert. Auch diese Parzellierungsbewegung ist für unsere heutigen Zustände von großer Bedeutung. Denn zu jener Zeit sind die verschiedenen Formen des städtischen Hauses ausgebildet worden.

Die Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem 12. und 13. Jahrhundert lassen deutlich drei Formen des bürgerlichen Hausbaues der damaligen Zeit erkennen: 1. das auf vier Seiten freistehende, mit den Nebengebäuden nicht verbundene Haus; 2. das durch Senkrechteilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihnhaus, das in der älteren Zeit mehrfach noch in der Form mehrerer Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache erscheint. Unmittelbare Beispiele aus der ersten Zeit haben sich von keiner der ältesten Bauformen erhalten. Im 13. Jahrhundert geben indes die auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Urkunden genaue Auskunft über die baulichen Einzelheiten. Im übrigen sind wir auf die uns erhaltenen, einer späteren Zeit angehörenden Bauten angewiesen, bei denen wir annehmen dürfen, daß sie den älteren mittelalterlichen Grundriß, wenn auch mit Abwandlungen, überliefern.

Die erstgenannte Form, das freistehende Bürgerhaus ist von den Nachbarhäusern jeweils durch einen schmalen, 1—3 Fuß betragenden Zwischenraum getrennt, der zum Ableiten des Regenwassers und der Wirtschaftswässer dient. Doch werden auch öfter, teils mit teils ohne Einwilligung der Nachbarn, Fenster an den nach dieser Wasserrinne gelegenen Seitenwänden des Hauses angebracht. Die hieraus entstehenden Streitigkeiten und daran anschließenden gerichtlichen Feststellungen von denen uns die Urkunden berichten, geben uns manche Aufschlüsse über die Anlage des freigestellten Hauses.

Der schmale Zwischengang im Hausbau hat sich bis auf unsere Tage erhalten. In zahlreichen deutschen Städten, in Schwaben, Franken und Sachsen, ist das freigestellte Haus in älteren Bauten überliefert und zeigt sich hier von dem Nebenhaus durch einen schmalen Gang getrennt, der als Schupf, Reihe oder Wich bezeichnet wird. Der Ursprung des „Bauwiches“, den neuere Bauordnungen vorschreiben, ist wohl in dieser alten Bauform zu suchen.

Eine Einwirkung der ländlich-bäuerlichen Bauweise ist bei dieser Form des freistehenden Stadthauses wohl vorauszusetzen; eine unmittel-