

# Zur Geschichte des Grundbesizes und des Credits in oberhessischen Städten.

Ein Beitrag zur Geschichte der Institute des Immobiliarsachenrechts in deutschen Städten.

Von Dr. jur. August Nagel aus Offenheim.

Inhaltsübersicht. Einleitung. A. Grund und Boden im Allgemeinen. 1. Vertheilung des Grundbesizes. 2. Benennung des Grundeigenthumsrechtes. 3. Währschaftsleistung. 4. Oeffentlichkeitsprincip. 5. Princip der gesammten Hand. B. Die einzelnen für die Entwicklung des Eigenthums besonders wichtigen Institute. I. Allgemeines. II. Erbleihe. a. Der Zins. b. Andere Rechte des Leihherrn. c. Vortheile des Erbleiheinstitutes für den Beliehenen. III. Zeitpacht und Leihe nach Landsiedelrecht. IV. Der Rentenkauf. a. Sonderstellung der Juden. b. Seelgeräthstiftung. c. Der Rentenkauf im Einzelnen. V. Kauf auf Rückkauf. VI. Darlehen. a. Darlehen gegen Verpfändung von Grundstücken. b. Darlehen gegen Faustpfand und gegen Personalcredit. Schluß.

## Erklärung einiger Abkürzungen.

- A. = Urkundenbuch des Klosters Arnsburg i. d. W., bearbeitet u. herausgegeben von Ludwig Baur 1849—51 auf Kosten und im Verlage des hist. Vereins für das Großherzogthum Hessen.
- B. = Hessische Urkunden. Aus dem Großh. Hess. Haus- u. Staatsarchiv, zum ersten Male herausgegeben von Dr. Ludwig Baur, Darmstadt 1846—1860.
- S. R. = Scriba's Regesten der gedruckten Urkunden für hessische Landesgeschichte.
- G. U. = Gießener Urkunden = Abschriften von auf Gießen bezüglichen Urkunden, der Stadt Gießen gehörig und im Archiv des Oberhessischen Vereins für Localgeschichte aufbewahrt.

## Einleitung.

In der frühesten geschichtlichen Zeit unseres deutschen Volkes finden wir bezüglich des Grundeigenthums die strengste Durchführung des Princip's des gemeinschaftlichen Eigenthums; es kommt jedoch schon zur Zeit

der *lex Salica* Privateigenthum an Grund und Boden vor <sup>1)</sup>). Allmählich wird der Grundbesitz die Voraussetzung aller politischen Rechte des Staatsbürgers, so daß Freiheit ohne Grundeigenthum nicht mehr gedacht werden kann, eine Periode, die durch strenge Unterscheidung in besitzende und nicht besitzende Klassen, in Freie und Hörige und durch die Ausbildung des Hofrechts charakterisirt wird. Erst im dreizehnten und vierzehnten Jahrhundert verliert der Grundbesitz diese große Bedeutung, Grund und Boden beginnt durch den wachsenden Geldverkehr dieser Zeit als Waare zu erscheinen. Am meisten hat hierzu das Emporblühen des Handels und der Gewerbe beigetragen, als deren Hauptpflegestätten wir die Städte bezeichnen müssen, die durch die rascher vor sich gehende Entwicklung, namentlich durch Befreiung von drückenden Lasten und von persönlicher Unfreiheit geeignet wurden, zur Blüthe des Handels beizutragen. Durch kaiserliche und landesherrliche Privilegien wurden die Städte, die ja ohnehin durch den größeren Schutz für Leben und Eigenthum Vortheile boten, begünstigt; kein Wunder, wenn wir sehen, daß sie rasch emporblühen, daß Hunderte von Ortschaften ausgehen, weil ihre Bewohner die Stadt zum Wohnsitz wählen.

Die Städte Oberhessens, auf die sich die vorliegende Arbeit beschränken soll, entstanden erst spät. Während anderwärts Bisthümer und Klöster die Anlage einer Stadt veranlaßten, luden hier meist landesherrliche Burgen durch ihre Lage und durch den Schutz, den sie gewährten, zur Ansiedelung ein. Daher sind auch fast alle Städte einem der vielen Dynastien untergeben, nach deren Recht sie leben, und denen sie mancherlei Abgaben, Frohn- und andere Dienste zu leisten verpflichtet sind. Nur Friedberg in der Wetterau war eine freie Reichsstadt. Ihr wurden von vielen Kaisern Privilegien eingeräumt; Aufhebung des Heirathszwanges i. J. 1232, Meß- und Marktgerechtigkeiten und viele andere Zugeständnisse sind Gegenstand der vielen Privilegienurkunden. Sollten nun die nicht reichsummittelbaren Städte nicht hinter den reichsfreien zurückbleiben, so mußten die Herren für ihre Städte die drücken-

<sup>1)</sup> Über diese ganze Frage siehe E. de Laveleye, *De la Propriété* p. 77 ff. v. Inama-Sternegg, *Deutsche Wirthschaftsgeschichte bis zum Schluß der Karolingerperiode* S. 42 ff., 92 ff. Schröder, *Herkunft der Franken*, *Sybel'sche Zeitschrift* N. F. B. VII. Dahn-Wietersheim, *Geschichte der Völkerverwanderung* B. 1, S. 41 ff. Schröder, *Die Franken und ihr Recht* S. 49 ff. Meitzen, *Der älteste Auhau der Deutschen* S. 7 ff. Felix Dahn, in der *deutschen Revue* Band VII, S. 109 ff. und die dort angegebene Literatur.

den Lasten, die auf ihnen ruhten, ebenfalls mildern, und schließlich mit deren Beseitigung zufrieden sein. Als Beispiel führe ich eine Urkunde aus 1309 an, worin Landgraf Otto von Hessen der Stadt Grünberg gestattet, das „Ungelt“ zu ihrem Besten zu verwenden <sup>1)</sup>.

Mit der allmählichen Beseitigung des Hofrechts geht Hand in Hand die Erstarkung des Handwerkerstandes, bis dieser allmählich politische Gleichstellung mit den übrigen Ständen, Theilnahme am Stadtr Regiment und Fähigkeit, Grundeigenthum zu erwerben, erlangt.

## A. Grund und Boden im Allgemeinen.

### 1. Vertheilung des Grundbesitzes.

Jenes Obereigenthum, welches Schröder <sup>2)</sup> für den Kaiser folgert aus dem ihm (gemäß der Bestimmungen der lex salica) zustehenden Rechte, durch seinen Erlaubnisbrief Jemanden den Eintritt in eine Gemeinde selbst gegen den Willen derselben möglich zu machen, jenes allgemeine Recht des Kaisers an dem gesammten bebauten Grund und Boden ist zu der Zeit, aus welcher die ältesten urkundlichen Nachweise über Eigenthum an Grund und Boden stammen, verschwunden. Die ältesten Nachrichten, die wir über die Eigenthumsverhältnisse bezüglich des Grundes und Bodens haben, verdanken wir der Sorgfalt und Sicherheit der Kirche: es sind fast nur Schriftstücke, die Schenkungen von Grundstücken an Klöster und Kirchen beurfunden, deren Aufbewahrung demnach im Hauptinteresse der Klöster und Kirchen lag, die uns jetzt aber ein anschauliches Bild von der Vertheilung von Grund und Boden geben.

Als die Ersten, die sich verpflichtet fühlten, Grundstücke an Klöster abzutreten, erscheinen die Gemeinfreien, für welche Grundbesitz die Bedingung des Einflusses in der Gemeinde war. So schenkt im Jahre 767 ein Regimbert an das Kloster Lorsch fünfzehn Morgen Acker-

<sup>1)</sup> Glafer, Beitr. zur Geschichte der Stadt Grünberg, Darmstadt 1846, S. 184.

<sup>2)</sup> Schröder, Forschungen zur deutschen Geschichte Band 19, S. 137. Derselbe in die Franken und ihr Recht (1881) S. 62 ff., über „Bodenregal“ des Königs.

land in Altenstadt in der Wetterau <sup>1)</sup>. Eine größere Schenkung von 105 Morgen Ackerland, einem Wald und vierzehn Leibeigenen macht ein gewisser Rodelach in der Weifeler Gemarkung (Wetterau) demselben Kloster <sup>2)</sup>, während wieder ein Anderer, Slintwan, sich nicht damit begnügt, Ackerland an das Kloster zu schenken, sondern seine Opferwilligkeit bis zum Bau einer Kirche und Schenkung aller seiner Besitzungen ausdehnt <sup>3)</sup>.

Diese Schenkungen sind so häufig und so allgemein, daß nach meiner ungefähren Schätzung der nach den erhaltenen Documenten von gemeinfreien Leuten in Oberhessen an das Kloster Lorsch, von 767 bis 787 geschenkten Grundstücke weit über tausend Morgen ausmachen.

In den Schenkungsurkunden der Kirchen und Klöster finden wir auch Aufschluß über den Privatgrundbesitz der Kaiser. Daß dieser noch sehr bedeutend gewesen, ersieht man aus der Thatsache, daß Karl der Große im Jahre 782 das Kloster Hersfeld an der Fulda mit vierzig Hufen und achtundzwanzig Mansen, die bei Hungen in der Wetterau belegen sind, beschenken konnte <sup>4)</sup>, und daß Kaiser Ludwig der Fromme von der Abtei Fulda die Dörfer Bingenheim und Schzell gegen 186 Mansen in der Wetterau tauscht <sup>5)</sup>. Von der Veräußerung von Grundstücken der Kaiser an Weltliche berichtet uns eine Urkunde aus dem Jahre 839, wodurch Kaiser Ludwig der Fromme einem Eckard Güter in der Wetterau zu Eigen verleiht, welche vordem sein Vater und er als Lehen besessen <sup>6)</sup>.

Mit der Zeit verliert der Privatgrundbesitz des Kaisers sehr an Ausdehnung und zur Zeit der Städtegründung in Oberhessen war gewiß von dem anfangs so bedeutenden Reichthum nur noch wenig übriggeblieben, und den größten Theil des Grundbesitzes hat der seit den Carolingern immer mächtiger werdende Adel an sich gerissen, der auch wieder mit fast verschwenderischer Freigebigkeit Klöster und Kirchen

<sup>1)</sup> Cod. Laur. II, 617, Nr. 2942. Scriba's Regesten der gedruckten Urkunden für hessische Landesgeschichte Nr. 1, im Jahre 767.

<sup>2)</sup> Cod. Laur. II, 612, Nr. 2926. S. R. Nr. 103, im Jahre 790.

<sup>3)</sup> Cod. Laur. II, 613, Nr. 2932. S. R. Nr. 142, im Jahre 796. Vgl. auch die Urkunden in Kraft, Geschichte von Gießen S. 307, 308 und hiermit Jahresbericht des Oberhessischen Vereins für Localgeschichte I, S. 21, 22.

<sup>4)</sup> Wenck, Hessische Landesgeschichte, Urkundenbuch 3. Bd. II, Nr. 8 und Nr. 12. Vgl. ferner S. R. Nr. 77, 219, 221, 228, 230, 232, 233, 235, 237, 242.

<sup>5)</sup> Wenck, Hessische Landesgeschichte B. II, S. 501, Anm. z.

<sup>6)</sup> Mon. Boica XXVIII, 23. S. R. Nr. 211.

befchenkt. Neustiftungen von Klöstern und Kirchen, Dotirungen von Altären finden sich in großer Menge. Als Beispiel wähle ich das Kloster Schiffsenberg, das von der Gräfin Clementia von Gleiberg gestiftet <sup>1)</sup> und mit beträchtlichen Gütern auf dem Schiffsenberg, in Gimheden, Obbornhofen, Maulbach, Colnhausen, Bergheim und Leihgestern dotirt wird. Auch die Grafen von Ziegenhain, von Merenberg und Gießen, die Ritter von Busck, Merlau, Göns, Nidda, die Sassen von Grünberg, die Arnshurger in Bugbach und viele Andere übertragen Grundstücke, Holz- und Weidgerechtigkeiten, Patronatsrechte und Ähnliches in Menge an die Klöster und Kirchen.

Diese letzteren sind nun dem entsprechend, wenn auch nicht zu den ersten, so doch bald zu den wichtigsten Grundbesitzern zu zählen. Wie anderwärts so stimmen auch in Oberhessen nicht die Besitzungen an Grund und Boden mit den geistlichen Bezirken überein. Bunt durcheinander liegen die Grundstücke der Klöster Lorsch, Hersfeld, Fulda, Selbold, Eberbach, Altmünster, Engelthal, Hauck, Haina, Raumburg, der Antoniter- und Deutschherrenstifte, des Altars der heiligen Maria ad gradus zu Mainz u. s. w. Zu constatiren ist übrigens, daß Klöster und Kirchen in den Städten nur selten mehr besitzen, als sie für eigenen Bedarf brauchen. Ihr Hauptreichthum an Grundstücken ist auf dem Lande zu suchen. Hierauf werde ich jedoch später noch zurückkommen müssen.

Verschwindend klein muß der Privatbesitz der Cleriker an Grundstücken gewesen sein, es finden sich wenigstens nur ganz geringe Spuren in den Urkunden. Während sich im Würzburgischen Franken die Geistlichkeit durch ihren Reichthum wie durch ihre Freigebigkeit gegen die Kirche auszeichnet, sind es in Oberhessen meist nur Laien, die den Besitz der Klöster willig melren helfen. Die Erklärung dieser Erscheinung läßt sich leicht in Folgendem finden. In Franken waren die kirchlichen Pfründen ziemlich bedeutend, große Ehrenstellen konnten im geistlichen Stande erlangt werden, und so ist es nicht zu verwundern, wenn namentlich jüngere Glieder adliger Familien sich dem geistlichen Stande widmeten. In Oberhessen dagegen war kein Bisthum, die Klöster wurden größtentheils erst spät gegründet und waren anfangs von geringem Einfluß. Die Folge ist, daß fast nur Leute aus dem Volke Geistliche wurden, und da diese selbst meist

<sup>1)</sup> Vergl. Kraft, Geschichte von Gießen, Urkunde Nr. 3.

nicht viel Vermögen hatten, sind auch ihre etwaigen Schenkungen nicht von Bedeutung.

Diesen besitzenden Klassen steht in der ersten Zeit nach der Gründung der Städte der Handwerkerstand gegenüber, als unfähig, Grundeigenthum zu erwerben. Wir finden wenigstens in keiner Urkunde, daß ein solcher Grundeigenthum besessen hätte, während für den Besitz der übrigen Klassen Belege in Menge vorhanden sind. Einige wenige Beispiele folgen im Auszuge:

1263 <sup>1)</sup>. Ekehardus miles, dictus de Lyderbach et sua conjux notum esse volunt, quod pro remedio peccatorum suorum donaverunt atque contulerunt fratribus et hospitali s. Marie domus Teutonorum in Marpurg omnia bona sua in *Elsfelth* proprietatis tytulo *infra muros seu extra muros* etc.

1348 <sup>2)</sup>. Wir Hedwig und Katharina gesusterde, genannt Hessen, dun kunt, daz wir han gegeben 8 schillinge . . . uff Schoybezseils Hus in der Stadt Grünberg den Juncfrauwen und dem Convente des Klosters zu Werberg . .

## 2. Benennung des Grundeigenthumsrechtes.

Das Eigenthumsrecht an dem Grund und Boden wurde, je nach dem es vollständig unbelastet oder mit Zinsverpflichtungen und ähnlicher Abgaben behaftet war, *allodium*, *mera proprietas*, *proprietas*, Besitz zu eigentlichere Recht, rechtlich Egen, frihe Egen, Egenthschaff genannt, und zwar sind *allodium*, *mera proprietas*, frihe Egen Bezeichnungen für freien, unbelasteten Besitz, während bei den übrigen Bezeichnungen Zins- und sonstige Lasten auf den fraglichen Grundstücken ruhen können. Dies geht für die Bezeichnung *proprietas* aus einer Urkunde <sup>3)</sup> von 1255 hervor, wo es bei einem Vermächtnis an Kloster Altenburg durch Bernhelm von Heuchelheim für nothwendig erscheint zu bestimmen, daß genanntes Kloster die vermachten Grundstücke *jure proprietario libere et absolute in perpetuum* besitzen soll, und ebenso willigen in einer andern Urkunde <sup>4)</sup> die Käufer nur in den Verkauf,

<sup>1)</sup> Publicationen aus den preussischen Staatsarchiven: Hessisches Urkundenbuch, 1. Abtheilung, Urkundenbuch der Deutschordensballei Hessen. (Melsfeld Nr. 198, S. 152).

<sup>2)</sup> B. I, S. 575, Nr. 842 (Grünberg).

<sup>3)</sup> Gudenus cod. dipl. Tom. II, S. 118 und G. U. Nr. 8 (Heuchelheim).

<sup>4)</sup> B. I, Nr. 108.

wenn die verkauften Grundstücke „*propria et libera ab omni honore censuali et servitute que dicitur Bedde*“ sind.

Daß bei einem Besitze, welcher mit „*allodium*“ bezeichnet wurde, keinerlei Zins oder Dienstleistung das Eigenthumsrecht beschränken durfte, zeigt am deutlichsten eine Urkunde aus 1215<sup>1)</sup>, worin der Verkauf einer halben Mühle für zwölf Mark documentirt wird, mit der Bedingung, daß die Käufer verpflichtet seien, 13 $\frac{1}{2}$  Octalien Getreide jährlich an die Verkäufer so lange zu liefern, als diese bereit seien, das Geld nicht einzuziehen, daß aber die Käufer, sobald jene das Geld erhalten, von jener *penso* frei sein und die Mühle *allodii jure* besitzen sollen.

Bemerkt wird, daß analog dem heutigen Sprachgebrauch die genannten Bezeichnungen nicht nur dazu dienen, dem Rechte, zu welchem besessen wird, den Namen zu verleihen, sondern auch zur Bezeichnung des besessenen Grundstücks selbst angewandt werden, während auch umgekehrt das Recht, zu welchem besessen wird, seine Bezeichnung dem besessenen Grundstücke entlehnt.

1223<sup>2)</sup>. C. de Cruftilo etc. tauschen einen Mansus in Scurpheim: „*qui titulo predii nobis attinebat*“ an Kloster Arnsburg pro bonis suis etc.

Eigenthümlich ist der Unterschied, der zwischen *propria* und *mobilia* gemacht wird, wobei *propria* Grundeigenthum bedeutet. Das *jus proprietatis* war also nur an Grundeigenthum möglich, und das Eigenthum an der Fahrhabe ein von diesem Proprietätsrecht principiell verschiedenes Rechtsverhältnis<sup>3)</sup>. Dies wird ja auch durch die Thatsache bewiesen, daß der Hörige nie Eigenthumsrecht an Grund und Boden, wohl aber an der Fahrhabe haben konnte, daß das Eigenthum an Grund und Boden nothwendige Voraussetzung für die politisch und bürgerlich bevorzugte Stellung des freien Mannes war, während anfangs auch der möglicherweise sehr große Reichthum an Fahrhabe hierfür irrelevant war.

Belege für die Bezeichnungen des Eigenthumsrechts:

1197<sup>4)</sup>. Abt und Convent von Arnsburg vertauschen *Allodia* an Convent von Schiffenberg ebenfalls gegen ein *Allodium*.

<sup>1)</sup> A. Nr. 8 (bei Colnhäusen).

<sup>2)</sup> A. Nr. 11.

<sup>3)</sup> Siehe Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts, §§ 71, 145.

<sup>4)</sup> Kraft, Geschichte von Gießen, Urkundenbuch Nr. 9.

1254 <sup>1)</sup>. Werner von Bischofshausen überträgt verschiedene Güter cum omni juris integritatis *proprietatis titulo* perpetuo possidenda an das Capitel der s. Maria ad gradus.

1323 <sup>2)</sup>. Erwin Leo etc. geben eyne halbe hube an die Deutschherren zu Sachsenhausen mit *eugentlicheme rethe*.

1339 <sup>3)</sup>. Gerlach Heinburge verkauft an Schifftenberg eine hube Landes *rechtlichis eygenis*.

1398 <sup>4)</sup>. Aebtissin und Convent zu Mergenburn verkaufen an die Deutschherren zu Sachsenhausen eine *fyrlie Eigen hube*.

1341 <sup>5)</sup>. Ego, Lyntza, dicta de Reinhartishan contuli monasterio in Arnsburg omnia bona mea *propria seu mobilia*.

### 3. Währschäftsleistung.

Ziemlich häufig zeigt sich uns in den Urkunden der Umstand, daß nur der Gegenstand der Veräußerung, nicht aber das Recht, zu welchem veräußert wurde, bezeichnet wird. Geschieht dies, so ist fast immer mit der Veräußerung eine Währschäftsleistung verbunden, und zwar wird garantirt für Freiheit von Grundzinsen und hofrechtlichen Abgaben, für ungestörten Besitz, mit einem Worte, für echtes unbeschränktes Eigenthum auf Seiten des Veräußerers.

Geleistet wurde die Währschaft durch Aufstellung von Bürgen, die den allenfalligen Schaden des Käufers zu prästiren hatten. Zur Erreichung dieses Zweckes gab es ein sehr wirksames Mittel. Die Bürgen konnten nämlich gezwungen werden, mit oder ohne Begleitung in einen bestimmten Platz einzureiten, wo sie sich auf ihre Kosten so lange aufhalten mußten, bis sie ihrer Verpflichtung gegen den in Schaden gerathenen Käufer Genüge gethan hatten <sup>6)</sup>. Starb einer der Bürgen, so war der Verkäufer verpflichtet, binnen einer bestimmten Frist einen dem Käufer genehmen anderen Bürgen zu stellen. Der Willigkeit entsprechend ist es hier gewesen, auch einen Termin festzusetzen, bis zu welchem die Zahl der Bürgen von dem Verkäufer immer vollzählig er-

<sup>1)</sup> B. I, S. 76, Nr. 106 (Löwenstein).

<sup>2)</sup> B. I, S. 346, Nr. 346 Belewile (Bilbel).

<sup>3)</sup> B. I, S. 538, Nr. 778 (Gießen).

<sup>4)</sup> B. I, S. 851, Nr. 1272 (Cloppheim).

<sup>5)</sup> A. Nr. 697.

<sup>6)</sup> A. Nr. 63 (1252), 81, 99, 108, 112, 141, 142, 164, 227, 236, 265, 978 (1369).

halten werden mußte. Ebenso ist auch die Dauer der Währschaftsleistung häufig zeitlich beschränkt. Daß die Währschaftsleistung allgemein üblich war, beweisen die in den Urkunden enthaltenen Zusätze wie „secundum consuetudinem terrae“, „debita et consueta“<sup>1)</sup>.

Geschah die Übertragung durch Testamente, so wurde die Ausführung an Vertrauenspersonen, Getreu- oder Treuhänder genannt, übertragen, die sich häufig als solche unterzeichneten, und dann auch für richtige Ausführung der testamentarischen Bestimmungen haftbar waren.

Eine andere Art der Sicherung des Käufers bestand in der Verpfändung anderer dem zur Währschaftsleistung Verpflichteten gehöriger Grundstücke.

Daß außergerichtliche Execution das Gewöhnliche war, beweist eine Urkunde aus dem Jahre 1376<sup>2)</sup>. Dort haben sich einige Ritter für einen andern (Johann von Merlau) für Rückzahlung eines Darlehens an einen Juden Samuel von Marburg verbürgt. Jener hat seine Verpflichtung nicht erfüllt. Zu ihrer Sicherung ergreifen die Bürgen Besitz von seinen Grundstücken „mit Händen und mit Geren“, setzen sich in Gegenwart des Schuldners „mit küssen vnd mit stuhlen“ hinein und übergeben sie, nachdem sie sie zweimal „Jahr und Tag“ unangefochten besessen haben, dem Gläubiger, mit dem Versprechen, die Güter zu „weren“ Jahr und Tag, „als des Landes Recht vnd Gewohnheid ist.“

Belege für Währschaftsleistung :

1252<sup>3)</sup>. Gutsverkauf an Kloster Arnburg mit Bürgschaftsleistung durch Fidejussoren: „Verum si hec confirmatio per me neglecta fuerit, vel aliqua irritatio clauastro facta fuerit, prelibati fidejussores *intrabunt ciuitatem Frideberg* super meas expensas cottidie refecturi, *nec inde egressuri*, nisi ab originalibus *dominis*, quibus hec bona pertinere noscuntur littere de rato cum astipulatione eorundem a me clauastro optineantur.

1255<sup>4)</sup>. Guntramus miles de Olfa protestor, quod ego unanimi consensu uxoris mee Gutte de Croneberch medietatem bonorum meorum . . . vendidi decano et capitulo s. Marie de gradibus Magunt pro XXVII marc. col. den. et iidem in precium et con-

<sup>1)</sup> B. I, Nr. 108 (1255 Rockenberg), 132 (1269 Nibda), 134 (1269 Cloppenheim). A. Nr. 108 (1266 Frankfurt).

<sup>2)</sup> B. I, S. 727, Nr. 1091 (Merlau).

<sup>3)</sup> A. Nr. 63.

<sup>4)</sup> B. I, S. 78, Nr. 108 (Rockenberg).

tractum hujusmodi sub his conditionibus consenserunt, videlicet si eadem bona mea predicta sint *propria et libera ab omni honore censuali et servitute*, que dicitur Bedde et alia quacunq̄ue, item si *non sint feoda* vel jure aut titulo feudali a me et uxore mea et quocunq̄ue alio antecessore meo possessa. De *Warandia secundum consuetudinem terrae* constitui *fidejussores*. Quibus etiam et aliis in villa Esceburne presentibus bona supradicta resignavi in manus scolastici ecclesie supradicte, hoc promittens, quod *si aliquis de nominatis fidejussoribus mortuus fuerit infra annum et diem*, requisitis ab ipsis dominis, *infra mensem alium dabo fidejussorem*.

#### 4. Oeffentlichkeitsprincip.

Das Princip der Oeffentlichkeit hat in damaliger Zeit eine viel weitergehende Anerkennung gefunden, als heutzutage und finden wir dies besonders ausgeprägt in dem Streben nach Sicherheit und Ausführbarkeit der Verträge, die Grundeigenthumsverhältnisse betrafen. Diesem Streben suchte man durch die schriftliche Aufzeichnung der Verträge, die Fixirung des Inhalts derselben in ganz bestimmte unveränderliche Form, sowie durch äußere Beglaubigungszeichen Rechnung zu tragen. Man ließ die Urkunden von öffentlichen Schreibern niederschreiben, welche in den Urkunden „*vffinschreiber aus des Kaisers gewalt*“ oder „*von geistlicher gewalt*“ genannt werden, und welche mit einer gewissen *fides publica* begabt waren. Zur Feststellung der Authenticität der Urkunden und zur Vermeidung von betrügerischen Unterschiebungen dienten die Unterschriften von Zeugen und das Anhängen von Siegeln.

Hatte Jemand kein eigenes Siegel, so hing auf seine Bitte ein Anderer sein Siegel für ihn an. Frauen bedienten sich meistens des Siegels ihres Ehemannes.

1290 <sup>1)</sup>. Gottfried von Eppenstein etc. verkaufen das Dorf Wustenedernsheim an das Kloster s. Clara zu Mainz. „*Ad majorem itaque certitudinem et cautelam abbatisse et conventui ac earum monasterio etc. presentibus litteris in solidum nos firmiter obligamus, petentes ipsas litteras predictorum domini et fratris nostri G. archiepiscopi mogunt., Philippi de Mynzenberg, Rubini de Kouerne, generorum nostrorum, sigillis vna cum appensione sigilli*

<sup>1)</sup> B. I, S. 137 resp. 139, Nr. 194 (Eppenstein). Vgl. auch noch B. I, S. 560 und 561.

nostri communiri in evidens testimonium hujus facti. Ego quoque Sifridus de Eppenstein . . . quia sigillum personale adhuc non habeo, ejusdem domini et patris mei sigillo usus sum presentibus et contentus.

Die übrigen, zur Sicherstellung des Besitzstandes angewandten Formen, bei welchen durch symbolische Zeichen die Bedeutung der Handlung außer Zweifel gesetzt werden sollte, waren durch ihre Feierlichkeit, durch die Öffentlichkeit der Vornahme besonders geeignet, die vorgenommene Handlung im Gedächtnis zu bewahren. So wird die solenne Auflassung in *strata publica* in einer Urkunde <sup>1)</sup> aus dem Arnburger Archiv als dem *mos civilis* entsprechend bezeichnet.

In einer anderen Urkunde <sup>2)</sup> wird documentirt, daß bei einem Verkauf von Gütern der „*vinum testimoniale*“, „der Gezuichwin“ getrunken worden ist. Anderwärts <sup>3)</sup> scheint Auflassung mit *Halm* und *Mund*, mit *Hand* und *Halm* <sup>4)</sup>, Auflassung „*vor Burgmannen vnd Scheffen als recht ist*“ <sup>5)</sup> Sitte gewesen zu sein, und nur ganz selten hat Übergang von Grundeigenthum ohne derartige Feierlichkeiten statt.

Interessant ist eine Urkunde aus 1290 <sup>6)</sup> über einen Gutsverkauf an Kloster Arnburg, worin es heißt: . . . *prefatos abbatem et conventum in possessionem ipsorum per presentes litteras transponendo*, wo also durch die Urkunde nicht blos der Besitzwechsel documentirt, sondern auch die äußere Form dargestellt wird, in welche der Übergang eingekleidet ist.

Streitigkeiten über Grundrechtsverhältnisse werden meistens Commissionen zur Entscheidung vorgelegt; durch „*Ratmannen*“ sollen nach einer Urkunde aus 1326 <sup>7)</sup> Streitigkeiten zwischen Kloster Arnburg und Kraft von Rudenhusen entschieden werden, doch erscheinen andere Verhältnisse dieser Art so wichtig, daß die Entscheidung dem ungeborenen Dinge, also der regelmäßigen Gerichtssitzung zugewiesen werden.

1381 <sup>8)</sup>. Ich Contze etc. zu Muschinheym bekennen, daz das

<sup>1)</sup> A. Nr. 52 (Eich) 1247, ebenso im Jahre 1384 (Eich) A. Nr. 1073.

<sup>2)</sup> A. Nr. 94 (Arnburg), 1262.

<sup>3)</sup> A. Nr. 889 (Friedberg), 1361.

<sup>4)</sup> A. Nr. 1145 (Arnburg), 1404.

<sup>5)</sup> Gud. a. a. O., Band 3, S. 512, Nr. 836.

<sup>6)</sup> A. Nr. 227.

<sup>7)</sup> A. Nr. 586.

<sup>8)</sup> A. Nr. 1049.

Closter zu Arnburg Samtte sine frunde an daz gerichte vnss Dorffis zu Musschinheim, daz da heissit *vngeboden ding*, etc., daz man yn virhengen wolde, daz sie den gemeinen weg . . yn eren hob zu notdorft ere schuren *virbuhen* mochten . . . . .

In einer anderen Urkunde <sup>1)</sup> sehen wir ganz bestimmte Formen der Abgrenzung und Ausmessung der betreffenden Grundstücke, wir finden auch eine Behörde, das Märkerding, welche alles dies zu überwachen hat: Philipp von Müntzenberg beurkundet, dass die betr. Huben gemessen, gestockt und gesteiht, ein Einwart gesetzt und ein Märkerding vor dem Hofe, Baumgart genannt, aufgerichtet worden.

### 5. Princip der „gesamnten Hand“.

Bezüglich der Veräußerungen von Grund und Boden ist das Princip der gesamnten Hand herrschend gewesen. Die Zustimmung der Frauen bei Veräußerungen ist in so überwiegend vielen Urkunden vorhanden, daß wir annehmen können, es sei dieselbe erforderlich gewesen und es sei da, wo die Unterschrift der Frau fehlt, keine Frau dagewesen, die hätte unterschreiben können. Ausdrücklich erwähnt finden wir dieses Princip in einer bis jetzt ungedruckten Urkunde des Darmstädter Archivs aus 1386. Ich Walther von Swartzenberg, der alde, ich Gelesyn eliche Hussfrauwe bekennen vns in vnseme offene brieffe *vor vns vnd vnsir erbin*, daz wir eindrechtlich mit *samender Hand* etc. Ebenso :

1285 <sup>2)</sup>. Bertoldus, civis in Mynzenberg et Gerdrudis, uxor ejus noverint, quod nos *communicatis manibus* domum nostram contulimus etc. <sup>3)</sup>.

Die alte deutschrechtliche Anschauung, daß die Nachkommen das Verfangenschaftsrecht ausüben, das heißt binnen Jahr und Tag die Veräußerung von Grundbesitz anfechten können, die entstanden ist eben aus der Wichtigkeit des Grundbesitzes in älterer Zeit, zeigt sich, wenn

<sup>1)</sup> S. R. Nr. 1360. im Jahre 1343.

<sup>2)</sup> A. Nr. 203.

<sup>3)</sup> Interessant ist hier eine Urkunde aus 1351 (B. Nr. 782). Hier ist nach dem Verkauf, aber vor der Übergabe die Frau des Verkäufers gestorben und heißt es hierüber: Nu ist leidir *vnraid* in dysin kauf gefallen, daz min wirten vervallin ist der got gnade vnd inhat nyth verzygen noch daz gut vfgelazin den vorg. geistlichen lutin, dan ich Wernher han verzygen . . vnd setzen en zu burgen vor minen soim Nychlaesin, der noich vnverzigbar ist Conrad Wisen etc.

auch nicht in voller Wirksamkeit, doch noch in einer gewissen Veräußerungsbeschränkung, die das Zustimmungrecht der nächsten Erben bedingte, und in der Bestellung von fidejussores zur Sicherung der Contrahenten für Einwilligung der Erben, wann sie „zu ihren Jahren“ gekommen.

Durch diese Nachwirkung des Verfangenschaftsrechtes erklärt sich auch der Umstand, daß in einer Urkunde aus 1333 zu einer Veräußerung einer ideellen Hälfte die Zustimmung des Besitzers der anderen ideellen Hälfte nothwendig erscheint.

1333 <sup>1)</sup>. Nos Eckehardus . . profitemur, bona nostra propria in minori Lynden sita . . vendisse . . . . quapropter nos dimidietatem I. mansi in minori Lynden siti, *consensu fratris* mei Frankonis militis, qui *alteram dimidietatem* ejusdem mansi, sed *indivisam mecum jure paternae successionis* possidere dinoscitur.

Daß zur angegebenen Zeit auch reale Erbtheilungen schon in Aufnahme gekommen waren, beweist eine Urkunde aus 1303 <sup>2)</sup>, nach welcher Grundstücke veräußert werden, die *ex divisione haereditaria*, quae vulgariter *dateil* nuncupatur, herkommen, wobei natürlich ein Bedürfnis für Zustimmung seitens der Verwandten nicht mehr existirt.

Allmählich wird das Verfangenschaftsrecht zu einem formalen herabgedrückt und in der Zeit, in welcher der Grundbesitz zur Waare wird und seine politische Bedeutung verliert, verschwindet jede Spur davon.

## B. Die einzelnen, für die Entwicklung des Eigenthums besonders wichtigen Institute.

### I. Allgemeines.

Wenn auch nicht zu leugnen ist, daß in den oberhessischen Städten das Institut der Erbleihe ebenso wie in anderen bestanden habe, so kann doch demselben, wenigstens nach dem vorhandenen Urkundenmaterial nicht die große Bedeutung zugemessen werden, wie dies Prof. Arnold zu Basel in seiner Schrift „Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten“ thut. Ihm ist die Erbleihe das natürliche Mittelglied zwischen Eigenthum und Rente; sie bildet den Übergang aus Hofrecht-

<sup>1)</sup> A. Nr. 647.

<sup>2)</sup> A. Nr. 319.

lichem Besitz zu dem Besitz kraft eigenen Rechts, mit Belastung des Grundstücks mit einer Abgabe, die allmählich zu einer ablösbaren wird, wodurch die Möglichkeit gegeben ist, den ursprünglich geliehenen Besitz in unabhängiges, freies Eigenthum zu verwandeln. Erbleihebriefe für Grundstücke in oberhessischen Städten sind so selten, die Rentenkäufe so häufig, daß für die obengenannten Städte die Erbleihe nicht als das Mittelglied zwischen Eigenthum und Rente betrachtet werden kann. Damit sei keineswegs dem Professor Arnold Unrecht gegeben, der für alle Städte einen ähnlichen Entwicklungsgang annimmt, wie er ihn für Basel nachgewiesen hat, denn daß eine bedeutende Anzahl von Urkunden zu Grunde gegangen, die die Annahme Arnold's möglicherweise bestätigt hätten, beweist folgende Thatsache. Eine aus 1382 erhaltene Verordnung des Kaisers Wenzel bestimmt ausdrücklich, daß die Bürger Friedbergs keine ewige Gülte oder liegende Güter an die Geistlichkeit fernerhin veräußern sollen. Diese Verordnung wird auf den Wunsch des Rathes von Friedberg erlassen, denn er befürchtet aus den seither sehr häufig gewordenen derartigen Veräußerungen Schaden für Stadt und Reich, da „die Pfaffheit alle frey meynet zu haben.“ Da nun aber gerade aus diesem und den folgenden Jahren eine bedeutend größere Zahl von Urkunden über Seelgeräthstiftungen in Friedberg erhalten sind, als aus den vorhergehenden, und da nicht angenommen werden kann, daß das kaiserliche Verbot die Stiftung der Seelgeräthe nur noch befördert hätte, da ja auch die Stadt durch strenge Durchführung der Verordnung nur Nutzen haben konnte, indem die Strafgelber „zu der Stat Bawe vnd Nottturfte“ verwendet werden sollten, so kann diese auffallende Erscheinung wohl nur durch den Verlust der meisten Urkunden über Seelgeräthstiftungen früheren Datums erklärt werden. Daß gerade die Urkunden aus dem Jahre nach 1382 erhalten sind, ist leicht erklärlich, da gerade das kaiserliche Decret die Geistlichen nöthigte, die Urkunden über die nun erfolgenden Seelgeräthstiftungen besonders sorgfältig aufzubewahren, während sie wohl früher auf die Urkunden ein so großes Gewicht nicht legten, indem ihnen bei ihrem großen Einflusse zur Wahrung ihrer Rechte auch noch andere Mittel zu Gebote standen.

Die Annahme, daß nur der Untergang der betreffenden Urkunden den Nachweis eines ähnlichen Entwicklungsganges der Grundeigenthumsverhältnisse in den oberhessischen Städten verhindere, wie er für Basel von Arnold, für Würzburg von Rosenthal („Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Würzburg“, 1878) geliefert wurde, hat manches für sich.

Eine andere Auffassung der Sachlage will ich im Folgenden zu geben versuchen. Seitdem durch die Kreuzzüge Orient und Occident in Berührung gekommen, wurde der Handel zwischen beiden bald von großer Bedeutung. Die Verbindungsstraßen des nördlichen und nordwestlichen Europas mit dem Orient gingen durch das westliche Deutschland, und eine der wichtigsten war die Straße, welche, durch die ganze Wetterau ziehend und Friedberg und Grünberg berührend, die Städte Frankfurt und Cassel verband. Durch den Vortheil, den dieser Handel auch den oberhessischen Städten brachte, kamen diese bald zu großem Wohlstande. Die Macht des beweglichen Gutes, des Geldes, hat hier also schon sehr frühe die Herrschaft des Grundeigenthums gebrochen, so daß eine entwickelte Geldwirthschaft an dessen Stelle getreten ist.

Die oberhessischen Städte waren im Vergleich zu anderen ziemlich spät entstanden. Hätten sie nun denselben langsamen Entwicklungsgang durchmachen müssen, wie jene, so wäre ein Wachsthum und Emporbühen für sie kaum möglich gewesen, indem die Bewohner des platten Landes dann doch jedenfalls vorgezogen hätten, nach Frankfurt und ähnlichen Städten zu ziehen, die ihnen mehr Vortheile boten. Es war nun aber in Oberhessen das Bedürfnis nach Erleichterung des Verkehrs, nach persönlicher Freiheit gerade so gut vorhanden, wie es sich in den älteren Städten entwickelt hatte und allmählich zur Geltung gebracht war. Leicht war es deshalb möglich, daß sich die oberhessischen Städte rasch auf die Stufe schwingen, die andere Städte in der Länge der Zeit auch schon erreicht hatten, leicht war es möglich, daß ein Institut, welches für langsam und allmählich sich entwickelnde Städte ein nothwendiges Zwischenglied der verschiedenen Entwicklungsstufen bildete, nur geringe Bedeutung und Ausbildung erlangte, daß sich also die oberhessischen Städte der Vortheile, die andere Städte allmählich errungen hatten, ebenfalls bemächtigten, ohne daß bei ihnen die für andere Städte nothwendige Übergangsstufe von derselben Wichtigkeit geworden wäre. Die Begründung dieser Hypothese will ich im Folgendem versuchen. Eine solche finde ich in dem Umstande, daß sich in Oberhessen viel häufiger Verkäufe von Grundstücken vorfinden, als Verleihungen zu Erbrecht. Es zeigt dies eine Entwicklungsstufe an, in welcher das Grundeigenthum seine ursprüngliche Bedeutung schon größtentheils verloren hat, in welcher der Verkehrswerth des Edelmetalls schon sehr gestiegen, und dieses zu Geld, dem allgemeinen Verkehrsmittel und Werthmesser, geworden ist.

Große Geldmassen, erworben durch den Handel, dessen Bedeutung durch die zahlreichen Zoll- und Marktprivilegien der Städte erwiesen wird, machten baare Auszahlung des Kaufpreises zu einer nicht allzu schweren Sache. Einen Beweis für den großen Geldreichtum, der sich allmählich entwickelte, liefert die in Dieffenbachs Geschichte von Friedberg S. 109 angeführte Thatsache, daß die Stadt Weglar an sechs Friedberger Bürger zusammen 6000 Goldgulden schuldete, und ebenso eine Urkunde aus 1392<sup>1)</sup>, worin Philipp von Falkenstein seinem Neffen sein gesamntes Grundeigenthum für 100000 Gulden verkauft und versetzt.

Nach Arnold tragen namentlich die Klöster zur Entwicklung der Erbleihe viel bei. Ihnen war es untersagt, Grundeigenthum zu veräußern; was sie einmal an Grund und Boden besaßen, war in einer „todten Hand.“ Wenn sie nun den durch Schenkungen erhaltenen Grundbesitz verwerthen wollten, so mußten sie ihn, da sie ihn nicht vollständig selbst bebauen konnten, an Andere verpachten und verleihen, und es bot sich hierfür als die passendste Form die der Erbleihe dar. In Folge des Umstandes, daß die oberhessischen Städte nicht, wie so viele andere, aus Bischofsstößen hervorgegangen sind, haben aber die älteren Klöster und Orden, wie ja schon oben bemerkt wurde, nur wenig Besitz in den Städten selbst, und ebenso wie sie mußten sich die erst später auftretenden Bettelorden begnügen mit den einzelnen Häusern, die ihnen geschenkt wurden. Nur selten kommt es vor, daß ein Kloster mehr in einer Stadt besitzt, als es nothwendig für eigenen Bedarf, für Wohnung seiner Inassen, für Speicher und Lagerräume braucht, und die es dann durch Verpachtung und Vermietlung verwerthen kann. Somit fehlte in Oberhessen auch diese so wichtige Voraussetzung einer bedeutenden Entwicklung des Instituts der Erbleihe.

## II. Erbleihe.

Wer, wie Kirche und Adel, mehr Immobilien besaß, als er selbst bewohnen, respective bewirthschaften wollte oder konnte, und den Grundbesitz gar nicht, oder doch nur an kirchliche Institute veräußern durfte, oder durch die Wichtigkeit des Grundbesitzes von Verkäufen abgehalten wurde, konnte drei Wege einschlagen, sein Vermögen zu verwerthen: Erbleihe, Leihe nach Landsiedel-Recht und Zeitpacht. Da die Erbleihe

<sup>1)</sup> Gudon. C. D. III, 602, Nr. 385. S. R. Nr. 1827.

ursprünglich die meisten Vortheile bot, so ist sie, besonders in Bezug auf städtische Grundstücke, das am meisten entwickelte und wichtigste dieser Institute.

Ihrer rechtlichen Natur nach ist die Erbleihe die Überlassung eines dinglichen Nutzungsrechtes an einem Grundstücke unter Vorbehalt des Eigenthumsrechtes für den ursprünglichen Besitzer, mit dem charakteristischen Unterschiede von andern ähnlichen Instituten, daß das durch sie ausgedrückte Rechtsverhältnis dadurch den Charakter der Dauer erhält, daß sowohl auf Seiten der Verleiher des Grundstückes, also der Eigenthümer, als auch auf Seiten der Leihenden oder Beliehenen immer der Erbe in das Rechtsverhältnis seines Erblassers mit allen Rechten und Pflichten eintritt. In der ursprünglichen Form der Leihe ist es sowohl den ursprünglich Contrahirenden, als auch dem neu Eintretenden gar nicht, in späterer Zeit auch nur unter sehr erschwerenden Formeln möglich, einseitig die Auflösung des Leiheverhältnisses herbeizuführen.

#### a. Der Zins.

Einleuchtend ist, daß derjenige, dem die Benutzung eines Grundstückes überlassen wurde, den Eigenthümer, der sich hierdurch in der Ausübung seines Eigenthumsrechts eine bedeutende Beschränkung auferlegte, durch eine Gegenleistung entschädigen mußte. Diese Gegenleistung setzt sich zusammen aus mancherlei, theils persönlichen, theils dinglichen Rechten des Leihherrn, deren wichtigstes der Zins ist.

Während der Zins anfangs theilweise ein Zeichen der Anerkennung des Obereigenthums ist, und nur theilweise für die Überlassung der Benutzung des Grundes und Bodens gezahlt wird, bleibt ihm später allein der letztere Charakter. Er repräsentirt für den Leihherrn den hauptsächlichsten finanziellen Nutzen des betreffenden Grundstückes und wird gezahlt für Grund und Boden von Grund und Boden, das heißt, das Zinsrecht ist nicht ein persönlicher Anspruch des Leihherrn gegen den Beliehenen, sondern es haften hierfür die verliehenen Grundstücke; durch sie allein kann sich der Leihherr, wenn nicht contractlich etwas anderes festgesetzt ist, bezahlt machen. Es ist daher das Zinsrecht ein dingliches Recht, und zwar ist es so untrennbar von den damit belasteten Grundstücken, daß es in verschiedenen Urkunden mit dem Worte „*proprietas*“ bezeichnet wird, wodurch nach der Ausführung auf S. 9 dieser Arbeit und entsprechend der dort angeführten Urkunde B. Nr. 697 die dingliche Natur unstreitig erhellt.

1264<sup>1)</sup>. Conrad von Cruftel verkauft an Kloster Arnsburg *bona nostra sita in Rockenberg, nobis V. octalia tritici et siliginis, singulis annis solventia, titulo proprietatis perpetuo possidenda.*

Unserem Zinsrechte entsprechen die urkundlichen Bezeichnungen *pensio*, *census*, *pretium* und *Zins*. *Census* und *pretium* bedeuten Grundzinsen, die in Geldzahlungen bestehen, *pensio* solche, die als Naturalabgaben erscheinen, während das deutsche Wort *Zins* für beide Arten gebraucht wird.

Sind Grundstücke, die zur Landwirthschaft verwendet werden sollen, verliehen, so bilden die Erträgnisse derselben den Gegenstand der Abgabe. Bei Verleihungen von Häusern sind jedoch Geldzinsen so gebräuchlich, daß ein etwa vorkommender Naturalzins darauf schließen läßt, daß das fragliche Grundstück früher zu landwirthschaftlichen Zwecken benutzt wurde. Anderwärts finden wir bei Verleihungen von Fleischschirren<sup>2)</sup> Abgabe von „Unschlitt“ als Gegenleistung des Verleheneren. Ist die Kirche Leihherr, so bietet das starke Bedürfnis derselben nach Wachs häufig Veranlassung, daß als *Zins* die Lieferung einer Quantität Wachs gefordert und entrichtet wird.

1262<sup>3)</sup>. Verleihung eines Hauses etc. in Friedberg an den Bürger Guntram und Frau: „*recipientes eadem jure hereditario promittentes libram cere singulis annis presentari.*

1215<sup>4)</sup>. . . . *hic locum habentibus, pro certa pensione concedit, videlicet pro quadraginta maldris tritici melioris . . .*

1282<sup>5)</sup>. . . . *insuper fuit confessus sepedictas abbatissam et conventum solidos septem denariorum, nomine census concessisse . . .*

1342<sup>6)</sup>. Wir Hartmann vnd Dytwin gebrodere . . . . burger zu Frideberg bekennen, daz wir zu Lantsidelme rechte vm das Closter zu Arnesburg zwo fleysschirren vnd eyn Hus daran vnder den alden fleysschirren vm eynen *Cynttenere vnsledis* jerlichen *Cyns* han inphangen.

Der Unterschied zwischen Naturalleistungen und Geldzinsen ist bald

<sup>1)</sup> A. Nr. 101.

<sup>2)</sup> *Scharne*, f. *Leyer Mittel. W. B. II, S. 666* (Fleischbänke).

<sup>3)</sup> A. Nr. 95, 1262.

<sup>4)</sup> B. I, S. 66, Nr. 90 (Mainz-Südel).

<sup>5)</sup> B. V, S. 102, Nr. 115 (Mainz).

<sup>6)</sup> A. Nr. 701.

weniger schroff, und schon in einer Urkunde aus 1291 <sup>1)</sup> wird Erlaubnis zur Umwandlung von Natural- in Geldabgaben gegeben.

Die Behauptung Arnolds, daß auch in den Städten Hühnerzinse häufig waren, habe ich für die oberhessischen Städte nicht bestätigt gefunden. Nur wenige Beispiele, und zwar aus dem Ende des dreizehnten und aus dem vierzehnten Jahrhundert sind mir bekannt. Es wurden also die betreffenden Hühnerzinse zu einer Zeit constituirt, in welcher schon längst die Bedeutung des Hühnerzinses als Zeichen der persönlichen Unfreiheit <sup>2)</sup> in den Städten geschwunden war. Häufig finden wir dagegen den Hühnerzins auf dem Lande.

Die Erklärung hierfür möchte ich darin suchen, daß die Gründung der oberhessischen Städte in eine Zeit fällt, in der in anderen Städten die persönliche Unfreiheit der Handwerker und Hintersassen größtentheils schon überwunden war, daß also die Constituirung einer solchen Abgabe, die ja doch ursprünglich immer als Zeichen der persönlichen Unfreiheit gegeben wurde, in den Städten nicht oder doch nur höchst selten vorkommen konnte, während sie sich auf dem Lande, wo die Hörigkeit noch in voller Blüthe stand, nicht nur bis in die Zeit der Gründung der Städte, sondern auch noch viel länger erhält. Noch im Jahre 1424 <sup>3)</sup> veräußert ein Herr von Loen, Gulche und Hengsberg an Eberhard von Sawirsheim seine Dörfer Nieder-Wöllstadt, Offenheim, Bauernheim und Fauerbach mit allen Nutzungen, unter welchen sich auch Hühnerabgaben befinden.

Die meisten Terminbestimmungen für die Zinszahlungen treffen Festtage bestimmter Heiliger, am häufigsten das Fest des heiligen Martin. Ebenso wie dieses Fest liegen auch die meisten übrigen Zinstermine in einer Zeit, in welcher die Erndte eingethan und der Überschuß verkauft, die Zinszahlung also am wenigsten beschwerlich war.

Die Zinsverpflichtung war eine Bringschuld, das heißt, es waren die Beliehenen verpflichtet, die Abgaben auf ihre Kosten und Gefahr an die Leihherren zu überbringen. Ausdrücklich ausgesprochen ist dies allerdings nur in den Urkunden, die das später zu berücksichtigende Zeitpachtverhältnis behandeln, es ist aber mit Bestimmtheit auch für unseren

<sup>1)</sup> Archiv für hessische Geschichte I, 2, S. 289. S. R. Nr. 816 (Arnsburg).

<sup>2)</sup> Arnold, Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten S. 35  
Rosenthal, Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Würzburg S. 76.

<sup>3)</sup> B. IV, S. 87, Nr. 94.

Zins daraus zu schließen, daß die Verpflichtung der Beliehenen in den Urkunden fast immer als eine Verpflichtung zu einem „dare“ und „presentare“ bezeichnet wird.

Für die Sicherheit der Zinszahlungen haften, wie schon oben erwähnt, die geliehenen Grundstücke ipso jure. Außerdem stellt der Beliehene häufig Bürgen, oder verpfändet ihm selbst gehörige Grundstücke dafür. Eine Bethätigung der Pfandrechte des Leihherrn ist mir nicht bekannt; daher bin ich auch nicht im Stande zu entscheiden, ob diese Pfändung eine gerichtliche oder außergerichtliche war. So lange der Beliehene noch bewegliches Gut hatte, ließ er es wohl kaum zur Pfändung kommen, und so ist es einleuchtend, daß Veräußerung der Pfänder nur äußerst selten vorkommen konnte.

1305<sup>1)</sup>. Kloster Arnsburg verleiht gewisse Güter „pro annua et perpetua pensione“, für welchen Zins die Pächter zwei in Göns belegenen Höfe *pro subpignore* verpfänden.

Auch Bau und Besserung erscheinen in einigen, später (siehe unten S. 30) noch zu berücksichtigenden Urkunden als Pfandobjecte für Sicherung der Zinszahlungen.

Eins der wirksamsten Mittel, die Zinszahlungen zu sichern, bietet die ziemlich häufig auftretende Bestimmung, daß bei Nichtzahlung des Zinses Auflösung des Leihverhältnisses eintreten sollte.

Schon 1233<sup>2)</sup> wird in einer Urkunde festgesetzt, daß bei Nichtzahlung des Zinses auf den bestimmten Termin, die Grundstücke der Leihherrn ab ipso (dem Beliehenen) et heredibus suis sint *libera et absoluta*, und in einer andern Urkunde aus 1291<sup>3)</sup> ist bestimmt:

Quod (— Zinszahlung —) si facere neglexerimus utrumque, sicut est premissum ex tunc *liberam facultatem* habebunt, ipsa bona a nobis *requirendi*, et suis usibus usurpandi, sicut mos est *curie* in quam attinent bona memorata . . .

Daß Strafen für die Einhaltung der Zinstermine festgesetzt waren,

<sup>1)</sup> A. Nr. 337.

<sup>2)</sup> A. Nr. 21 (Weßlar). — 100 Jahre später können die Leihherrn nicht mehr ohne weiteres die verliehenen Grundstücke bei Nichtzahlung des Zinses an sich ziehen. Es bestimmt eine Urkunde aus 1333 (Wutzbach) (B. Nr. 650), daß bei Nichtzahlung des Zinses die Leihherrn „niemen suldin, waz die schessin hie zu Wutzpach deylen nach der Stede Recht vnmme Erbe gut.“

<sup>3)</sup> A. Nr. 237 (Gießen).

berichtet uns eine Urkunde aus 1268<sup>1)</sup>, die diese Sitte als „ut ab antiquo est consuetum“ bezeichnet, und auch von Abt Conrad von St. Alban wird 1291<sup>2)</sup> bei der Verwandlung von Naturalabgaben in Geldabgaben dem Hübengericht des klösterlichen Haupthofes zu Straßheim Zwangsbeitreibung durch Geldstrafen vorbehalten.

Die aus Erbleiheverträgen resultirenden Zinsbezüge boten somit für den Leihherrn eine möglichst gesicherte und constante Einnahme, zumal auch noch als Regel betrachtet werden muß, daß ein Zinsnachlaß selbst bei Hagel- und Kriegsschaden nicht üblich war, und daß es vom freien Willen des Leihherrn abhing, einen solchen zu gewähren.

1245<sup>3)</sup>. In qua pensione eidem Richalfo (— dem Bezugsberechtigten —) et heredibus suis *nec per grandinem nec per exercitum nec per alia pericula poterit aliquid deperire*; . . . (vgl. aber unten Urkunde vom Jahre 1281, S. 32, Anm. 1).

1362<sup>4)</sup>. Decan und Capitel zu Wetzlar bekennen: daz wir umb sunderliche verderpnisse des Landes, missewaz vnd auch Herren noit, die nu imme Lande sint, han Elbrachte Kalp *von den Giessen*, eynem Wepelinge vnd synen Erben *soliche Fruntschaft Gunst vnd Gnade* gethan also daz Er vnd syne Erben *von den Sechs maldern Kornes*, die sie vns alle jar schuldig sin zu geben . . *sullent uns binnen Nun Jaren* nu nehest nach eynandir kommende sint jedes Jares *vier malder Kornes* guten und harten *geben*.

1396<sup>5)</sup>. Ich Hans Hottorfer etc. bekennen . . . das *hant dy selben herren vns die fruntschaft getan* vnd hant vns den vorgeannten *Cyns genyddert vnd gelassen*.

#### b. Andere Rechte des Leihherrn.

Wenn auch der Zins den hauptsächlichsten Nutzen, den der Leihherr aus seinem Grundeigenthum zog, repräsentirte, so bethätigt sich das Eigenthumsrecht auch noch auf manche andere Art, entweder in Gestalt von besonderen Arten von Abgaben, oder als persönliche Rechte des Leihherrn, denen entsprechende Verpflichtungen des Beliehenen correspondiren.

<sup>1)</sup> A. Nr. 116 (Oberstadt).

<sup>2)</sup> Archiv für Hess. Gesch. I, 2, S. 289. S. R. Nr. 816.

<sup>3)</sup> Gud. cod. Dipl. T. II, p. 84.

<sup>4)</sup> Gud. cod. Dipl. T. V, p. 243, Nr. 179 (Wetzlar).

<sup>5)</sup> A. Nr. 1112.

1293<sup>1)</sup>. Verkauf von Gütern in Hattenrode an Kloster Arnsburg „cum omni jure et libertate“, mit welchem die früheren Eigenthümer dieselben inne hatten. „Adicientes quod predicta bona tante libertatis privilegio communire curavimus, quod ab omnibus *exactionibus, angariis, perangariis* nec non et ab *hospitalitibus*, que wlgō *herburgunge* dicitur et ab omnibus prorsus *servitiis*, quibuscunque nominibus censeantur . . . erant omnino libera pariter et exempta.

1312<sup>2)</sup>. Nos scabini, consules, caeterique cives in Frydeberg recognoscimus, quod curiam monasterii de Arnsburg, in opido nostro sitam, ab omni *exactionibus, sturæ* seu cujuscunque *angariæ* solutione, sive a rege Romanorum vel quocunque alio nobis vel nostro opido imponatur, absolvimus.

1319<sup>3)</sup>. Hermann Halber verkauft an Kloster Arnsburg VIII maldra siliginis annuæ pensionis et dimidiam marcæ den. dictam vulgariter *forhure*.

1247<sup>4)</sup>. Wortwin von Glauberg und Frau schenken dem Kloster Arnsburg einen Zins von einem Mansus, wobei bestimmt ist: unus quisque in obitu suo (— des Beliehenen —) dabit monasterio *jumentum melius*, quod wlgō *melius caput* dicitur, sicut exigit mos civilis.

1315<sup>5)</sup>. Reiner, Bürger in Gießen erhält von dem Stifte in Weßlar Güter in Selters zur Erbleihe: pro V sol. col. den., maldro siliginis annuæ pensionis et pro *minuto jure*, quod vulgariter *Name* dicitur nobis etc. persolvendis. Post cujus Reyneri mortem V solidos nobis pro *Optimali*, quod vulgarite *Vorhure* dicitur . .

1320<sup>6)</sup>. Gutsverkauf in Hohungen: cum omnibus juribus . . . nihilominus censu annuo libr. hallensium, qui vulgariter *winschar* nuncupatur . . . .

Über die rechtliche Natur der meisten in obigen Beispielen erwähnten Abgaben läßt sich, da sie so sehr selten in den Urkunden vorkommen, nichts Bestimmtes behaupten. Fest steht nur, daß die mit optimale oder

1) A. Nr. 252 (Gießen).

2) A. Nr. 409 (Friedberg).

3) A. Nr. 504 (Mitzenberg).

4) A. Nr. 50 (Glauberg).

5) Gud. cod. Dipl. T. V, p. 145, Nr. 107.

6) A. Nr. 512 (Hersfeld).

forhure bezeichnete Abgabe denselben Charakter hatte, wie die anderwärts mit Ehrschatz und laudemium bezeichnete Abgabe. Sie war fällig beim Übergang des Grundstücks in dienender Hand und bestand anfangs in der Hingabe des werthvollsten, auf dem fraglichen Grundstücke gehaltenen Stückes Nutzvieh, wurde aber bald in eine Geldgabe verwandelt.

Die mit *sturae* bezeichneten Abgaben, sowie die in A. Nr. 479 als *noitbede*, *meebede* und *herbistbede* erwähnten Abgaben scheinen öffentlich rechtlicher Natur gewesen zu sein; mit Sicherheit läßt sich auch dieses nicht behaupten.

Auch Ansprüche der Leihherrn auf persönliche Dienstleistungen der verschiedensten Arten finden wir häufig. So befreit 1379 <sup>1)</sup> Philipp von Falkenstein Hof und Kirche der Deutschherrn zu Niederwöllstadt „für aller bede, sture, schatzunge, *hirburge*, *lagere*, *dinste* vnde *atzunge*, und ebenso 1390 <sup>2)</sup> der Graf von Ziegenhain den Ritter Heinrich von Rolshusen, „also daz sie ire lebetage zu Stouffinberg frye sin sollin no . . e geschosses, *furens*, *triebens*, *tragens* vnd alles *dinstes* etc.

Wichtiger als diese Rechte des Leihherrn erscheinen diejenigen, welche aus dem anfangs principiell anerkannten Obereigenthumsrechte für den Leihherrn in Bezug auf das verliehene Grundstück und dessen Veräußerung seitens des Beliehenen resultirten.

Ging das verliehene Grundstück durch Erbschaft in der dienenden Hand über, so finden wir in den Urkunden häufig die Bestimmung, daß dasselbe nicht zersplittert werden durfte, sondern an einen Einzelnen der Erben in seiner Gesamtheit übergehen sollte. Es bot dieses Recht für den Leihherrn den Vortheil, daß er sich bezüglich der Zahlung der Zinsen nur an einen Inhaber seiner Grundstücke zu wenden brauchte, und daß das nicht zersplitterte Gut sicherlich auch bedeutend mehr Sicherheit für die richtige Zahlung gewährte, ganz abgesehen von der Unmöglichkeit, ohne Ungerechtigkeiten und Streitigkeiten Abgaben, wie Besthaupt, und die Dienstleistungen zu vertheilen. Trotz dieser Vortheile ist aber dieses Recht kein allgemein gebräuchliches und findet sich in späteren Urkunden nicht mehr erwähnt.

1294 <sup>3)</sup>). Noverint, quod ego Godefridus de Gruningen possideo dimidium mansum, situm in terminis quondam ville Berkeym,

<sup>1)</sup> B. I, S. 742, Nr. 1116 (Sachsenhausen).

<sup>2)</sup> B. I, S. 797, Nr. 1196 (Staufenberg).

<sup>3)</sup> A. Nr. 257 (Münzenberg).

nomine monasterii de Arnisburg, hereditario jure, tali condicione, quod singulis annis de ipso dicto monasterio, ante festum beati Mychaelis, quattuor octalia siliginis persoluam et eodem jure omnes mei heredes successiui in perpetuum possidebunt, ita, quod *semper maneat indivisus*, et *ab vno tantum ipsorum* perpetuo *exsolatur*.

1315<sup>1)</sup>. Leihbrief über Güter bei Selters: et *nomine omnium heredum Unus dicta bona, que indivisa* perpetue manere volumus, pro dicta pensione recipiet; . .

Ebenso wie das Princip der Untheilbarkeit tritt in der früheren Entwicklungsstufe der Erbleihe das Recht des Leihherrn auf Mitwirkung bei Veräußerungen verliehener Grundstücke seitens der Beliehenen stark in den Vordergrund; es wird aber bald zu einem nur formalen Rechte und verschwindet gleichzeitig mit der Idee des Obereigenthums. Die Befugnis der Veräußerungsbeschränkung findet sich entweder ausdrücklich ausgesprochen, oder zeigt seine Wirkung in der Art der Veräußerung.

1311<sup>2)</sup>. Nos Otto dei gratia terrae Hassiae lantgravius ac Alheyd ipsius conthoralis profite mur, quod Gerlaco nato Ludowici scabini in Gyzen mansum, quem a nobis in Seltersin jure haereditario tenuit, ipsi suisque jure *proprietario* conferimus, eundem mansum *vendendi, alienandi et locandi pro ipsorum placito voluntario*.

Grade die freie Veräußerungsbefugnis wird hier als entscheidendes Kriterium des Eigenthumsrechts gegenüber dem Rechte der Erbleihe aufgeführt. Anderwärts ist das Mitwirkungsrecht des Leihherrn dadurch ausgesprochen, daß das zu veräußernde, verliehene Gut wieder durch seine Hand ging, indem der Beliehene es dem Leihherrn ausließ, und dieser auf die Bitte des ursprünglich Beliehenen dem neu zu Beleihenden verleiht. Eine weitere Veräußerungsbeschränkung für den Beliehenen ergab häufig die Bestimmung, daß Veräußerungen nur im Falle der Noth statt haben dürfen. Auch Veräußerungsbeschränkungen im öffentlichen Interesse finden sich in den Urkunden erwähnt.

In Verbindung mit der vorerwähnten Befugnis des Leihherrn steht das Vorkaufsrecht desselben, durch welches der Beliehene gezwungen war, das Gut, das er zu verkaufen beabsichtigte, zuerst dem Leihherrn anzubieten.

<sup>1)</sup> Gud. cod. Dipl. T. V, p. 145, Nr. 107.

<sup>2)</sup> Gud. cod. Dipl. T. II, p. 276, Nr. 401.

Die Idee des Obereigentums, die anfangs derart überwiegend ist, daß Veräußerungen verliehener Grundstücke seitens der Leihherrn ohne jegliche Mitwirkung des Beliehenen vorkommen, schwächt sich bald derart ab, daß Verlegung des Zinses von dem ursprünglich verliehenen Grundstücke auf andere statt haben kann, und in Folge dieser Abschwächung kann es auch bald vorkommen, daß Veräußerungen seitens der Beliehenen vorgenommen werden können ohne jegliche Mitwirkung der Leihherrn.

1285<sup>1)</sup>. Ludewicus, comes de Cygenhain — recognoscimus — quod Conradus de Bleychenbach miles jus aduocacie sue siue bona in Rifershagen, quod vel que a nostris progenitoribus et a nobis usque ad hec tempora jure possedatur feodali, communicata manu Juthe uxoris sue, *in manus nostras resignauit, supplicans nobis humiliter et instanter, quatenus eadem bona honorabilibus viris fratribus s. domus hospitalis apud Nithe conferre . . .*

1287<sup>2)</sup>. Die Gemeinde zu Gulle überträgt einen halben Mansus in Gulle an Kloster Arnsburg. (— Diese Veräußerung geschieht zwar jure proprietatis, wird aber um deswillen hier erwähnt, weil die mit dem Grundstücke verknüpften Verpflichtungen Veranlassung zu einem Veräußerungsverbot im Interesse der Gemeinde bieten. —) :

Adicitur eciam, quod antedicti villani sepedictum dimidium mansum vendere vel distrahere non possunt vlla racione, sed remanebit vniuersitati ad prelibata seruicia, sicut expressum est perpetuo adimpleta.

1287<sup>3)</sup>. Philipp und Gottfried von Linden verleihen der Wittve und dem Sohne Weidards von Selters ihren Hof zu Selters: Si autem praefatos (Wittve und Sohn) proventa *paupertate* vel alia quacunq̄ue de causa predictum mansum *vendere contigerit, nobis eundem mansum scilicet dominis suis ad emendum exhibere debent, si tamen eum emere volumus, sin autem alteri de nostro consensu sive jussu vendant* pro XII marcis vel quemcunq̄ue ipsis manu nostra praesentabimus, cui eandem justiciam faciant, prout superius est taxatum.

1260<sup>4)</sup>. Macharius und Gottfried von Linden überlassen ihrem

<sup>1)</sup> B. I, S. 181, Nr. 248.

<sup>2)</sup> A. Nr. 212 (Münzenberg).

<sup>3)</sup> G. U. Nr. 47. A. Nr. 210 (Gießen).

<sup>4)</sup> Gud. cod. Dipl. T. II, p. 137, Nr. 103 (Weßlar).

Bruder Johannes Güter in Habichenheim, quae bona jure colonario possidet Conradus etc., ohne jegliche Mitwirkung des Beliehenen.

1325 <sup>1)</sup>. Verkauf eines Hauses zu Weglar, quae solvit Henrico de Holzhusin XXXII den. col. etc., ohne Mitwirkung des Leihherrn.

1365 <sup>2)</sup>. Kunt sy, also ich Craft Doring ritter vnd Metze sin eliche werte hattin *virkoyst* Conzin Rulin vnd sinen erbin vnse hus by dem kirchobe zu Bidincap *ledig vnd los*, da Cylung von Hurle inne sitzit, *vnd das nicht bedachtin*, daz dar *vz gewilin* alle jar zu zins III hellere vnd XX peninge, hir vmme *han wir den zins vf vnse hus vnd hobestad gelyd*, da wir selbe inne wonin, dar oych also vil zinsis *vz geuellt*, daz mid eyn andir alle jar ewecliche eynen perner zu Bidincap XLIII peninge geuallin sollin, vnd han es getan mit samendir hant vnd mid wizze vnd virhengnisse hern Johannis von Breidinbach rittirs vnd Gretin siner elichin wirtin.

#### c. Vortheile des Erbleiheinstitutes für den Beliehenen.

Auch für den Beliehenen schafft die Erbleihe einen erträglichen Rechtszustand und schützt ihn durch Gewährung verschiedener Rechte gegen die Willkür des Leihherrn. Besonders wichtig ist für ihn der Umstand, daß die Leihe, die ja meistens als „ewig“ bezeichnet wird, gar nicht, oder doch nur unter gewissen erschwerenden Umständen und Formeln lösbar ist. Häufig ist die Einwilligung des Beliehenen zur Auflösung des Leihverhältnisses nothwendig und anderwärts hat dieselbe zur Voraussetzung, daß die Leihherrn das Gut selbst benutzen wollen, wobei außerdem noch festgesetzt wird, daß eine vorherige Aufkündigung statt haben muß, und das betreffende Gut nicht weiter verliehen werden darf. In Verbindung mit diesem Schutze des Beliehenen vor willkürlicher Auflösung des Leihverhältnisses steht der Schutz vor willkürlicher Zinssteigerung. Es haben diese beiden Rechte den Erfolg, daß der Beliehene die Arbeit, die er auf das geliehene Grundstück verwandte, ganz und voll genoß; sie machten es für den Beliehenen nutzbringend, möglichst viel Arbeit auf die geliehenen Grundstücke zu verwenden, da er nicht zu fürchten brauchte, daß ihm das geliehene Gut, das er meliorirt hatte, genommen werde; sie gewährten dem Beliehenen, wenn er nur seinen

<sup>1)</sup> A. Nr. 577.

<sup>2)</sup> B. I, S. 668, Nr. 1001 (Biedenkopf).

Zins regelmäßig zahlte, volle Freiheit bezüglich der Art der Benutzung des Grundstückes, so daß er, ohne Einsprüche des Leihherrn oder Zinssteigerung besorgen zu müssen, den Forderungen der Zeit vollständig Rechnung tragen konnte.

1285 <sup>1)</sup>. Quoniam — nouerint ergo — quod quedam bona in Husen, sita iuxta montem Schyfenburg, *que bona Hedewigis* vidua a nobis *jure hereditario* dinoscebatur hactenus *possidere* ad manus nostras coram . . publice *resignauit, renunciauit* etiam omni juri heredum suorum . . Nos igitur . . . mere proprietatis titulo dicta bona dedimus et donamus viris . . in Schyfenburg . . (— also Veräußerung durch den Leihherrn erst möglich, nachdem der Beliehene auf seine Erbrechte verzichtet hat. —)

1463 <sup>2)</sup>. Henne von Swalbach leiht seinen Garten an einen gewissen Dyherich, den Sohn Eckards und dessen Frau: „und sollent sie den egenannten garten igen von stundes zu sich nemen . . . und were ez sache wanne ich Henne egenant . . wurden solchen garten widder zu vns zu nemen, und uns selber dez gebruchen zu unserem nodze, so sulden wir das den egenanten zu vornt vor Sente peders dage . . verkündigen eynen mant davor . . . und wanne dan das also gescheen ist, so sollent die egenanten solchen garten von stundes darnach liegen lassen vnd sich dez furter nicht me gebruchen, also doch dass wir den anders nymandes zu frommen odder lyhen sollen umb eynen hoern Zinss odder liebern lantsiedel vnd auch dez selbir gebruchen wullen . . .“

In den Urkunden scheint es für selbstverständlich zu gelten, daß der Beliehene das Leihgut in gutem Zustand erhält. Eine Verpflichtung hierzu wird nur da erwähnt, wo ein Aufkündigungsrecht, also die Möglichkeit besteht, durch einseitiges Wollen das Leihverhältnis zu lösen.

1369 <sup>3)</sup>. Ich Diele . . irkennen, daz wir den hoiff zu Mintzenburg in der stede Rincmuren gelegin der da eigen ist der eptissen vnd des Conuentis des Closters zu Mariensloz by Rockinburg gelegin, den sii vns geluhen hatten mit sollichem vndirscheide, daz wir en mit *buwe vnd besserunge haldin* suldin vur einen kuntlichin

<sup>1)</sup> B. I. S. 185 f., Nr. 255.

<sup>2)</sup> G. U. S. 543, Nr. 188 (Gießen).

<sup>3)</sup> B. S. 683, Nr. 1029 (Münzenberg).

tzins, den en andir Lude druz hettin gegebin, *numen vnd widdir lazir* vur eren eigen hof zu allir ere notdurft ewelicke.

Für die gewöhnlichen Fälle wäre eine diesbezügliche Bestimmung vollkommen überflüssig gewesen. Denn wenn auch das Interesse des Leihherrn an der Sicherheit des Zinsbezugs eine möglichst vollkommene Bewirthschaftung des Gutes verlangte, so hatte doch den Hauptvorthell von der Besserung der Beliehene, der ja den ganzen Zins zahlen mußte, ohne Rücksicht auf den Ertrag des Gutes, der aber auch nicht mehr zu zahlen brauchte, wenn er durch die Bearbeitung oder Bebauung einen höheren Ertrag erzielte. Bau und Besserung war, wie dies auch dem Billigkeitsgefühl entspricht, Eigenthum des Bessernden. Dies erhellt aus der Verpflichtung des Leihherrn, bei Auflösung des Leihverhältnisses dem Beliehenen die von diesem herrührende Besserung zu ersetzen, sodann aber auch aus der Berechtigung des Bessernden, über die Besserung zu verfügen. Als Folge dieser Eigenthumsrechte finden wir denn auch Verkäufe und Verpfändungen der Besserung in Menge; auch Verpachtung der Besserung wird erwähnt und anderwärts wird die Besserung statt des Zinses dahingegeben.

1463<sup>1)</sup>. Henne von Smalbach leihet seinen Garten an einen gewissen Dyderich: . . „und were ez sache, wanne ich Henne egenant etc. wurden solchen garten *widder zu vns zu nemen*, so sulden wir . . . en alsdann *soliche vorgeschr. besserunge*, waz der were, nichts ussgescheyden, *abelegen nach gewonheyde und rechten* so alls solchs derglichen zu den *Giessen gewenlich* und recht ist on alle geverde . .

1351<sup>2)</sup>. Ich Rypode vnde Else elyche lude, burgere zu *Assinheym* irkennen vns, daz her Lud. kelnern dez closters zu Arnsburg *vns hat gegebin LXX phunt heller von bessirunge wene ires husis*, daz sy vns *geluhen* hathten . . .

1320<sup>3)</sup>. Nos Hildegerus et Hilla conjuges, cives in Lyche, notum facimus, quod a monasterio in Arnsburg domum eorundem in opido Lyche . . conduximus *jure haereditario* pro XXX sol. den. census annui, *cellarium* quoque, quod nos *sumtibus nostris inibi aedificavimus* et omnia *aedificia*, quae in eadem domo fecimus, supradictis religiosiis *pro hypotheca obligamus*.

<sup>1)</sup> G. U. Nr. 188.

<sup>2)</sup> A. Nr. 772 (Assenheim).

<sup>3)</sup> A. Nr. 509 (Sich).

1341<sup>1)</sup>. Noverint universi, quod ego Gerdrudis de Stochusen begina . . locavi Henrico . . civibus wetflariensibus *totam meam meliorationem* . . .

1373<sup>2)</sup>. Ich Heinrich gen. Snauhard scheffen zu Wetzlar vnd Gele sin eliche vrouwe irkennen vns, vmb alsoliche II marg geldis jerlicher gulde . . uffē vnserm grossen huse vndir den gewant Cremē nydewendig Gerharts huse von Merinberg gelegen . . daz wir yn *allen vnsern bu vnd besserunge desselbin huses vur den egen. Czins gegeben han.*

Welcher Art nun das Rechtsverhältnis war, wenn der Beliehene auf das ursprünglich zur landwirthschaftlichen Benutzung bestimmte Grundstück ein Haus baute, was doch in den Städten gewiß vorgekommen ist, ob hier, wie das römische Recht es verlangt, das Haus in das Eigenthum des Grundeigenthümers kam, ob die für diesen Fall gewiß bestehende Ersatzpflicht des Grundeigenthümers vielleicht beseitigt wurde, wenn der Beliehene die Auslösung des Erblichverhältnisses verschuldet hat, oder ob endlich, wie dies Arnold behauptet, der im Vergleich zur Besserung verschwindende Werth des Grundstücks die der römischen entgegengesetzte Anschauung hervorrief, daß das Eigenthum an der Besserung das Eigenthum am Grund und Boden nach sich ziehe, und also dem ursprünglichen Leihherrn nur noch ein Zinsrecht übrig bleibe, — alles das sind offene Fragen, die wegen Mangels jeglichen Materials auch wohl kaum mit Sicherheit werden entschieden werden können. Es ist dieser Mangel ebenso wie der Umstand, daß in dem mir zugänglichen Urkundenmaterial nicht ein einziges Beispiel einer Pfandleihe zu finden war, jedenfalls ein Zeichen von der geringen Wichtigkeit des Erblichverhältnisses in den oberhessischen Städten, wodurch meine oben aufgestellte Behauptung eines von dem anderer Städte verschiedenen Entwicklungsgang für die oberhessischen Städte an Wahrscheinlichkeit gewinnt.

### III. Zeitpacht und Leihe nach Landsiedelrecht.

Zeitpacht und Leihe nach Landsiedelrecht kommen fast nur bei ländlichen Grundstücken vor und kann ich mich deshalb bezüglich dieser beiden Institute kürzer fassen.

<sup>1)</sup> A. Nr. 698 (Wetzlar).

<sup>2)</sup> A. Nr. 1009 (Wetzlar).

Die Besonderheiten des Zeitpachtes entspringen eben aus der Begrenzung der Dauer des fraglichen Verhältnisses. Bedingung von Bau und Besserung ist nothwendig, um das Interesse des Grundeigenthümers zu wahren, da der Pächter jedenfalls darnach trachtete, möglichst viel Nutzen aus dem gepachteten Grundstücke bei möglichst geringen Verwendungen auf dasselbe zu ziehen, und da jede Verbesserung des Grundstücks für den Verpächter die Möglichkeit bot, bei Wiederverpachtungen einen höheren Betrag als Pachtgeld zu erhalten. Das Pachtgeld ist, wie der Zins der Erbleihe, eine Bringschuld. In den meisten Urkunden über Zeitpachtverträge ist dies ausdrücklich ausgesprochen. Entsprechend dem ländlichen Charakter der verpachteten Grundstücke besteht das Pachtgeld ursprünglich in der Abgabe eines Theils der Erndte. Dem Betrage nach muß es wohl höher gewesen sein als der Zins der Erbleihe, denn während bei der Erbleihe ein Zinsnachlaß bei Hagel- und Kriegsschäden nur Ausnahme ist, ist er bei dem Zeitpacht die Regel, es muß also der Verpächter durch seine Einnahmen aus einem Zeitpachtvertrage eher in die Lage versetzt worden sein, Schäden der erwähnten Art zu tragen, als der Leihherr in Erbleiheverträgen.

1281 <sup>1)</sup>. Indices s. magunt sedis notum facimus vniuersis, quod Heinricus aduocatus miles de Erlebach confessus est coram nobis a. d. MCCLXXXI se conduxisse mansos XIV terre *arabilis* cum suis pertinenciis apud villam Lichen a decano et capitulo ecclesie s. Marie ad gradus magunt. *ad tempus XII annorum* pro certa pensione, uidelicet quod idem Heinricus in proximis sex annis inchoantibus anno domini supradicto *soluet* annuatim CXXXVIII maldra *siliginis* ac XXX maldra *tritici* claustralis mesure, in reliquis uero sex annis immediate sequentibus CXLVI maldra *siliginis* ac L maldra *tritici* claustralis mesure soluet annuatim, ita quod . . . sub *periculo suo et expensis, grandinis et exercitus casu duntaxat excepto, ad ripam Reni Maguntiam assignabit*. Idem quoque Heinricus fidem prestitit corporalem in manus predicti decani, se non debere ante terminum XII annorum a conuentione huiusmodi *resilire, nisi ad talem uergeret inopiam*, propter quam *ad culturam* bonorum huiusmodi *minus sufficiens* uideretur.

Eine Unterart des Zeitpachtes ist der Pacht auf Lebenszeit, das ist also ein Pacht mit der Sicherheit des Eintritts eines Endtermins, aber

<sup>1)</sup> B. I, S. 172, Nr. 235 (Mainz).

Unsicherheit des Zeitpunktes, an welchem jener Endtermin eintritt. Es mag diese Einrichtung vielfach durch solche Leute gewählt gewesen sein, die nahe Anverwandte nicht hatten, also auch kein Interesse daran hatten, in Rechtsverhältnisse einzutreten, die für ihre Erben noch Wirkung haben sollten.

1323 <sup>1)</sup>. Ego Theodericus dictus Friz miles de Dorfeldin recognosco quod ego *pro persona mea solummodo ad tempora vitae meae* . . nemus in terminis villae Kezzilstadt pro . . . recepi et conduxim.

Eine Weiterverpachtung solcher auf Lebenszeit gepachteter Grundstücke ist möglich gewesen; es fiel aber natürlich dann das weiterverpachtete Grundstück mit dem Tode des ersten Pächters an den Eigenthümer zurück, wie dies ausdrücklich eine Urkunde aus dem Jahre 1298 <sup>2)</sup> documentirt.

Auch bei dieser Art des Zeitpachtes ist Bau und Besserung durch den Pächter regelmäßige Bedingung. Auch Vertheilungen dieser Last finden sich in den Urkunden.

1321 <sup>3)</sup>. Nos Gerlacus abbas etc. in Arnsburg recognoscimus, quod Friderico, molendinario nostro in villa Wickinstadt, civi in Assenheim *ad tempora vitae suae* molendinum nostrum in villa praedicta situm locamus, . . ita sane, quod *ruinosa tecti et parietum et ripas alvei fluminis* ibidem seu margines, vulgariter dictas wer etc. etc, *restaurabit*; *exteriora aedificia super fundum fluminis* in aquam situanda, vulgariter dicta der wazzirbu *tenere et reficere nos oportet*.

Gewissermaßen ein Mittelbing zwischen Zeitpacht und Erbleihe bildet die Leihe nach Landsiedelrecht. Diese ist, wie sich das Solms'er Landrecht ausdrückt, „nicht so fest“ wie die Erbleihe <sup>4)</sup>. Sie ist aus verschiedenen Gründen wie Nichtzahlung des Pachtes, Verschlechterung oder theilweise Veräußerung des Grundstückes durch den Beliehenen, Bebauung durch den Eigenthümer aufkündbar. Im Gegensatz zur Erbleihe ist dem Beliehenen hier nicht gestattet, die Art der Benutzung beliebig zu ändern. Andererseits ist diese Art der Leihe doch auch wieder stabiler als der ge-

<sup>1)</sup> A. Nr. 560 (Dorfeld).

<sup>2)</sup> A. Nr. 283 (Rockenberg).

<sup>3)</sup> A. Nr. 536 (Arnsburg).

<sup>4)</sup> Solms. L. R. II, 7, § 4 (Solms).

wöhnliche Zeitpacht. Die Aufkündigung ist dadurch beschränkt, daß sie an bestimmte Voraussetzungen und Formen geknüpft ist, daß bestimmte Termine und Fristen oder Mitwirkung von Urkundspersonen wie des Schultheißen geboten ist. Die Eigenthümer sind zum Ersatz der Impensen verpflichtet, und zwar unterlag, wenn nicht durch den Vertrag etwas anderes bestimmt war, die Höhe des Ersatzes häufig einer Abschätzung durch eine Commission.

1360 <sup>1)</sup>). Wir . . raidlude vnd Obirlude gekorn zuschin den herren von Arnesburg vnd Metzen eliche frauwe etswann was Hartmanns gen. Swarzen zu besehene, ahtene vnd dar nach zu besegene *wie vil besserunge Metze voren. . . haben vff der molen vnd habereide die darzu gehört, die Hartmanne Swarzen vorg. erm huswirte in deme dorf zu Buren gelegen zu lantsidil rechte von den vorg. geistlichin herren was geluhen, besagen vff vnsirn eyt, wan die herren von Arnesburg Metzen vnd den ganerben, die darzu gehorint XXXVI punt heller gebint das sye alle besserunge vorg. vollecliche hant abegeleit . .*

1357 <sup>2)</sup>). Ich Diederich Cintgrebe von Musschinheim bekennen, daz ich dem Closter zu Arnsburg *vf han gegebin* ir gud zu Muschinheim, dez ich biz her eyn *Lantsydel* bin gewest . . . dez hant die egen. geistlichen lude daz selbe gud mir widdergeluhin vmme denselbin pacht als vor, myme lebetage vnd mit langer. Hier ist also bei der Auflösung der Landsfiedelleihe die Form beobachtet, daß das fragliche Gut den Eigenthümern aufgelassen wurde, so daß die Letzteren erst dann zur Verpachtung auf Lebenszeit berechtigt erscheinen.

#### IV. Der Rentenkauf.

Der Handel, der sich vom dreizehnten Jahrhundert an immer bedeutender entwickelt, machte die Zinsverbote des kanonischen Rechts, die früher der Verkehrsstellung der Edelmetalle vollständig entsprochen hatten, zu lästigen Hindernissen. Mit der Entwicklung des Handels erhält das Edelmetall einen Capitalwerth, es wird zum Werthmesser, zum Verkehrs- und Erwerbsmittel in viel höherem Grade, als dies vorher der Fall war. Der Kaufmann, der seinen Handel vergrößern will, sucht von Anderen Geld zur Benutzung zu bekommen, erhält es aber nur dann, wenn er

<sup>1)</sup> A. Nr. 881 (Beuern).

<sup>2)</sup> A. Nr. 846 (Muschenheim).

durch eine Gegenleistung dem Überlassenden einen Vortheil gewährt. Um nun die Zinsverbote des kanonischen Rechts umgehen zu können, sah man sich genöthigt, ein Institut zu schaffen, welches, ohne direct Zinsen für ein Capital zu enthalten, doch für die hingeebene Summe ein Äquivalent bot, welches einen Vortheil für den Capitalisten in sich schloß. Man verwandte hierzu das Institut des Rentenkaufs, welches übrigens auch in dem Bedürfnis nach realer Sicherheit, in der durch die Zeitverhältnisse gebotenen Verknüpfung des mobilen Capitals mit dem immobilien und einer gewissen Unbeholfenheit der Vorstellung des Creditwesens seinen Grund hatte.

Im Gegensatz zu der geringen Anzahl von Erbleihebriefen finden wir eine bedeutende Menge von Urkunden über Rentenkäufe vor. Der Rentenkauf zeigt sich hierin in allen möglichen Stadien der Entwicklung, von seiner ursprünglichen Gestaltung als Naturalabgabe für die Überlassung von Geld bis zur Möglichkeit der Ablösung für beide Contractanten. Es ist diese Thatsache auch ganz leicht zu erklären. Nachdem sich die oberheffischen Städte bei nur geringer Beachtung der Erleihe auf die Entwicklungsstufe anderer schon früher gegründeten Städte geschwungen hatten, verlangsamte sich auch hier der Entwicklungsgang, und die Periode der Entwicklung, die durch die Ausbildung des Rentenkaufs charakterisirt wird, verläuft auch hier, wie in anderen Städten normal.

Die Einführung des römischen Rechts, die Abschwächung der Zinsverbote des kanonischen Rechts durch die römisch-rechtlichen Anschauungen und durch die Zeitverhältnisse, die eine Gestattung des Zinses immer dringender erforderten, trugen dazu bei, den Rentenkauf überflüssig zu machen und an seine Stelle das leicht bewegliche Darlehen, wie es jetzt besteht, zu setzen, mit dessen Einführung das Princip des freien Grundeigenthums zum Durchbruch gekommen ist.

#### a. Sonderstellung der Juden.

Im Anklange an das Nationalitätsprincip des alten deutschen Rechts, welches Jeden nach seinem Stammesrecht gerichtet wissen wollte, waren die Juden durch Privilegien von den Zinsverböten des kanonischen Rechts ausgenommen, und waren diese demnach im Stande, verzinsliche Darlehen zu geben. Für die Höhe der Zinsen waren häufig Maximalgrenzen festgesetzt. Kaiser Wenzel bestimmt in einem Privileg für die Stadt Friedberg aus dem Jahre :

1395<sup>1)</sup> . . . dass die Juden, vnsere Camerknechte zu Fridberg gessessen, von den Burgern vnd ynwonern der Stat zu Fridberg zu gesuche vnd wucher von einem gulden zu der wochen anderhalben heller vnd nicht mere furbass nemen sollen.

Das Vermögen der Juden wurde als dem Reiche gehörig angesehen, und es stand dem Kaiser das Verfügungsrecht hierüber zu. So konnte Kaiser Wenzel in einem Privileg für Friedberg aus 1391<sup>2)</sup> den Bürgern, Einwohnern, Untersassen und Unterthanen von Friedberg alle Schuld, „Hauptgeld und Gesuche“, die sie von Juden geborgt, oder wofür sie sich verbürgt hatten, erlassen. Die Kaiser konnten auch die Juden für ihre Schulden verpfänden, Erlaubniß zu Weiterverpfändungen geben und Anderen erlauben, „Juden zu halten“, wodurch diese derart Berechtigten hinsichtlich ihrer Juden dieselben Rechte erhielten, wie sie der Kaiser gegenüber allen Juden hatte. Die Zinsprivilegien der Juden sind demnach eine gewisse Art indirecter Besteuerung; die Juden waren durch die Privilegien in den Stand gesetzt, durch Geldgeschäfte große Vermögen zu erwerben, diese konnten ihnen aber auf die oben erwähnte Art im öffentlichen Interesse wieder entzogen werden.

1303<sup>3)</sup>. K. Albert giebt dem edlen Manne Ulrich von Hanau die Erlaubniß, die ihm von K. Rudolf verpfändeten Juden zu Minzenberg, Assenheim und Nidehe in gleicherweise an die edlen Herren Philipp von Valkenstein u. zu verpfänden.

1347<sup>4)</sup>. K. Ludwig verleiht dem Heinrich von Eysenbach, Marschall seines Schwagers, des Landgrafen Henrich zu Hessen, für seine Beste Ulrichstein das Recht sechs Juden zu halten.

In welcher Weise sich diejenigen bezahlt machten, denen Juden verpfändet waren, geht aus einer Urkunde aus 1350<sup>5)</sup> hervor, wo Ulrich, Herr von Hanau der Stadt Friedberg die Judenschule, das Judenbad, alle Judenhäuser und Judenhobesteden, die ihm daselbst von seinen Juden verfallen sind, verkauft.

Die Rückzahlung der Darlehen suchten sich die Juden meist durch Bürgschaften zu sichern, und ist die Art, wie die Bürgen ihrer Verpflichtung

<sup>1)</sup> B. I, S. 805, Ann. (Karlst.).

<sup>2)</sup> B. I, S. 805, Nr. 1207.

<sup>3)</sup> Gud. C. D. T. V, p. 785, Nr. 31. S. R. Nr. 916 (Frankfurt).

<sup>4)</sup> Wenzl II, U. B. S. 367, Note Extr.

<sup>5)</sup> Mader, Burg Friedberg I, 163. S. R. Nr. 1451.

nachkamen, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht erfolgte, in der B. I, S. 727 enthaltenen, oben in Num. 2, S. 11 aufgeführten Urkunde vom Jahre 1376 documentirt.

#### b. Seelgeräthstiftung.

Die Seelgeräthstiftungen waren auch in Oberhessen die erste von dem Zins der Erbleihe principiell unterschiedene Abgabe, die auf Grund und Boden neu aufgelegt wurde. Dem Belasteten gegenüber hat diese Abgabe eine ganz ähnliche Wirkung, wie der Zins der Erbleihe, sie erhält aber ihre von jenem verschiedene Bedeutung durch die besondere Gegenleistung, zu welcher der Bezugsberechtigte verpflichtet war. Die Seelgeräthstiftungen erscheinen nämlich als auf Grundstücken ruhende, zu Gunsten einer Kirche, eines Klosters oder auch des jeweiligen Geistlichen eines Altars constituirte Abgaben, mit der Bestimmung, daß als Gegenleistung der Bezugsberechtigte für das Seelenheil bestimmter Personen Messen lesen und Gebete verrichten mußte. In welcher Weise dies geschehen sollte, ist in den Urkunden häufig ganz genau bestimmt, und differirte natürlich auch die Höhe der Abgabe im Verhältnis zu der Feierlichkeit und der Zahl der Messen, die gelesen werden sollten.

Die urkundlich vorkommenden Bezeichnungen für diese Stiftungen sind mit gleicher Bedeutung Seelgeräthe, Schenkung zum Seelenheil, Jahrzeit, anniversarium und elemosina.

Der Stifter schenkte nun entweder das Obereigenthum an einem Grundstück, das ihm einen Zins abwarf, an das Kloster; oder er übertrug das Eigenthum an dem Grundstück und ließ es sich gegen einen Zins *jure hereditario* oder *colonario* wieder zurückgeben; oder er ließ sich einen Jahrgehalt aussetzen, der selbstverständlich die Höhe des Ertrags des geschenkten Grundstückes nicht erreichen durfte, da ja sonst auf Seiten des Bedachten kein Vortheil entstanden wäre; oder er setzte endlich eine bestimmte Summe oder Abgabe fest, die von einem Grundstück gezahlt werden mußte, ohne daß hierbei der Stifter sich seines Eigenthumsrechtes bezüglich dieses Grundstückes entäußert hätte. Die letzte Art der Stiftung bekundet schon einen weiter vorgeschrittenen Standpunkt, und finden wir hierbei schon das Princip der Ablösbarkeit durch den einseitigen Willen des Stifters ausgesprochen.

1295 <sup>1)</sup>. Notum sit, quod ego Eberhardus miles de Huchelin-

<sup>1)</sup> B. I, S. 880, Nr. 1304 (Gießen).

heim *donavi* monasterio in Arnsburg *pro remedio anime* mee et progenitorum meorum bona sita in terminis ville Hattinrode, que annuatim *soluunt* XIV solidos leuium denariorum . . .

1296 <sup>1)</sup>. Ego Gyselbertus presbiter . . . notum esse cupio quod . . . bona mea in Kirchgunse sita a meis progenitoribus ad me ex successione hereditaria *libere deuoluta* et a meis coheredibus separata penitus et diuisa, *dono* et *delego* in hiis scriptis donatione facta inter vivos viris religiosis . . . in Schyffenburg, *ob salutem anime mee* et *remedium peccatorum* progenitorum meorum, in *elemosinam* perpetuam propter deum, que quidem bona *soluunt* et *soluent* . . . nomine pensionis, volens et ordinans, vt ratione predictae donationis mee prepositus et conuentus predicti *lampadem ardentem* et *lucentem* singulis noctibus continue et perpetuo in carcere apud ecclesiam eorum sito *habeant* et *procurent*.

Item quod in ecclesia predicta a fratribus et canonicis presentibus festum de corpore Christi annis singulis cum *solempnitate debita* et *consueta* sollempniter in perpetuum peragatur. Item quod in singulis quattuor temporum ebdomadis semel in ebdomada die ad hoc competenti *vigilie nouem lectionum cum missa pro defunctis* in *meam* . . . *memoriam decantentur*.

1280 <sup>2)</sup>. Guntram von Straßheim, Bürger von Friedberg, überläßt an Kloster Arnsburg als Seelgeräthe verschiedene Güter, darunter ein Haus in Friedberg gegen einen Preis von 28 Mark kölnischer Denare und gegen eine lebenslängliche Rente von 5 Malter Weizen und 3 Malter Korn von jedem Mansus.

1302 <sup>3)</sup>. An Kloster Arnsburg werden als Seelgeräthe Güter in Münzenberg übertragen und dem Stifter diese Güter jure colonario gegen eine Abgabe von 1  $\pi$  Wachs jährlich geliehen.

1280 <sup>4)</sup>. Bei Kloster Arnsburg wird ein Seelgeräthe durch Auflage einer Abgabe von zweimal vier Octalien Getreide auf einige Grundstücke gestiftet, und dem Stifter und dessen Erben das Recht vorbehalten, diese Abgabe abzulösen: pro octalis reddito je eine Mark, *quas beniuole acceptare debent*.

<sup>1)</sup> B. I, S. 219, Nr. 300.

<sup>2)</sup> A. Nr. 178 (Friedberg).

<sup>3)</sup> A. Nr. 299. (Münzenberg).

<sup>4)</sup> A. Nr. 176 (Selbenbergen).

Ganz besonders häufig war die Stiftung von Seelgeräthen in Testamenten, in welchen bestimmt wurde, daß der Schenker entweder das Eigenthum an dem Grundstücke bis zu seinem Tode behielt und nur einen Zins von dem Grundstücke zahlte, und dann nach seinem Tode auch das Eigenthum an die bedachte Kirche überging, oder daß sofort Eigenthum überging, der Stifter sich aber bis zum Tode ein Nutznießungsrecht vorbehielt.

Die Ausführung der Stiftung wurde in den Testamenten Personen übertragen, die den Namen „Getreuhänder“ führen, und die jedenfalls, wenn sie sich als solche unterzeichnet hatten, für die richtige Ausführung der Bestimmungen nicht bloß moralisch, sondern auch mit ihrem Vermögen hafteten.

1345<sup>1)</sup>. Wir Wernhere, ein perrere zu Frideberg, bruder Johan von Sassenhussen . . bekennen, daz wir daby waren, daz Gylbrat Banseche selige, da he an syme tod bethe lagh, sazsthe zu rethim selegerethe dem Clostir zu Arnzburg VI maldir korn vnd weyze geldis vnd IV Gense geldis vnd IV huner geldis eweger gulde vf syme gude zu Hergirn *vnd hat dar vber sine getruhender gekorn* <sup>2)</sup>).

Auch die Fahrhabe kann Gegenstand der Seelgeräthstiftung sein und finden wir sogar in einer Urkunde aus 1384, daß dies öffentlich, unter Beobachtung vieler Förmlichkeiten geschieht, und daß die als Seelgeräthe hingeebene Fahrhabe dem Stifter gegen eine jährliche Abgabe zurückgegeben wird.

1384<sup>3)</sup>. Ich Hilleburg von Langisdorf wanende zu Lieche in der herren hobe von Arnzburg Bekennen, daz ich han gesazt zu eyne *selgerede* — alle die *farende habe* an gelde, an werde, wi man si genennen mag, die ich itzund han odir vmmer mee gewinnen mag zu behaldene als andirs ir eigen gut, vnd han auch diess gift gedan *an der vffinberegen stralsen* der stad zu *Lieche*, *alse mich die scheffin daselbis wisetin* daz *iz maht hette vnd recht were*. Ich han auch daz *selbe gut* von en *wedir enphanngen vmme II schillinge heller jerlich*.

<sup>1)</sup> A. Nr. 727 (Hörgern).

<sup>2)</sup> Die Constituirung der Hühnerabgabe hier, wo der Stifter schon auf dem Todtenbette, gewiß ohne den Beigeschmack der Leibeigenschaftsabgabe.

<sup>3)</sup> A. Nr. 1073.

Es ist diese Art der Constituirung eines Seelgeräthes gewissermaßen als eine Ausartung des Instituts anzusehen. Während anfangs die Abgabe als dingliche Abgabe auf dem Grund und Boden lastet, sehen wir, daß es hier nur noch darauf ankommt, eine Sicherung für die Zahlung der Abgabe zu beschaffen, wobei es gleichgültig ist, wodurch diese Sicherheit geboten wird.

### c. Der Rentenkauf im Einzelnen.

Bei weitem wichtiger für die Entwicklung der Grundeigentumsverhältnisse als Erbleihe und Seelgeräthstiftung ist das Institut des Rentenkaufs. Seiner rechtlichen Natur nach stellt sich dasselbe dar als Kauf einer Geldsumme, wobei als Preis eine in meist jährlicher Periode wiederkehrende dingliche Abgabe constituirt wird. Nicht der Käufer der Geldsumme erscheint als zur Zahlung der Rente verpflichtet, sondern immer wird ein Grundstück in den Urkunden mit dieser Abgabe belastet und es erscheint dieses im Nichtzahlungsfalle als Äquivalent für die hingeebene Geldsumme, oder es verpflichtet sich der Käufer der Geldsumme für sich und seine Erben unter Verpfändung eines Grundstücks, welche letztere Art in anderer Form ganz dasselbe erreicht, wie die erstere, die übrigens auch die bei weitem häufigste ist. Mit vorzüglicher Bestimmtheit ist die dingliche Natur der Rente aus einer Urkunde aus 1338<sup>1)</sup> ersichtlich, wo eine Rente *jure proprio* verkauft wird, wenn wir damit die sub. A, 1 enthaltene Ausführung über das *jus proprietatis* zusammenhalten.

Ebenso wie die dingliche Natur hat die Rente mit dem Zins der Erbleihe auch das Gemeinsame, daß sie eine Bringschuld ist, und die Belasteten somit verpflichtet waren, die Abgabe den Käufern der Rente auf eigene Kosten und Gefahr darzubringen.

Wenn aber auch die Rente anfangs wie der Zins der Erbleihe eine Naturalabgabe sein konnte, wie dies schon aus der auch für die Rente üblichen Bezeichnung „*pensio*“ hervorgeht, so ist doch der principielle Unterschied zwischen beiden Abgaben festzuhalten, daß einerseits der Zins der Erbleihe als Abgabe von Grund und Boden für Grund und Boden, andererseits die Rente als Abgabe von Grund und Boden für Überlassung des Eigenthums an einer Geldsumme erscheint.

<sup>1)</sup> B. I, S. 903, Nr. 1336 (Arnsburg), siehe unten S. 43, Anm. 1.

In noch höherem Grade wie von dem Zins der Erbscihe ist die Rente von dem Zins des Darlehens verschieden. Der Unterschied besteht hier in der Natur der Abgabe, die bei der Rente eine dingliche, bei dem Darlehenszins eine persönliche ist, und in dem Äquivalent, welches für beide gegeben wird. Bei der Rente geht das Eigenthum an der dafür gezahlten Geldsumme unbedingt über. Das Rechtsverhältnis ist ursprünglich als ein ewiges gedacht, das hingeebene Capital kann nicht einseitig zurückgezahlt oder zurückgefordert werden. Beim Darlehen geht zwar auch Eigenthum an der dargeliehenen Geldsumme über, es besteht jedoch auf Seiten des Darlehensgebers ein Rückforderungsrecht, auf Seiten des Darlehensempfängers ein Rückzahlungsrecht mit gleichzeitiger Enthebung seiner Verbindlichkeit zur Zinszahlung; es ist hier eigentlich nur das Recht der Benutzung der geliehenen Geldsumme, welche das Äquivalent für den Zins bietet.

Die Rente heißt in den Urkunden *pensio*, ewige Gülte, Ewiggelt, *redditus* und Hubengeld. Sie bestand in Naturalleistungen, wie Gänse-, Hühner-, Mehl-, Öl- und Früchteabgaben, vor allem aber in Geldzahlungen.

1334 <sup>1)</sup>. Ego Rupertus de Hamirshusen . . constare cupimus, quod nos vendidimus Johanni pastori . . in Groningen VI *maldra siliginis annue pensionis pro XLII marcis denariorum*, que quidem VI *maldra siliginis nos vel nostri heredes dicto Johanni in festo b. Mychaelis archangeli dare tenemur et presentare ad opidum Myntzenberg. Ad majoris autem securitatis cautelam curiam nostram Bubinheym . . . pro subpignore assignauimus.*

1325 <sup>2)</sup>. Hermann Raser und Frau beurkunden: „nos X *solidos redditus* vendidisse *super domum nostram* (in Riß) *sitam inter domos Jacobi cauponis et wallonis fabri dandos pensionis nomine.*

1282 <sup>3)</sup>. Nos Godefridus de Brunecke . . nosse cupimus quod *redditus* trium mansorum in villa Sterrenbach sitorum, qui *wlgariter hubengelt* nuncupantur . . . dictis fratribus (— von Kloster Arnshurg —) *appropriamus, proprietatis jure.*

1333 <sup>4)</sup>. Kunt sye, daz ich Johane Rule, Elsa min wirten,

<sup>1)</sup> B. I, S. 522, Nr. 751 (Münzenberg).

<sup>2)</sup> A. Nr. 581 (Riß).

<sup>3)</sup> A. Nr. 189 (Sterrenbach).

<sup>4)</sup> A. Nr. 639 (Friebberg).

burgir zu Frideberg, virkauft han *II marg vnd VIII schillinge geldis jerlicher gulde* dem Clostere zu Arnesburg, mit namen *I marg of des Juden huz der ettiswanne hiez Man*, geyn dem Juden habe ubir vnd *I marg of der dritten brotschirnen*, forn ane geyn der rosenecken obere, dye Heinrich Melpecheres wirten ist vnd die *VIII schillinge* ligent of *Heinriches Melpecheres forg.* huz in der vndirgazzen hynder Drebecheres huz.

1344 <sup>1)</sup>. Ich Henzelin Snyder . . . bekennen vns, daz wir virkauft han Bertholde Ferzzen eyne halbe marg geldis *ewegir gulde vff vnser hus, Haf vnd schuren* vnd waz darzu horit ane daz bachhus.

Der Rentenkauf gab dem Besitzer von Grund und Boden Gelegenheit, wenn er Geld bedurfte, dieses zu erlangen, ohne daß er sich wie früher seines Eigenthums hätte entäußern müssen. Gleichzeitig war diese Anlage des Geldes für den Capitalisten nutzbringend, ohne unsicher zu werden, indem ihm jederzeit das belastete Grundstück für richtige Zahlung haftbar war, und zwar scheint das Grundstück im Nichtzahlungsfalle ipso jure dem Rentenkäufer verfallen gewesen zu sein, ohne daß es hierzu eines richterlichen Spruches bedurft hätte. Ich schließe dies aus der Fassung einer Urkunde aus 1336 <sup>2)</sup>, die mindestens einen Verzicht auf gerichtliche Entscheidung involvirt und worin der Deutschorden in Marburg bekennt, von einem von Kloster Arnburg gekauften Gut eine Abgabe von XV Mark Pfennig geben zu müssen, wobei bestimmt ist: *Geschehe is* aber daz wir *is nich in dedin in einem mande, so solde daz selbe gud dem clostir zu Arnisburg sin*, ohne daß von einem richterlichen Spruche oder einer beschränkenden Formalität die Rede wäre <sup>3)</sup>.

Einen Fortschritt in der Entwicklung des Rentenkaufs bezeichnet das

<sup>1)</sup> A. Nr. 717 (Butzbach).

<sup>2)</sup> A. Nr. 666 (Ober- und Nieder-Roszbach.)

<sup>3)</sup> In einer anderen Urkunde aus 1472 (G. U. Nr. 201 Gießen) ist es in den Willen der Rentenkäufer gestellt, die als Bürge für die Rente eingesetzte Stadt Gießen „mit *uss- oder inlendischen, geistlichen oder werntlichen gericht* oder *an gericht mit eygener gewalt*, erfordert oder unerfordert aufzuhalten, anzugreifen und bergl. mehr und übereinstimmend mit der im Texte angegebenen Urkunde heißt es in einer Urkunde aus 1458 (Gießen) (aus den der Stadt Gießen gehörigen Copien Nr. 184): vnd were ez sache daz wir . . . sumig wurden . . . so mogen dye vorgeantanten hern oder weme sie daz beuelen *sonder alle gerichte vnde noitrecht* mit der stadt Gießen Knechte gryfen zu vnsern phanden . . .

Stadium, welches wenigstens auf einer Seite, nämlich auf der des Rentenverkäufers ein Rückzahlungsrecht des Capitals gestattet. Im Anfange war auch dies nur eine besondere Vergünstigung für den Rentenverkäufer von Seiten des Capitalisten, wie dies ausdrücklich in manchen Urkunden ausgesprochen ist; bald aber wird dieses Ablösungsrecht des Rentenverkäufers zu einem allgemeinen und wird in fast allen späteren Urkunden erwähnt, ohne daß eine Äußerung von „Freundschaft“ oder „Gunst“ des Rentenkäufers für diesen auch nur den Schein eines Rechtes erhält, vermöge dessen er durch Verweigerung seiner Zustimmung das Ablösungsrecht des Rentenverkäufers hätte zu nichte machen können.

Die Ablösungssumme wird auch anfangs dieselbe gewesen sein, wie diejenige für welche die Rente gekauft worden war; für die spätere Zeit ist dies meist ausdrücklich ausgesprochen.

1338<sup>1)</sup>. Nos frater Gerlacus abbas et conuentus monasterii in Arnsburg recognoscimus, quod *ob specialem fauorem*, quem ad dominum Philippum de Valkinsteyn et Elysabeth suam conthoralem gerimus, *concedimus*, quod quandocunque *ipsi vel heredes ipsorum* post messes et ante primam dominicam quadragesime, qua cantatur invocavit *XC marcas* denariorum, tribus hallensium pro denario computatis, *nobis dederint*, tunc *ipsis* vel eorum *heredibus redditus XXX octalium siliginis* de universis bonis . . . *nobis jure proprio* per predictos dominum Philippum de Valkinsteyn et dominam Elyzabeth conjuges pro antedicta summa pecunie legaliter venditos *revedere et tradere obligamur*.

1336<sup>2)</sup>. Ich Gerlach von Storindorf, ein wepener<sup>3)</sup> . . . bekennen, daz wir von hern Friedrich vom Hirzberge . . . zu erbe burglihene sullin han *III marg geldis* an . . . *wider zu losene mid XXX marg penninge*.

In den Urkunden sind manchmal Fristen und Termine festgesetzt, innerhalb welcher respective an welchen die Bitte oder das Verlangen des Rentenverkäufers zur Ablösung der Rente angebracht und von dem Capitalisten auch berücksichtigt werden mußte. Daß dieser Gebrauch allgemein gewesen sei, läßt sich nicht behaupten, da sich in den Urkunden

<sup>1)</sup> B. I, S. 903, 1336, vgl. oben S. 40, Num. 1.

<sup>2)</sup> B. I, S. 530, Nr. 765.

<sup>3)</sup> = armiger, Streiter zu Fuß (Gegensatz zu miles) Lexon. III, S. 685.

auch oft solche Ablösungsrechte des Rentenverkäufers finden, deren Geltendmachung, an keinerlei Frist gebunden, allein von seinen Belieben abhängt.

1372 <sup>1)</sup>. Wigil Fleischhauer und Frau in Gießen beurkundeten bezüglich einer vom Nonnenkloster bei Schiffenberg gekauften Korngulbe: *in wilcheme jare sie oder ir nachkommene kumment zu vns oder zu vnseren erben hy zuschen vnd no sente Michilsdage ober vier jar mit Sessig marg pengen off wilchin senct Michils dag daz wer bin diesser vier jarin, so sollen vnd wullen wir en ir golde gutlichin wider zu losene geben.* Weiter wird bestimmt, daß diese Rente, wenn die genannten Nonnen die Frist von 4 Jahren verstreichen lassen, zu einer „ewigen“ werden soll.

1335 <sup>2)</sup>. Ich Sybult Lewe rittere von Steynfurd vnd Jutte, min Eliche husfrauwe bekennen vns, daz wir schuldik sin zu gebene alle jar uf s. Thomas dag des aposteln II marg penenge den herren vnd dem Conuente zu Wizele, s. Johannis ordins vnd han en dar vor zu vnderpande gesatzsth . . . diese selben vnderpant mag ich vnd mine erben *losen wanne wir wullen* mit XXIV marg penengen.

Der Rentenkauf wird seiner äußeren Wirkung nach dem Darlehen noch näher gebracht durch das, allerdings nur selten auftretende, beiderseitige Ablösungsrecht der Rente. Im Jahre 1472 <sup>3)</sup> verkauft Heinrich, Landgraf von Hessen 21 fl. Leibrente und 6 weiße Pfennige für 425 fl. an Heinrich von Bache und Frau, wobei ein beiderseitiges Ablösungsrecht mit einer Kündigungsfrist von einem Vierteljahr constituirte ist. Von beiden Seiten ist die Einräumung des Kündigungsrechts als besondere Gunstbezeugung dargestellt.

Practisch geworden finden wir das Rückkaufsrecht in einer Urkunde aus dem Jahre 1321 <sup>4)</sup>: *Notum sit, quod ego Conradus dictus Forcheimer, civis wetflar. communicata manu Aelheidis uxoris meae vendidi Conrado dicto Kuze de Gunse, Gudae uxori suae, I maldrum siliginis annuae pensionis, quod dicti conjuges mihi solvere tenebantur ex bonis suis in Langengunse villa sitis.*

<sup>1)</sup> G. U. Nr. 134.

<sup>2)</sup> B. V, S. 283, Nr. 308.

<sup>3)</sup> G. U. Nr. 201, vgl. oben S. 42, Anm. 3.

<sup>4)</sup> A. Nr. 540 (Wetzlar).

### V. Kauf auf Rückkauf.

Gleichzeitig mit der Ablösbarkeit der Rente wird in einem großen Theile der vielen Urkunden über Käufe von Grundstücken ein Rückkaufsrecht constituirte. Auch durch dieses Rechtsgeschäft konnte sich der Grundeigenthümer Geld verschaffen, ohne sich definitiv seines Eigenthumsrechts entäußern zu müssen. Der Vortheil, den der Kapitalist genoß, bestand darin, daß er, während früher sein nicht angelegtes Geld als tochter Schatz dalag, jetzt den Ertrag des Grundstückes bezog. Die Wirkung des Verkaufs von Grundstücken mit Rückkaufsrecht war fast dieselbe, wie die des Rentenkaufs mit Ablösungsrecht. Da die Rente ihrem Charakter nach darauf angelegt war, für alle Zeiten bezahlt zu werden, so wird sie wohl kaum mehr Theile des für sie gezahlten Kapitals betragen haben, als dies bei dem Ertrage eines Grundstückes bezüglich des für daselbe gezahlten Kaufpreises der Fall war; ebenso wird umgekehrt die Ablösungssumme bei der Rente, wie die Rückkaufssumme bei dem Kauf auf Rückkauf verhältnismäßig dieselbe gewesen sein.

Auch beim Kaufe auf Rückkauf finden wir, und zwar häufiger als bei dem Rentenkauf mit Einlösungsrecht Bestimmungen über Fristen und zwar sowohl solcher, nach Ablauf welcher erst die Kündigung wirksam wurde, als auch solcher, innerhalb welcher das Wiederkaufsrecht geltend gemacht werden mußte, wenn es nicht verloren gehen sollte. Die Summe, die bei dem Rückkaufe gezahlt wurde, war immer dieselbe, wie die Kaufsumme bei dem ersten Kaufe. Für den Fall, daß der erste Käufer das Grundstück gebessert haben sollte, erscheint Ersatz dieser Besserung als Voraussetzung der Möglichkeit des Rückkaufes.

Das Rückkaufsrecht kann manchmal nur bittweise ausgeübt werden und erscheint in den Urkunden als eine „Gunst“ derjenigen, die die Grundstücke gekauft; anderwärts ist auch beim Kaufe auf Rückkauf eine Klausel aufgenommen, wonach die Rückgabe der gekauften Grundstücke „ohne Widerrede“ zu geschehen hat.

Noch einen Schritt weiter geht die Form des Kaufs auf Rückkauf, in welcher bestimmt ist, daß das gekaufte Grundstück nach Ablauf einer bestimmten Frist von selbst an den Verkäufer zurückfällt. Es nähert sich diese Form um deswillen mehr dem Darlehen, weil hier ein Rückzahlenmüssen für die Verkäufer der Grundstücke besteht, während wir seither nur ein Rückzahlungsrecht auf dieser Seite gefunden haben. Die äußere Wirkung dieses Rechtsgeschäfts ist hier genau dieselbe wie die

eines Darlehens auf bestimmte Zeit mit Realcredit und Benutzung der verpfändeten Sache an Stelle der Zinsen.

1363 <sup>1)</sup>. Landgraf Heinrich verkauft die Hälfte des Schlosses Gießen an Philipp von Falkenstein für 6000 *fl* Heller mit der Bedingung, daß Philipp von Falkenstein gegen Rückzahlung der 6000 *fl* Heller verpflichtet sei, wie nachsteht:

so sollen wir daz halbe Deil des egenannten Slosses mit allen nutzen . . als sy iz uns verkauft han, *wieder zu koufe geben an alle Widerrede* also daz sy vns die losunge *eynen Mand vor lassen wissen*.

1329 <sup>2)</sup>. Ich Arnold . . bekennen, das wir han verkauft dem clostere zu Arnsburg allis das wir han (— bei Abbrachtshausen —) *vff widerkauff binnen diesen nesten drein Jaren*.

1470 <sup>3)</sup>. Gobel Folzels und Frau verkaufen an den Sohn des Henne Scheffirchen einen Morgen Land vor Gießen: doch mit behalt wilchezeit dess jahrs wir obgenant elute zu dem pp. Henne oder sinen erben komen vnd *bitten sie* umb ein *widderkauff* . . *solchen kauff sollen* sie uns und unsern erben *gestaten* und *czur Losunge komen lassen*, *So ferre* wir ire *besserung* wass sie deren daran gelacht *zcufornit vergnügt* und *abgelegt hatten*.

1374 <sup>4)</sup>. Johann von Beldersheim zc. verkaufen an Kloster Arnsburg Wiesen bei Bessingen: dy selben wiesen sollent sy haben *Echte jar*, vnd *wan dye Echte jar uss kumment*, so *sal dyselbe wiese widder vnss ledig vnd loiss syn*.

Wenn gemäß einer Urkunde aus 1384 <sup>5)</sup> der Landgraf von Hessen an einige Adlige eine Summe von 40,000 Mark Geld schulden konnte, so muß der Geldreichtum der Periode, in der wir stehen, ein ziemlich bedeutender gewesen sein. Je größer dieser Geldverkehr, um so drückender mußten die Zinsverbote des kanonischen Rechts erscheinen. Und so

<sup>1)</sup> G. U. Nr. 120. In demselben Jahre gestattet Landgraf Heinrich II. von Hessen dem Grafen Johann von Nassau die Einlösung des Schlosses Gießen (N. a. D. Nr. 121, B. II, S. 132), ohne daß hierbei eine Mitwirkung des Käufers, Philipp von Falkenstein, erwähnt wäre.

<sup>2)</sup> A. Nr. 604 (Abbrachtshausen).

<sup>3)</sup> G. U. Nr. 194.

<sup>4)</sup> A. Nr. 1013 (Bessingen).

<sup>5)</sup> Gud. Sylloge variorum diplomatar. I, 649, Nr. 31. S. R. 1769. Vgl. unten S. 51, Anm. 2.

finden wir denn, daß im Jahre 1342 Kaiser Ludwig seinen Gerichten befiehlt, zu richten nach den Gesetzen der „Kunig und Vorfahren am römischen Riche“. Es documentirt dieses Decret die definitive Einführung des römischen Rechts. Jedenfalls waren aber schon früher die Anschauungen desselben von großem Einfluß gewesen und hatten die Zinsverbote des kanonischen Rechts immer mehr mit der herrschenden Rechtsanschauung in Widerspruch gebracht.

Seit dem Ende des vierzehnten Jahrhunderts werden nun auch die Nachrichten von Darlehen im heutigen Sinne immer häufiger.

## VI. Darlehen.

Die Natur eines persönlichen Rechts bildet ein unterscheidendes Merkmal des Darlehens von dem Rentenkauf und dem Kauf auf Rückkauf. Wenn auch ursprünglich fast nur Realcredit gegeben wird, wenn auch der Grundbesitz als Pfand noch eine große Rolle spielt, so haftet primär für Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Kapitals der Darlehensempfänger, und erst in zweiter Linie erscheint das Recht des Gläubigers, sich durch Verkauf des Pfandes bezüglich seiner Forderung zu befriedigen. Bei dem Rechtsgeschäfte des Darlehens geht zwar auch das Eigenthum an der geliehenen Summe an den Darlehensempfänger über; diese Geldsumme ist aber nicht etwa wie bei der Rente ein Kaufpreis für die jährlich wiederkehrende Verpflichtung des Rentenverkäufers zur Zahlung der Rente, sondern es wird von dem Darlehensempfänger nicht die dargeliehene Summe, sondern nur die Benutzung derselben gekauft; der Zins, der gezahlt wird, ist nicht ein Äquivalent für das Kapital, sondern nur für Benutzung desselben, und es besteht ein Anspruch des Darlehensgebers auf Rückzahlung der hingegebenen Summe. Mit dem Rentenkaufe kann allerdings ein Anspruch der Contrahenten darauf verbunden sein, daß die Zahlung der Rente gegen Hingabe einer Geldsumme wieder aufgehoben wird; dieser Anspruch aber ist gänzlich verschieden von dem Rückforderungs- respective Rückzahlungsrecht der Contrahenten beim Darlehen. Beim Rentenkauf ist das betreffende Recht darauf gerichtet, daß durch ein neues selbständiges Rechtsgeschäft die Wirkungen des ursprünglichen Rechtsgeschäfts wieder aufgehoben werden, während beim Darlehen gleich die ursprüngliche Absicht der Contrahenten die ist, daß mit der Hingabe der Geldsumme als Darlehen Rückforderungsrecht und Rücknahmeverpflichtung, mit der Empfangnahme, Recht und Pflicht der Rückzahlung verbunden ist. Die

Wirkung des als Darlehen zu bezeichnenden Rechtsgeschäfts ist also erst dann ganz vollendet, wenn das Darlehen wieder zurückgezahlt ist; es wird hier durch ein Rechtsgeschäft erreicht, was der Rentenkauf mit Ablösungsrecht und der Kauf auf Rückkauf durch zwei selbständige Rechtsgeschäfte bezweckt.

Daß der Unterschied in den Wirkungen des Rentenkaufs mit beiderseitigem Ablösungsrecht und dem Darlehen gegen Verpfändung von Grundstücken als kein sehr großer betrachtet wurde, erhellt schon daraus, daß die Rente dem Darlehenszins verhältnismäßig gleich war. Trotzdem ist das Darlehen gegen Verpfändung von Grund und Boden ein bedeutender Fortschritt gegenüber dem Rentenkauf, denn dadurch erhalten die diesbezüglichen Rechtsgeschäfte statt des seitherigen dinglichen Principis das persönliche, und es ist, nachdem dieses persönliche Princip einmal zur Geltung gekommen, der Übergang zum Darlehen gegen Faustpfand und gegen verstärkten und einfachen Personalcredit nur noch eine Frage der Zeit und des Bedürfnisses. In rascher Folge erscheinen demgemäß auch sämtliche Formen des Darlehens, deren Eigenthümlichkeiten in Nachstehendem betrachtet werden sollen.

#### a. Darlehen gegen Verpfändung von Grundstücken.

Diese Form des Darlehens ist die sich zunächst an den Rentenkauf anschließende, bei welcher, allerdings nicht primär, wie beim Rentenkauf, Grundstücke für Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Kapitals haftbar sind.

Wie der Rentenverkäufer nicht nur solche Grundstücke belasten konnte, welche ihm erb- und eigenthümlich zugehörten, so finden wir auch hier Grundstücke als Pfandgegenstand, die von Dritten dem Schuldner zu Lehen gegeben sind. Für diesen Fall stellte gewöhnlich der Schuldner einen Revers aus, in dem er sich verpflichtete, innerhalb einer bestimmten Zeit die fraglichen Grundstücke pfandfrei zu machen. Regelmäßig bedurfte die Belastung lehnbarer Grundstücke der Zustimmung des Lehnsheerrn.

1412 <sup>1)</sup>. Heinrich Henne und Cunrad von Elkerhuß bekennen, die 4 Morgen Wiesen die sie für 40 fl. an Henne Halber zu Gießen „mit willen vnd virhengnisse Hermanns lantgrafen zu Hessen, von deme

<sup>1)</sup> G. U. Nr. 159 (Gießen).

wir dy selben mit andern guden zu *lehen* han<sup>a</sup>, versetzt haben in den nächsten 2 Jahren wieder einlösen sollen und wollen und zu dem Lehen wieder zufügen sollen.

Bei dem Darlehen gegen Verpfändung von Grund und Boden finden wir, wenn auch nicht so ausgeprägt wie beim Rentenkaufe, das Bestreben, die Kapitalanlage zu einer dauernden zu machen. Dieses Bestreben erhält häufig durch die Bestimmung, daß entweder Rückforderungsrecht oder Rückzahlungsrecht erst nach Ablauf einer bestimmten Frist geltend gemacht werden sollen, im Vertrage seinen Ausdruck. Um Gläubiger wie Schuldner vor dem Nachtheile und der Verlegenheit zu bewahren, plötzlich die Darlehenssumme in Empfang nehmen zu müssen, ohne grade nutzbringende Verwendung für dieselbe zu haben, beziehungsweise plötzlich zahlen zu sollen, ohne im Stande zu sein sie sich vorher zu verschaffen, wurde in die Verträge häufig die Bestimmung einer Kündigungsfrist aufgenommen.

1438 <sup>1)</sup>. Erwin Krug von Fetzberg und Frau versetzen dem Gernand von Schwalbach und dessen Frau für ein Darlehen von 100 guten Rheinischen Gulden die Krhege Wiese bei Gießen:

Vnd iz bered daz wir vorgenant Erwin et Lukele adder vnser erben dy obgenant wiesen *nit von en losen in sollen* vnd von eren erben diese nehesten *eichte jare nach eyn folgende nach datum dessis brieffes* sin dann gantz vnd zu male vergangen vnd wanne soliche nehisten eichte jare virgangen sin, welche zyd wir adder vnser erben dann widder zu vnser wiesen kommen wollen vnd dy losin wollen, daz *sollen vnd wollen wir ern erben zeforent lassin wissin* mit botden adder munt widder munt, mit namen *eynen gantzen maynt vor ste Walpurgē tage*; vnd wanne dann *ste Walpurgē kommet*, so *sollen vnd wollen wir en adder eren erben soliche vorgenant summe geldes . . geben. . .*

Im Anschlusse an den Rentenkauf besteht der Zins häufig darin, daß den Gläubigern die Benutzung der verpfändeten Grundstücke, respective die Einkünfte, die damit verbunden waren, überlassen wurden. War das Pfand von Leuten bewohnt und bebaut, denen der Eigenthümer Rechte und Freiheiten gewährt hatte, so war der Gläubiger verpflichtet, diesen Leuten die betreffenden Freiheiten ebenfalls zu gewähren.

<sup>1)</sup> G. U. Nr. 165.

1353 <sup>1)</sup>. Wir Heinrich von Rulshusin . . dun kunt, daz vnsir herre Grebe Johann von Cyginhain . . vns vnd vnsern Erben virsast han ire burg Staufinberg . . vnd mit anders allen den rechten, eren vnd nutzen, vmme sez vnd zwenczig hundert cleyner gulden . . . wir sullen ouch ir burgere da selbes vnd ir lude halden in allen den eren vnd frieheiden, als andere ir burgere hant. .

Die Einlösung des Pfandes konnte nicht allein durch den Schuldner geschehen, sondern auch durch Dritte. In keinem Falle finden wir direct ausgesprochen, daß zur Einlösung durch Dritte die Einwilligung des Schuldners nothwendig gewesen wäre. Daß es aber doch gebräuchlich gewesen ist, nicht ohne diese Einwilligung hierbei vorzugehen, schliesse ich aus einigen Urkunden, in welchen documentirt wird, daß die ursprünglich verpfändet gewesenen Grundstücke dem Dritten, welcher die Schuld bezahlt hatte, theils neu verpfändet, theils zu Eigenthum mit Rückkaufsrecht überlassen wurden, was beides nicht nothwendig gewesen wäre, wenn der Dritte durch Bezahlung der Schuld ohne Mitwirkung des Schuldners einfach an die Stelle des ersten Gläubigers getreten wäre.

1424 <sup>2)</sup>. Conrad Freyling, Schöffe von Gießen . . bekennen, daß ihre acht Morgen Land („uff dem Hamme vor der Nuwenstadt zu den Giessen“) bei Gießen an Fritz Wynold, Schultheißen zu Marburg für 100 fl. versetzt gewesen seien. Da nun ihr Schwiegersohn Johann Spitz und ihr Sohn Erwin Infuß dieselben acht Morgen eingelöst, so sollten sie sie vorbehaltlich des Wiederkaufs zu eigen hinnehmen.

1370 <sup>3)</sup>. Wir Milcheling Schutzper ritter . . bekennen daz vns her Heinrich Lantgrefe zcu Hessen . . gegund haben, daz wir ir slozze, hus vnde stadt Hohenburg, mit namen das halbe teyl, daz sie hern Johanne Rydesele rittern vorsatz hatten vnde waz zcu deme halben teyle gehorit, zcu vns van iren wegen gelost haben vor dry Tusent fünf hundirt vnde nun vnde fierczig pfund heller, vnd haben sie vns daz selbe teyl vnd waz dorzcu gehorit vorwert versatz mit Einlösungsvorbehalt.

Die Befriedigung des Gläubigers aus dem Pfande scheint gewöhnlich die Mitwirkung des Gerichts erfordert zu haben. Landgraf Hermann

<sup>1)</sup> B. I, S. 597, Nr. 882.

<sup>2)</sup> G. U. Nr. 161 (Gießen).

<sup>3)</sup> B. I, S. 689, Nr. 1039.

erlaubt in einer Urkunde aus 1400 <sup>1)</sup> der Stadt Gießen gegen diejenigen, die ihre „phande erlobet han“, vorzugehen „als phandis recht ist“ welche besondere Erlaubnis gewiß nicht nothwendig gewesen, wenn außergerichtliche Execution üblich war. Besonders wurde die Autorität der Gerichte dann zu Hülfe genommen, wenn die Execution gegen mächtige Ablige und Landesherrn gerichtet war; in dem letzteren Falle war das kaiserliche Hofgericht zuständig, wie dies aus einem aus dem Jahre 1384 <sup>2)</sup> stammenden Hülfsvollstreckungsmandat des Kaiserlichen Hofrichters Grafen Günther von Schwarzburg für die Herren von Ochsenstein gegen Landgrafen Heinrich von Hessen hervorgeht.

Unbestimmt bleibt, in welcher Weise die Befriedigung des Gläubigers aus dem Pfande statt fand. Eine ganz ungewöhnliche Art der Ausgleichung einer Schuld findet sich in einer Urkunde aus 1484 <sup>3)</sup>, wo eine Else Romers „in Bekalungswiße“ verschiedene Grundstücke verschreibt, die nach dem Tode der Schuldnerin an den Gläubiger fallen sollen, womit die genannte Schuld „geglichen“ sein solle.

#### b. Darlehen gegen Faustpfand und gegen Personalcredit.

Nachdem durch das Darlehen gegen Verpfändung von Grund und Boden das persönliche Princip einmal in den Vordergrund getreten, wird dem mit dem Geldverkehre wachsenden Bedürfnis nach größerer Verkehrserleichterung durch das immer mehr gebräuchlich werdende Darlehen gegen verstärkten und einfachen Personalcredit Rechnung getragen.

Als Zwischenglied zwischen dem Credit gegen Verpfändung von Grund und Boden und dem reinen Personalcredit, ist das, auch noch durch die Seltenheit seines Vorkommens merkwürdige Darlehen gegen Faustpfand. Nur in einer Urkunde habe ich ein solches gefunden, wo 1417 <sup>4)</sup> Kloster Engelthal dem Kloster Naunburg eine Bibel gegen ein Darlehen von 63 fl. versetzt.

Nebeneinander und gleichzeitig erscheinen in den Urkunden verstärkter und einfacher Personalcredit, mit der ausdrücklichen Bestimmung von Zinsen, für die statt der früheren Naturalleistungen Geldsummen stipulirt

<sup>1)</sup> G. U. Nr. 157.

<sup>2)</sup> Guden. Syll. I, 649, Nr. 31. S. R. Nr. 1769 (Frankfurt). Vgl. oben S. 46, Anm. 5.

<sup>3)</sup> G. U. Nr. 225.

<sup>4)</sup> Bernhard, Antiq. Wetterav. II, 109. S. R. Nr. 2046.

werden. So quittirt 1416<sup>1)</sup> Hartmut von Cronenberg dem Wernherr von Falkenstein, Erzbischof zu Trier, ein Kapital von 1100 fl., wobei die, das hier gegen einfachen Personalcredit gegebene Darlehen um 100 fl. übersteigende, zur Rückzahlung angewiesene Summe den Zins enthält und es wird in einer anderen Urkunde aus 1419<sup>2)</sup>, welche einen verstärkten Personalcredit documentirt, direct eine Summe von 50 fl. als jährlicher Zins für ein Darlehen von 500 fl. festgesetzt. Der erstaunlich hohe Zinsfuß wird bald bedeutend vermindert und beträgt beispielsweise nach einer Urkunde aus 1453<sup>3)</sup> noch  $7\frac{1}{3}\%$ , in einer Friedberger Urkunde aus 1490<sup>4)</sup> nur noch 5%. Es schwankte derselbe jedenfalls entsprechend der relativen Sicherheit der Kapitalanlage. Eine sonderbare und vereinzelt dastehende Art der Gegenleistung gegen ein Darlehen ist uns in einer Urkunde aus 1375 enthalten:

1375<sup>5)</sup>. Wir Agnes von Falkinsteyn . . dun kunt, daz der Commentur . . zu Sassenhusen . . vns an gerydem gelte hant geluben CCL gulden, *der gein han wir In die frunttschaft getan, daz vnsir dorff vnd Lude zu Nyddern Wollinstat sullen Malin in irer Molin* daselbis gelegen oben an dem dorffe.

Daß auch nach der Einführung des verzinslichen Darlehens viele Juden derartige Geldgeschäfte machen, ist sehr leicht erklärlich, da sie durch ihre frühere gesetzliche Begünstigung bezüglich des Zinsenehmens zu dem Abschlusse von Geldgeschäften dieser Art veranlaßt worden, und dies schließlich zum Haupterwerbszweig und zur Gewohnheit dieses Volkes geworden ist. Beibehalten haben sie häufig auch die wöchentlichen Zinstermine, während bei den Darlehen, bei denen Nichtjuden als Contrahentem auftreten, fast nur jährliche Zinstermine usuell sind.

1373<sup>6)</sup>. Ich Emrich von Felingshusen wepener<sup>7)</sup> Irkennen, daz ich rechter schult schuldig byn Sannwele Juden zu den Gissen . . VIII gulden . . so sal gen *vff ye den golden in ye der Wochen dry alde heller zu gesuche.* .

<sup>1)</sup> Guden. C. D. T. V, p. 882, Nr. 114. S. R. Nr. 2038.

<sup>2)</sup> Glaser, Geschichte von Grünberg Nr. 41. S. R. 2065 (Grünberg).

<sup>3)</sup> Glaser, Geschichte von Grünberg S. 106. S. R. Nr. 2326 (Grünberg).

<sup>4)</sup> Joh. Christ. Kühnig, Das deutsche Reichsarchiv. Pars Specialis Continuatio III, 123. S. R. 2601.

<sup>5)</sup> B. I, S. 722, Nr. 1083.

<sup>6)</sup> B. I, S. 707, Nr. 1064.

<sup>7)</sup> Vgl. oben S. 43, Anm. 3.

### Schluß.

Mit der oben entwickelten Ausbildung des Darlehens ist die Allein- oder Vor-Herrschaft des Grundbesizes gebrochen. Nicht Grund und Boden ist jetzt mehr der Mittelpunkt der Wirthschaft, sondern das Geld wird zum wichtigsten Factor in Handel und Wandel.

Auch hier muß ich für die oberhessischen Städte einen bedeutend rascheren Entwicklungsgang beanspruchen, als wir z. B. für Basel finden. Während in Basel noch 1458 ein Privileg und gar 1527 noch ein förmliches Gesetz nothwendig erscheint, um die Ablösbarkeit von Renten den Ansprüchen der Kirche gegenüber durchzusetzen, sehen wir in Oberhessen schon im 14. Jahrhundert allgemein das Princip der Ablösbarkeit der Rente durchgeführt, im 15. Jahrhundert schon die mächtige Entwicklung des Creditwesens und mit ihr das Princip der Freiheit des städtischen Grundeigenthums.

## Römisches und Germanisches in Oberhessen.

Von Professor Dr. Gareis.

(Mit einer schematischen Karte und einem Situationsplane.)

Die Wetterau, das Land zwischen Taunus, Main und Vogelsberg, war in der Zeit vom Jahre 80 n. Chr. bis 280 römisch; nicht etwa nur flüchtigen Fußes hielt sich der römische Legionar mit seinem vindelicischen oder rätischen Hülfsvolke im Lande der Taunenser und Mattiakern, am Ufer der Nidda und der Wetter auf, nicht Straßen nur und Castelle hat die römische Baukunst dem damals südlichsten Theile des Chattenvolkes geschaffen, sondern zahllose Cultureinrichtungen verschiedenster Art brachte der Römer mit in dieses fruchtbare „Barbarenland.“ Die bürgerlich organisirten Civitates Mattiacorum und Taunensium, zu denen als dritte wetterauische Civität vielleicht noch eine in Altenstadt (am Limes zwischen Staden und Marköbel gelegen) hinzukommt, auf welche Herr H. Irle im ersten dieser Jahresberichte S. 24 ff. aufmerksam macht, sind die besten Belege für die Besiedlung, soweit Rechtsverhältnisse in Frage kommen, während die bedeutenden Wilseler Römermosaiken, nicht