

IUS COMMUNE

Zeitschrift für Europäische Rechtsgeschichte

Veröffentlichungen des Max-Planck-Instituts
für Europäische Rechtsgeschichte
Frankfurt am Main

XVIII

Herausgegeben von DIETER SIMON



Vittorio Klostermann Frankfurt am Main

1991

Das Grundpfandrecht in der Praxis des Zagreber Gradec vom Ende des 14. bis zum Ausgang des 15. Jahrhunderts

1. „Unanimi et pari voluntate“ verpflichtete die Stadtgemeinde des Zagreber Gradec¹ mit einer Verordnung von 1384² alle Einwohner, sämtliche Liegenschaftsgeschäfte in neugeöffnete Besitzbücher (*libri fassionum seu funduales*)³ einzuschreiben. Ein Verstoß gegen diese Verordnung sollte die Nichtigkeit des jeweiligen Geschäfts zur Folge haben. *Pro futuro* waren alle Erwerber von Rechten an Liegenschaften gehalten, zu einem bestimmten Termin⁴ das Geschäft der Gemeinde zu melden, um von der Stadtkanzlei eine entsprechende Urkunde (*litera confirmatoria*) zu erhalten. Obwohl man ausdrücklich „Skandale“, Mißbrauch des Stadtsiegels⁵ und „... conservatio iurium possessionarium ...“ als Gründe für die Einführung dieser Praxis nennt, liegt die Vermutung nahe, daß die Gemeinde sich bemühte, als *locus credibilis* anerkannt zu werden.⁶ Das gilt umso mehr, als man mit dem ältesten *locus credibilis* Slawoniens – dem Zagreber Kaptol – keine guten Beziehungen unterhielt und in ständiger Konkurrenz mit ihm auf allen Gebieten lebte.

Gerichts- oder Gemeindebücher, in denen man Grundstücksgeschäfte registrierte, sind bekanntlich schon im Laufe des 12. Jahrhunderts in mehreren europäischen Städten üblich gewesen.⁷ Außer den erwähnten

¹ Innerhalb des heutigen Stadtgebietes von Zagreb gab es bis zum Anfang des 16. Jahrhunderts drei verschiedene Jurisdiktionsbereiche, nämlich den der „freien und königlichen“ (Ober-)Stadt, genannt „Grech“ oder „Gradec“ (im folgenden „Zagreber Gradec“), den der Bischofsstadt und den des Kaptol (Siedlung der Kleriker bzw. des Domkapitels). Vgl. dazu: Z. HERKOV, *Ime grada Zagreba u prošlosti*, Zagreb 1957; K.-D. GROTHUSEN, *Die Entstehung Zagrebs bis zum Ausgang des 14. Jahrhunderts*, Wiesbaden 1967; N. KLAJČ, *Povijest Zagreba*, Zagreb 1982.

² *Monumenta historica liberae regiae civitatis Zagrabiæ* (im folgenden MCZ), I–XI, Zagreb 1886–1905, hg. I. TKALČIĆ. (vgl. MCZ, XI, 1).

³ MCZ, IX, X, XI (erster Teil).

⁴ Das Mandat des Stadtmagistrats dauerte ein Jahr und begann am 4. Februar. Ende Januar mußten alle Liegenschaftsgeschäfte in den neuen Büchern eingetragen sein.

⁵ Bei einem gewissen „Literaten“ Paulus hatte man damals sogar drei gefälschte Stadtsiegel gefunden, wofür man ihn auf den Scheiterhaufen brachte („Item quod quia circa Paulum literatum, filium Clementis, tria falsa sigilla invenimus ... ideo ipsum cremari fecimus ...“, MCZ, I, 394; vgl. auch MCZ, V, 215).

⁶ Vgl. die Gerichts-„Katernen“ von 1377, 1382, 1388, 1394 (MCZ, V, 76, 187, 218, 288), von 1414, 1416, 1417 (MCZ, VI, 5, 16, 30, 44).

⁷ Die Literatur darüber ist meist deutschsprachig; auf sie sei hier ausdrücklich verwiesen.

Gründen, die für die Stadtgemeinde unmittelbarer Anlaß zur Einführung der Stadtbücher waren, werden noch zahlreiche weitere in der Verordnung von 1384 genannt. Die Einführung der neuen Stadtbücher sollte man natürlich als Ausdruck einer praktischen Notwendigkeit ansehen, doch liegt die Vermutung nahe, daß es sich dabei auch um die Nutzung fremder Erfahrung und damit um die Übernahme eines fremden Vorbilds handeln könnte; für eine solche Annahme bestehen sogar ernsthafte Gründe, die in Betracht zu ziehen wären. Die Verwaltung des Zagreber Gradec berücksichtigte im 14. Jahrhundert mit dem turnusmäßigen Wechsel einer gleich großen Zahl von Vertretern der vier ethnischen Gruppen (Nationalitäten), aus der die Stadtbevölkerung bestand, alle Sprachgruppen, die der „lingua sclavonicalis, hungaricalis, latinorum (gallicorum) et theutonicorum“ (vgl. MCZ, V, 74–75). Jede dieser Nationalitäten stellte in Abständen von vier Jahren einmal den *iudex civitatis*. Mit den übrigen Vertretern seiner Gruppe (*jurati et consilarii*) stand er so ein Jahr lang an der Spitze der Stadtverwaltung, hatte aber auch in Gerichtsangelegenheiten fast vollkommen freie Hand. Da der Magistrat nur sehr sparsam mit der Normierung von Statuten (*statuta*) – vor allem auf dem Gebiete des Privatrechts – in die Rechtsentwicklung eingriff,⁸ hat sich das Recht im Zagreber Gradec vor allem durch Gewohnheit gebildet.⁹ So entstand ein Amalgam von Auffassungen, Traditionen und Sitten aller vier Gruppen der Stadtbevölkerung. Einflußreiche Vertreter der verschiedenen Gruppen wurden oft mehrmals zum *iudex civitatis* gewählt und hatten beinahe ständig eines der übrigen Wahlämter inne. Durch ihre Urteile als Mitglieder der ersten (unteren) Kollegialinstanz und als „condam iudices“, aus denen die Mitglieder der zweiten (oberen) Kollegialinstanz rekrutiert wurden, waren sie über Jahre hin in der Lage, auf die Rechtsbildung unmittelbar einzuwirken. Ihre Beschlüsse und Urteile, die sich in der Praxis bewährt hatten, wurden dann von ihren Nachfolgern übernommen oder erlangten gelegentlich auch als *statuta* förmliche Gesetzeskraft. Da sich Einflüsse der Postglossatoren in den Quellen zweifelsfrei nachweisen lassen, liegt der Gedanke nahe, daß es sich um die Orientierung an einem Vorbild oder sogar um die regelrechte Rezeption einer jahrhundertlang bewährten Praxis mancher europäischer Städte handeln könnte. Die

⁸ Vgl. M. MARŠAVELSKI, Običajno pravo u Zagrebačkom Gradecu, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, 6/1982.

⁹ Vgl. M. MARŠAVELSKI, Zagrebački Gradec- iura possessionaria, Zagreb 1986, S. 51–63.

Analogie etwa zu den Kölner „Schreinsbüchern“ sticht vom ersten Moment an ins Auge. Da viele Deutsche Bürger des Zagreber Gradec waren und manche von ihnen jahrelang eine entscheidende Rolle in der Stadtverwaltung und den Gerichten spielten, wäre ein genauerer Quellenvergleich wünschenswert. Einstweilen muß die hier geäußerte Vermutung Hypothese bleiben.

Die Einführung besonderer Besitzbücher, neben den schon bestehenden Stadtgerichtsbüchern (*libri citationum seu sententiarum*),¹⁰ gab der Stadt ausschließliche Kompetenz für einen großen Teil der die Liegenschaften betreffenden Rechtsgeschäfte. In der Zeit des größten Aufschwungs des Zagreber Gradec – am Ausgang des 14. Jahrhunderts¹¹ – war der Liegenschaftsverkehr, wie es gerade die Besitzbücher von 1384–1402 reichlich beweisen, sehr rege.¹² Die Einführung der neuen Stadtbücher („Katernen“) bot der Stadt außerdem eine gute Möglichkeit, diesen Verkehr unter Kontrolle zu halten. Sie schützte damit nämlich ihre fiskalischen Interessen – nicht nur durch Ausstellung der *litera confirmatoria*, wofür der Antragsteller zahlen mußte, – sondern mehr noch die Einkassierung der üblichen Liegenschaftsgebühren.¹³

2. In den meisten Eintragungen stellt man fest, daß der Erwerber die Liegenschaft „iure perpetuo possidendam“ erhalten hat. Die Stadtnotare hatten sich ab und zu bemüht, das Recht der Liegenschaft als „ius libere possidere et tenere“ mit vollkommener Dispositionsfreiheit „in vita vel in morte“ zu beschreiben.¹⁴ Faktisch war das Eigentum an Liegenschaften jedoch durch die Pflicht, die *dacia regis* und die *taxa communitalis* zu zahlen, sowie gewisse *servicia ordinaria*¹⁵ zu verrichten,

¹⁰ MCZ, IV–VIII. Diese Bücher sind von 1355 bis 1527 aufbewahrt. In den Quellen gibt es einige Indizien dafür, daß die „*libri citationum seu sententiarum*“ schon vor 1355 geführt wurden.

¹¹ Vgl. GROTHUSEN, l.cit. N. KLAČIĆ, l.cit.

¹² Die Zahl der Eintragungen in einem Jahrbuch bewegt sich am Ende des 14. Jhs zwischen 80 und 110. In der ersten Hälfte des 15. Jhs, im Zeitraum vom 1427–1440 etwa (vgl. z. B. MCZ, IV, 126 bis zum Ende), ist diese Zahl halb so groß.

¹³ Siehe KLAČIĆ V. MARTURINA, Slavenska daća u srednjem vijeku, Rad, 1904; Z. HERKOV, Gradja za financijsko-pravni rječnik feudalne epohe Hrvatske, I–II, Zagreb, 1956; J. KAMPUS, Prilog pitanju o poreznom sistemu u Gradecu od XIV–XVI stoljeća, RFF, 1963; M. MARŠAVELSKI, l.cit. S. 83–98.

¹⁴ Vgl. MCZ, IX, 165 und MCZ, X, 79.

¹⁵ Erwähnt wird „*conductio lapidum et arene*“ (MCZ, VI, 127); MCZ, IX, 151–152 u. a.), „*conductio lapidum et arene et allium attenciorum*“ (MCZ, VII, 393), eine Pflicht zur „*vigilatura*“ („*exhibitio et compleccio vigilature*“ – MCZ, VII, 10 ib.222; MCZ, VI, 151; MCZ, X, 38; ib.42; ib.44; ib.47; ib.65; ib.186; ib.188; MCZ, XI, 19; ib.55) oder einfach die Bezeichnung „*servicia ordinaria communia, qua in medio nostro per nos dumtaxat fieri et imponi solent*“ (MCZ, X, 234/MCZ, XI, 19/ib.55) bzw. „*labores ordinarii vulgo thlaca vocatis*“ (MCZ, X, 143/MCZ, XI, 60).

erheblich eingeschränkt. Auch das Verfügungsrecht, wenigstens das testamentarische, obwohl in der „Goldenen Bulle“¹⁶ von 1242 proklamiert, bestand in Wirklichkeit nur theoretisch. Es erweiterte sich sehr langsam und stufenweise durch Zulassung von Legaten, die nicht „pro anima“ oder „pias causas“ galten, sondern für jemanden, der nicht zu den Verwandten gehörte,¹⁷ durch Legate also, die „pro gratitudine“, „pro fidelibus serviciis“ bestimmt waren. Man konnte ein Grundstück auch „iure perpetuo possidendam sub condicione“, was Pacht mit dinglicher Wirkung heißt, erwerben, gegen Zahlung des *census*, nämlich *in natura*, *partim-partim*, oder öfter in Geld, als *pars quanta* oder *pars quota*.¹⁸ Nicht selten kommen auch Eintragungen der Liegenschaft auf jemanden „usque ad vitam“ vor, oft unter der Bedingung, daß der Erwer-

¹⁶ Als rechtsgeschichtliche Quelle gehört das dem Zagreber Gradec gewährte Privilegium zu den königlichen Privilegien, auf Grund derer Mitte des 13. Jahrhunderts manche slawonische Städte (Vukovar 1231, Virovitica 1234, Petrinja 1240, Zagreb Gradec und Samobor 1242, Križevci 1252 und Jastrebarsko 1257 – vgl. *Codex diplomaticus regni Croatiae, Dalmatiae et Slavoniae*, hg. SMIČIKLAS, Bd. II–XV, Zagreb, 1904–1934, Bd. III, 346 und ib. 422; Bd. IV, 123, 164–166 und 480–481; Bd. V, 51, vgl. ebenfalls MCZ, I, 18) volle Verwaltungs- und Gerichtsautonomie erhielten und dem König unmittelbar unterstellt wurden. Als solche war sie Anlaß für zahlreiche wissenschaftliche Kontroversen (vgl. N. KLAČIĆ, *Neki problemi najstarije povijesti postanka varoši Gradec kraj Zagreba*, HZ. XXI–XXII, 1968–1969; J. KAMPUS, *Prilog pitanju postanka varoši Gradeca kraj Zagreba*, HZ. XVIII, 1965; Z. HERKOV, *Ime Grada Zagreba u prošlosti – l.cit. – u. a.*). Vom rechtshistorischen Standpunkt aus gesehen ist die Quelle besonders deshalb interessant, weil sie als einzige eine längere Liste von Rechtsnormen enthält und zwar solche, die die Bürger, wie es ausdrücklich in dem Text heißt, „inter se fecerunt“. Die Normen regeln die formelle und materielle Kompetenz (die auch das sogenannte „ius gladii“ einschließt, bzw. das Recht ein Todesurteil fällen zu können) des Stadtgerichtes, das Straf- und Erbrecht. Besonders sorgfältig ist das Strafrecht normiert. Außer für vorsätzliche Tötung und die Fälle, in denen die Verwandten des Ermordeten an dem Mörder „Rache nehmen“ durften, lauten die Strafen ausschließlich auf eine bestimmte Geldsumme. Erst später wurden zahlreiche Züchtigungsstrafen entwickelt, von denen die erste allerdings erst 1266 erwähnt wird (vgl. MCZ, I, 48). Manche von den Normen des Privilegiums „Zlatna bula“ (Goldene Bulle) genannt, gelten noch in den folgenden Jahrhunderten.

¹⁷ So z. B. „... Clement Praudich quasdam duas terre ... Paulo filio Thome servo suo legavisset possidendas ...“ (MCZ, IX, 181) oder „... condan Barnabas sacerdos noster quendam suum fundum Anne servitrici sue pro suis serviciis testamentaliter legasset“ (MCZ, IX, 43). Vgl. z. B. auch MCZ, VI, 216/ib. 403; MCZ, IX, 182; MCZ, XI, 36.

¹⁸ Das Grundstück wurde als *iure perpetuo possidenda sub condicione* durch Kauf, Schenkung, permutacione oder testamentaliter erworben. In den Besitzbüchern befinden sich mehrere hundert Eintragungen dieses Rechtes. Von besonderem Interesse sind dabei drei uns aus dem Dominikanerkloster des Zagreber Kaptol überlieferte Dokumente von 1377, in denen jemand verspricht, einigen Bürgern des Zagreber Gradec seine Weinberge *iure perpetuo sub condicione* zu geben und zwar unter der ungewöhnlichen Bedingung, daß die Pächter auch in Fällen höherer Gewalt ihren „census“ ordentlich bezahlen müssen („... quod quia si per grandines aut anni sterilitates in prefati vinei fructus non proveniret, tunc idem Dragoslaus ac omnes dictorum vinearum possessores teneantur in foro de bono vino prefatis viginti et unum cubulum emere et ad claustrum memorandum, modo quo premittitur, conducere ... debet ...“ – vgl. MCZ, I, 246/auch MCZ, I, 265 und 266).

ber für den bisherigen Eigentümer „in victu et amictu“ sorgen müsse.¹⁹ Ähnliche Kautelen trifft man bei der Überschreibung der Liegenschaft an einen Adoptierten.²⁰ Zugleich mit dem Wechsel des Grundeigentums muß unbedingt das eventuelle Bestehen von Servituten, so das Recht des *iter* oder *actus*, das Zugangsrecht von einer bestimmten Seite aus, das Benutzungsrecht an einer Zisterne, die sich auf dem Grundstück befand usw. festgestellt werden.²¹ Schließlich stellt man bei einem großen Teil der Inskriptionen fest, daß die Liegenschaft „pro debitis“ verpfändet sei. Öfter aber trug man die Realisierung des Pfandrechts des Gläubigers ein.

Schon auf Grund dieses ganz summarischen Überblicks über den Inhalt der Besitzbücher des Zagreber Gradec könnte man ohne Mühe das bekannte justinianische Schema der Sachenrechte identifizieren. Doch die Frage nach der juristischen Gestalt eines jeden dieser Rechte bleibt weiter offen und sollte sorgfältig geprüft werden. Das Pfandrecht etwa, das uns in den Besitzbüchern begegnet und das wir in dieser Arbeit untersuchen wollen, ist durch einige Merkmale gekennzeichnet, die es von dem entsprechenden Institut des römischen und des modernen Rechts wesentlich unterscheidet.

3. Die Liegenschaft des Schuldners war die üblichste und zuverlässigste Sicherheit, welche dem Gläubiger „... *justicia et iudice median- te ... pro sui persolucione et contentacione ...*“²² diente. Schon die große Zahl der in den städtischen Büchern eingetragenen *inpignorierten* (*obli- gierten*) Liegenschaften macht die Gebräuchlichkeit dieser Art Sicherheit deutlich. Die Liegenschaft hatte in der Stadt immer ihren Preis, so daß die Realisierung des Pfandrechts praktisch mit keinem Risiko verbunden war. Solch eine Garantie konnte sogar für die unbedeutende Summe von einigen Florinten gegeben werden:

¹⁹ Vgl. MCZ, X, 173–174/ib.272, auch MCZ, X, 263–264.

²⁰ So z. B. „*Domina Elisabeth relicta Frederici Fritz vocati ... confessa est in hunc modum: ut ipsam nobilis vir Marcus ... eandem in matrem suam spiritualem et adoptivum acceptasset ... ipsaque domina Elisabeth ... totalem domum suam ... tres quarta curie in se ... continentam ... eadem Marco et sui heredibus ... dedisset ... iure perpetuo possidendam, ita tamen, quod prefatus Marcus eandem domus Elisabeth vita sibi comite et sui heredibus in eadem domo in victu et amictu bono modo conservare, fovere et nutrire tenebuntur ...*“ – vgl. MCZ, X, 263–264).

²¹ Vgl. MCZ, X, 186/ib.195–196/ib.169/ib.210/ib.248–249/ib.279–280; MCZ, XI, 17–18/ib.57–58/ib.85/ib.99.

²² MCZ, X, 54.

„... Simon carpentarius ... duas partes cuiusdam terrae arabilis pro debitis duorum flor ... debitoriae obligatur ...“²³

Sie wurde auch zwischen Parteien, die engste Verwandte waren, vereinbart.²⁴ Wenn jemand Immobilien, besonders ein Haus oder einen „fundus vacuus“ in der Stadt selbst hatte, konnte er vermutlich ohne Mühe Kredite bekommen. Ein gewisser Johannes Plussar etwa, der ein Haus von „quarta curia“ besaß, hatte sich so sehr verschuldet, daß man es beim Verkauf des Hauses nicht für nötig befand, alle seine Gläubiger *nominatim* zu erwähnen:

„... Laurentius institor et Paulus sutor ac Johannes de Dedich et certis creditores Johannis Plusar, pro debitis suis eadem ipsim obligabantur quandam domum eiusdem Johannis Plusar unius quarte Andree filii Thome vendiderunt perpetuo possidendam ...“²⁵

Bis zum Ausgang des 14. Jahrhunderts trug man auch Pfandverträge in die Besitzbücher ein. Später notierte man ausschließlich die Realisierung der Forderung. Die Verträge, durch die eine Hypothek bestellt wurde, erforderten offenbar keine Publizität; der Gläubiger, der üblicherweise eine *litera pigneratitia* vom Schuldner bekam, konnte, wenn nötig, sicher und wirksam sein Recht verwirklichen. Außerdem trug man wenige Jahre nach ihrer Einführung in die Besitzbücher ausschließlich „iura possessionaria“ ein.²⁶ Da einem Pfandrecht nicht unbedingt die Änderung des bestehenden Liegenschaftszustands folgen mußte, betrachtete man die Eintragung allein des Hypothekenbestellungsvertrages seit etwa 1390 als vorsorglichen Schritt.

Die meisten Eintragungen aus der Zeit von 1384 bis 1402 stellen kurze Feststellungen ohne nähere Angaben dar. Hier ein paar Beispiele als Illustration:

„Item Martinus frater condam Blasii obligavit unum fundum suum cum turri domine Katherine.“²⁷ Antonius Renis obligavit hortum suum Chono Galico.“²⁸

²³ MCZ, X, 90.

²⁴ MCZ, X, 141.

²⁵ MCZ, IX, 256.

²⁶ In den ersten Besitzbüchern finden sich auch Feststellungen z. B. über die Auszahlung einer Schuld („Item Gurgec calcipar nonaginta unum marcas Reynis stachunario persolvit“ – MCZ, IX, 38), das Versprechen einer Mitgift („Item dominus Marcus ... promissit nobillis puelle Scolastice centum flor. auri pro sua dote“ – MCZ, IX, 112) oder sogar ein Hinweis über die Wahl des neuen Stadtnotars („Item nos communitas fecimus et creavimus in notarium Thoma filium Isip in nostro generali consilio“ – MCZ, IX, 92).

²⁷ MCZ, IX, 55.

²⁸ MCZ, IX, 61.

Ausnahmsweise werden die Fristen, innerhalb derer der Schuldner zu zahlen hat, oder die Folgen der Nichtzahlung erwähnt:

„Item Crispus obligavit Johanni filio Wlk stacionem suam usque Natalem domini nunc venturam, ita quod si ipse Crispus redimmere ipsam stacionem non vellet, extunc ipse Johannes eam occupare possit ...“²⁹

In den meisten Eintragungen bleiben aber wesentliche Merkmale des Geschäftes verdeckt. So werden die Höhe der geschuldeten Summe oder der Kaufpreis des veräußerten verpfändeten Grundstücks nur selten erwähnt:

„... Item Clara relicta Paulek pro debito triginta tribus flor. auri dedit fundum suum Petro et Gregorio Angeli.³⁰ Item Gergorius Popouich vendidit vineam suam pro quodam debito videlicet octaginta flor. auri domine Margarethe ...“³¹

Auch in sonst ausführlichen Inskriptionen aus der Mitte des 15. Jahrhunderts finden sich nur wenige Auskünfte dieser Art.

„... Item dominus Leonardi Theutonici condam jurati ... duabus stacionibus ... cisterna in eadem habita ... nec non fundus Seboldo Mayer pro debitis ovtaginta septem flor. auri iudice statuta et privilegialiter confirmata est ...“³² Quatuor vinea Barnabe institoris ... simul cum terris arabilibus ... Demetrio ipse Barnabas institor obligabatur, sunt privilegi aliter statuta perpetuo possidentem ...“³³

Anstatt konkrete Summen zu nennen, gebrauchte man lieber abstrakte Formulierungen wie „certum debitum“³⁴ oder „pro pecunia certa“,³⁵ so daß wir die Höhe der Zinsen auf keinen Fall erfahren können. Man spricht von „census annualis“,³⁶ oder verschuldet sich „sub poena dupli“. ³⁷ Wenn wir keine weitere Information erhalten, bleibt uns nichts anderes übrig, als – wenigstens dann, wenn es sich um „poena dupli“ handelt – ein wucherisches Zinsgeschäft zu vermuten.

Gar nicht selten trifft man in den Quellen auch eine andere Art der Sicherheit an, z. B. die „fideiussores“. ³⁸ Aber wenn man schon für eine

²⁹ MCZ, IX, 55.

³⁰ MCZ, IX, 90.

³¹ MCZ, IX, 96.

³² MCZ, X, 32–33.

³³ MCZ, X, 102–103.

³⁴ MCZ, XI, 109.

³⁵ MCZ, VI, 387.

³⁶ MCZ, XI, 105.

³⁷ MCZ, IV, 132/ib.69.

³⁸ Vgl. z. B. MCZ, X, 107–108.

Schuld von nur zwei Florinten den Schuldner nach „porcio vinealis“ oder einem Morgen Land fragt, scheint es doch wahrscheinlich zu sein, daß sich der Gläubiger nur dann mit einer anderen Sicherheit abfand, wenn sein Schuldner keine Liegenschaft besaß. Außerdem stand auch hinter einer Bürgschaft in der Regel noch reale Sicherheit, und letzten Endes diente die Liegenschaft des Schuldners dann zur Befriedigung des Bürgen. Der Ratsherr Fabianus etwa konnte als Bürge eines gewissen Gregorius nur durch Verkauf von dessen Liegenschaft sein Geld zurückbekommen; da aber der Weinberg des Schuldners nur 9 Florinten erbrachte, wurde seine Forderung von 12 Florinten (ohne Zinsen) doch nicht vollkommen befriedigt.³⁹ Die Bereitschaft, für jemanden eine Bürgschaft zu leisten, war offensichtlich mit der Frage, ob der Schuldner eine Liegenschaft hatte, eng verbunden. Es liegt sogar die Vermutung nahe, daß die Liegenschaften des Schuldners „tacita conventione“ *in pignoriert* waren, da man sehr bald, wie gesagt, auf die Eintragungen der Hypothekenverträge in die Besitzbücher verzichtete, und auf Schritt und Tritt Hinweise auf Veräußerungen oder „Statuierungen“ der Schuldnerliegenschaften zu finden sind.

Mit dieser Auswahl aus den Quellen hoffen wir, wenigstens ein grobes Bild der Eintragungen, die das Pfandrecht betreffen, gegeben zu haben. Die Bedeutung dieser Art Sicherheit stimmt im großen und ganzen mit der Bedeutung überein, die die Liegenschaften in der Wirtschaft des Bürgers mittelalterlicher Städte besaßen. Die Quellen des Zagreber Gradec erbringen für den behandelten Zeitraum außerdem genügend Beweise dafür, daß die Bürger gleichzeitig sowohl vom Handwerk und dem Handel als auch von der Landwirtschaft lebten.

4. Die Verpfändung von Immobilien war in der Praxis des Zagreber Gradec am Ende des 14. und während des 15. Jahrhunderts, wie es die Quellen reichlich dokumentieren, durch zwei Merkmale gekennzeichnet: erstens, das Recht des Gläubigers erschöpfte sich nicht im Recht auf den Verkauf (*ius vendendi*) der Liegenschaft des Schuldners, sondern es umfaßte auch eine weitere Alternative, die Zuteilung, „Statuierung“, die darauf abzielte, etwas *iure perpetuo* zu besitzen; zweitens, der Schuldner, aber auch seine Erben, hatten ein zeitlich unbeschränktes und unverjährbares Recht, das Grundstück auch nach der Realisierung des Pfandrechtes gegen Zahlung der Schuld zurückzukaufen, und zwar entweder von dem Gläubiger – falls ihm die Liegenschaft zugeteilt wor-

³⁹ MCZ, X, 100.

den war – oder von einem Dritten, der das Grundstück als *iure perpetuo possidendum* gekauft hatte.

In den Besitzbüchern des Zagreber Gradec sind Zuteilungen des schuldnerischen Grundstücks an den Gläubiger mindestens so oft wie der Verkauf an einen Dritten verzeichnet.⁴⁰ Obwohl die Quellen nicht unmittelbar etwas darüber aussagen, liegt die Vermutung nahe, daß die Auswahl zwischen den beiden Alternativen dem Gläubiger überlassen blieb, wenn damit die Interessen des Schuldners nicht verletzt wurden, d. h. wenn der Wert der Liegenschaft nicht wesentlich höher war als die geschuldete Summe. Die Übertragung der Liegenschaft auf den Gläubiger läßt an eine Analogie zur römischen *lex commissoria* denken; die Ähnlichkeit ist aber nur scheinbar. Der Gläubiger erwarb die Liegenschaft nur vorübergehend (*temporalis concessio*),⁴¹ und zwar als eine Art auflösend bedingtes Eigentum. Er erhielt alle Rechte eines Eigentümers; er konnte bis zum eventuellen Rückkauf die Liegenschaft nutzen und hatte auch ein vollkommenes Verfügungsrecht durch Geschäfte *inter vivos* oder *mortis causa*. Er mußte aber, wenn ihm die Zahlung der Schuld von dem Schuldner oder seinen Erben angeboten wurde, die Liegenschaft sogleich zurückgeben. Da die Zahlung der Schuld „pro eadem summa pecuniae“⁴² lautete, wie es in manchen Quellen ausdrücklich heißt, wurde das Interesse des Gläubigers hinsichtlich der Zinsen mit seinem Nutzungsrecht an der Liegenschaft gewahrt.

Was das Rückkaufsrecht des Schuldners angeht, so bestehen dafür praktisch keine zeitlichen Beschränkungen. Die *commissarii testamenti* eines Kanonikers der Zagreber Kirche, des Doktor Johannes, haben z. B. die *terra arabilis*, die jenem von einem gewissen Gaspar seit Jahren verpfändet war, verkauft, weil weder der Schuldner noch seine Erben

„... a prefato domino doctore Johanne vita sibi comite nec post mortem ipsius redimere noluerint ...“.⁴³

In einer anderen Quelle finden wir den Fall, daß die Stadtgemeinde acht Morgen Land eines gewissen Blasius, die dieser verpfändet hatte, von dem Gläubiger kaufte, aber

⁴⁰ Siehe als Beispiele die oben zitierten Quellen (Fn. 32 und 33).

⁴¹ Vgl. Verbetzy, *Tripartitum*, I, 81 („... impignoratio est juris proprii necessitate cogente temporalis utendum alter concessio ...“). Dazu ausführlicher bei L. MARGETIĆ, *Srednjovjekovno hrvatsko pravo- stvarna prava*, Zagreb 1983.

⁴² MCZ, X, 265.

⁴³ MCZ, X, 140.

„... ita tamen, quod si aliquis ex veris heredes eiusdem Blasii ... coram nobis adveniret, extunc nos aliam possessionem loco ipsius terre pro eadem summa pecunie dedit et adscripsit, emere et comparare fide nostra mediante assumpsimus ...“⁴⁴

In manchen Quellen steht ausdrücklich, daß man die Liegenschaft erst „ex consensu omnium consanguineorum“ des Schuldners, die von der Gemeinde *legitime* dazu eingeladen wurden, einem Dritten verkaufen konnte. So lautet z. B. eine Quelle:

„... nec Luca et consors sua, nec Stephanus frater eiusdem carnalis per nos legitime annotati ab eidem Petro redimere noluerint ...“⁴⁵

Vor der Realisierung des Gläubigerrechtes hatte man den sämtlichen *veres heredes* des Schuldners das Vorkaufsrecht⁴⁶ eingeräumt. Auch wenn der Schuldner und seine *veres heredes* alle ihnen „sufficenterweise“⁴⁷ gewährten Termine hatten verstreichen lassen und der Gläubiger deshalb von seinem Recht aus der Pfandbestellung Gebrauch machen konnte, blieb doch für den Schuldner und seine Erben das Rückkaufsrecht weiter bestehen:

„... ut si aliquis proximus et consanguineus ... quibus nos terminos sufficienti assignavimus nullus tamen ex eadem ad redimere curavit ...“⁴⁸

Das Vorkaufs- und Rückkaufsrecht der Verwandten berührte natürlich das Recht der „Redemption“ des Schuldners selbst nicht. Erst wenn er „sufficenterweise“ kein Interesse zeigte, die Liegenschaft zurückzuerlangen (*redimere noluerit*),⁴⁹ konnten die *consanguinei* ihr Recht geltend machen und die Liegenschaft gegen Zahlung der Schuld vor allen

⁴⁴ MCZ, X, 265.

⁴⁵ MCZ, X, 240.

⁴⁶ Das Vorkaufsrecht der Verwandten vor dem Nachbarn wurde im Zagreber Gradec durch einen ausdrücklichen Beschluß der Stadtgemeinde festgestellt: „... per iudicem et juratos nec non universi cives civitatis predictum statutum extitit et ordinatum ... ut amodo per quempiam aut qualisunque possessio in civitate antedicta ... per quemvis vendicioni exponeretur, talem possessionem nullus alter preterquam proximus et consanguineus venditoris ipsam pro condignam valore possit comparare, minime tamen vicinus ante proximus“ (MCZ, IV, 99). Dieses Institut hatte allerdings wenige Berührungspunkte mit dem gleichnamigen Institut im slawonischen Rechtsbereich (dazu ausführlicher M. MARŠAVELSKI, Raspolaganje nekretninama poslovima inter vivos i mortis causa (Zagreb. Gradec, 14. und 15. Jh.), Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 4/1985). In der Praxis des 15. Jh.s ist das Vorkaufsrecht der Nachbarn nach der fast regelmäßig vorkommenden Klausel, das Grundstück sei „cum consensu vicinorum“ verkauft, zu urteilen, ein ganz gebräuchliches Institut. Vgl. L. MARJETIĆ, Bizantsko pravo prvokupa i otkupa i njegov utjecaj na hrvatsko pravo, Starina, Knj. 59, 1984.

⁴⁷ MCZ, X, 284.

⁴⁸ MCZ, IX, 265.

⁴⁹ Vgl. MCZ, IX, 154.

Dritten von dem Gläubiger herausverlangen. Wenn man auch in der Zuteilung der Liegenschaft an den Gläubiger eine unvollkommene Gestalt des Grundpfandrechts, bzw. eine seiner Entwicklungsstufen, wie sie das römische Recht während der Geltungszeit der *lex commissoria* darstellte, wiedererkennen könnte, so bedeutet doch das unverjährbare Rückkaufsrecht ein für das mittelalterliche Slawonien typisches Modell, das außerhalb der Stadt, im Bereich des Großgrundbesitzes innerhalb des slawonischen Rechtsgebiets, jahrhundertlang praktiziert wurde. Da das Pfandrecht ein „vorübergehendes“ Recht war, stellten Verpfändungen einen „schwebenden“ Rechtszustand dar, der mehrere Generationen dauern konnte. Solch eine Konzeption enthielt Vorteile für beide Seiten und war, nach unserer Meinung, ein Kompromiß zwischen den Interessen der beiden Parteien. Für den Schuldner waren mit der Realisierung des Pfandrechts die Aussichten, das Grundstück wiederzugewinnen, noch nicht verloren. Sein latentes Recht an der Liegenschaft konnte praktisch bis *in evum* dauern. Wenn und sobald er bereit war, die geschuldete Summe – und zwar in Höhe des Betrages zur Zeit der Fälligkeit der Forderung – zurückzuzahlen, konnte er mit Wirkung *ex tunc* die Liegenschaft herausverlangen. Der Gläubiger andererseits, falls er nicht durch Verkauf der Liegenschaft befriedigt worden war, hatte anstelle eines Zinsanspruchs das Recht, das Grundstück bis zum eventuellen Rückkauf zu nutzen. Insoweit ist es erklärbar, warum man solche „schwebenden“ Rechtszustände in der Praxis tolerierte und sie nicht etwa nach dem Vorbild des römischen Rechts, dessen Rezeption in dieser Zeit im Zagreber Gradec nachweisbar ist, änderte.

5. Die Liegenschaft blieb bis zur Fälligkeit der Forderung bei dem Schuldner; das zeigt unmittelbar die oben zitierte Quelle von 1397.⁵⁰ Daß es sich um eine Form hypothekarischer Sicherheitsleistung handelte, finden wir auch in mehreren Rechtsstreitigkeiten, die in den Gerichtsbüchern registriert worden sind, bestätigt. So z. B.:

„Item dominus Dyonisius arcidaconus de Kemluk asseruit sibi Michalem Humgarum de vico Latinorum in aliqua quantitate pecunie debitorem, et dicebat habuisse literas obligatorias, unde omnes possessione suas in territorio vel in medio nostri existentes a vendicioni et obligacioni et cuiusmodi alienacioni anhibuit et contradixit . . .“⁵¹

⁵⁰ Siehe den Text der Quelle (Fn. 28).

⁵¹ MCZ, IV, 17–18.

Wenn man den Gläubiger bis zur Fälligkeit der Forderung um seine Sicherheit zu bringen versuchte, konnte er eben mit der Klage vor Gericht alle weiteren Verpfändungen und „*cuiusmodi alienaciones*“ verhindern. In der Praxis, die keinen festen Regeln folgte, konnte man allerdings auch die Verpfändung eines Grundstücks, das gleichzeitig dem Gläubiger übertragen worden war, für möglich halten. Hier weisen wir auf die oben zitierte Quelle hin, obwohl dort nicht nur eine einzige Interpretation möglich zu sein scheint. Ob die genannte Witwe für ihre Schuld von 33 Florinten den Gläubigern ihr Grundstück gleich zur Sicherung übertragen hatte (*dedit*) oder ob sie erst nachdem sie die Schuld nicht bezahlen konnte, den (beiden) Gläubigern ihren Besitz übertrug, bzw. ob es sich um das Anbieten oder die Realisierung von Sicherheit handelte, bleibt unklar. Schließlich ist die Möglichkeit nicht auszuschließen, daß es sich um keine präzise Terminologie handelt und daß *dedit* nichts anderes bedeutet als *obligavit*. Auf jeden Fall kommt in keiner anderen Quelle solch eine Formulierung vor.

Der Gläubiger realisierte sein Recht nur durch Mitwirkung der Stadtgemeinde, die „*instanti ipsius petitione*“ einen Beschluß hinsichtlich der Verfügung über die Liegenschaft faßte. Als Beweis dafür, daß bestimmte Grundstücke verpfändet waren, diente in den meisten Fällen die *litera obligatoria* des Gläubigers, die ihm im Zeitpunkt der Bestellung des Pfandrechts in der Stadtkanzlei, und zwar oft von dem *judex civitatis* selbst, ausgestellt wurde:

„... Johannes arcidiacon de Warasd exhibuit literas obligatorias contra Marktum aurifabri in quibus continebat debitum decem marcas minus XXX denarios, pro quibus vineam suam... statuimus perpetuo possidendam. Item Malech Zolar debet solvere Johanni Barbaco quinque flor. auri die octavo, quos si non solvit, tunc vinea sua mediantibus literis Michek condam iudicis extitit obligata ad manus eiusdem Johannis perpetuo possidendam...“⁵²

Man zog aber auch andere „sufficiente“ Beweise in Betracht, falls der Gläubiger aus irgendeinem Grund sein Recht „*vigore literarum obligatoriam*“ nicht beweisen konnte. So steht in dem Gerichtsbuch von 1369, daß das Gericht dem Schuldner acht Tage Zeit gegeben hatte, um mit drei Zeugen sein Pfandrecht zu beweisen:

„... quod dum ipsa porcionem domum sue obligasset pro quatuor pensis ...“⁵³

Wenn der Gläubiger eine *litera obligatoria* hinsichtlich bestimmter Grundstücke des Schuldners besaß, ersparte er sich eine Gerichtsverhandlung und konnte, nachdem er seine „Petition“ an die Gemeinde gerichtet hatte, der weiteren Entwicklung ruhig entgegensehen. Sonst mußte er eine gerichtliche Verurteilung des Schuldners, durch die sein Recht festgestellt wurde, abwarten, z. B., daß

„... vinea ... Johannis institoris honorabili viro Petro Theutonico pro pecunia certa inpignorate fuerint ...“⁵⁴

Selten gewährte man anderen Personen Kredit, doch nur *fide mediante*. Aber auch in diesen Fällen, jedenfalls soweit sie in den Quellen erwähnt werden, hatte der Schuldner ohne Zweifel Liegenschaften, die zur Befriedigung des Gläubigers dienen konnten. So hatte etwa Magister Gallus von Sepnica, Kanoniker der Zagreber Kirche, dem damaligen Stadtrichter Dominik Perouch eine Summe von rund hundert Florinten nur „sub spe restitutionis ad fidem ipsius“⁵⁵ gegeben, ohne von ihm eine *littera obligatoria* zu verlangen. Doch der Schuldner hatte das Vertrauen des Gläubigers nicht gerechtfertigt. Nach der Entscheidung des Gerichts konnte der Gläubiger seine Forderung durch Verkauf einiger Liegenschaften des Schuldners befriedigen und dazu auch noch eine zusätzliche Summe von 28 Florinten, die als *certum debitum* bezeichnet wurde, offenbar als Zinsgeld für die geliehenen hundert Florinten, mit Erfolg geltend machen.

Der Gemeindebeschluß zur Verfügung über die Liegenschaften des Schuldners erging erst nach mehrfachen öffentlichen Aufforderungen durch sog. Preconen⁵⁶ an den Schuldner, innerhalb einer bestimmten Frist die Liegenschaft zurückzukaufen. Obwohl man gemäß den „consuetudines civitatis“ den Schuldner zur „Redemption“ der Liegenschaft dreimal einlud:

„Nos igitur, publice ut moris est et consuetudines civitatis trina vice fecimus, sique omnibus terminis proclamacionum expiratis et expletis ... quod nos ... ad trinam forensem proclamationem per preconos nostros commune in eo fieri commisam proclamari fecimus ...“⁵⁷

⁵³ MCZ, IV, 282.

⁵⁴ MCZ, VI, 387.

⁵⁵ MCZ, XI, 100–101.

⁵⁶ Die „Preconen“ gehörten zu den wenigen von der Stadt bezahlten „Beamten“. Sie hatten die Aufgabe, alle Gemeindebeschlüsse öffentlich kundzumachen.

⁵⁷ MCZ, X, 284.

sparte man keine Mühen, wie mehreren Quellen zu entnehmen ist, dem Schuldner weitere Gelegenheiten zu geben, seine Liegenschaften zu „repignorieren“. Wir finden nämlich mehr als drei „sufficiente“ Einladungen erwähnt:

„... quia ipse Dyonisius Wodopia et sua consors easdem possessiones eorum ab eodem Nicolao sartore, jurato, in pluribus et sufficientibus terminis redemptionis iuridici ipsi per iudicem et juratos modernos legitime et sufficienter assignatis redimmere noluerint ...“⁵⁸

Man bot dem Schuldner sogar die zusätzliche Möglichkeit, die Liegenschaft vom Gläubiger noch nach ihrer „Statuierung“ innerhalb von 15 Tagen zurückzukaufen:

„Item statute sunt possessiones Michaelis ... Arnoldo filio Gracioli usque quindecim dies redimende pro quantitate florenorum in literis domini Mychek iudici continenta ... quas (si) redimere von voluerint, extunc infra aios die quindecim ... ipse Arnoldus vendendi easdem liberam habebit facultatem⁵⁹ Item domus Marketi aurifabri cum universi suis utilitatibus iuxta continenciam literarum obligatorium nostrarum pro Paulo ... confectarum pro CLX florenis, in ipsis literis contentis, est statuta ipsi Paulo ... infra quindecim redimendi⁶⁰ Item statuimus possessiones exteriores magistri Petri condam iudici pro XLIIII florenis cum eorum pena dupli ... et possessiones exteriores Andree, filii Petri Pulani, pro XX sex florenis similiter cum pena dupli magistro Petro, filii Lugerii, quas si non redimerint usque quindenae ex tunc cum ipse magister Petrus ipsas vendendi exponet ...“⁶¹

Aber auch der Gläubiger mußte, wie die zitierten Quellen zeigen, nach der Zuteilung der Liegenschaft noch weitere 15 Tage abwarten, bis er frei über diese verfügen konnte. Die Gemeinde gab sich alle Mühe, den Schuldner vor dem Verlust seiner verpfändeten Liegenschaft zu bewahren. Wenn dieser Verlust aber nicht mehr abzuwenden war, zögerten auch die Mitglieder des Stadtmagistrats nicht, sich als Käufer zu melden.⁶² Die inkonsequente Praxis und das häufige Zögern bei der Zulassung der Pfandverwertung war offensichtlich das Ergebnis des Bestrebens, den Schuldner die verpfändete Liegenschaft „repignorieren“ zu lassen.

In späteren Quellen, insbesondere aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts, sind Zwangsverkäufe oder sonstige Verfügungen

⁵⁸ MCZ, IX, 154.

⁵⁹ MCZ, IV, 120.

⁶⁰ MCZ, IV, 206.

⁶¹ MCZ, IV, 11.

⁶² Vgl. z. B. MCZ, IX, 263/MCZ, X, 54/ib.105/ib.106/ib.107/ib.132/ib.151/ib.211/ib.246/ib.251 u. a.

über Schuldnerliegenschaften, in welchen die Gemeinde selbst der Gläubiger war, sehr häufig. Für die unbezahlte *dacia regis* und *taxa communitatis* sowie für nicht entrichtete *servicia ordinaria* hatte die Gemeinde ein Recht, das man als „Notpfandrecht“ bezeichnen könnte, ihre Forderungen durch Verfügung über Grundstücke des Schuldners zu befriedigen. Die Befugnisse der Gemeinde waren dabei aber viel größer als die des „gewöhnlichen“ Gläubigers. Außer zum Verkauf konnte sie sich zur Schenkung der Liegenschaft an einen Dritten, etwa für *servicia*, oder zur Überlassung an einen anderen „pro persolucione dacionum“ entschließen. Auch konnte sie, was gar nicht selten in den Quellen vorkommt, die Liegenschaft an einen Dritten langfristig verpachten. Auf jeden Fall trat die Stadtgemeinde eher als rechtlich privilegierte Eigentümerin und als öffentliche Gewalt⁶³ auf denn als Gläubiger, dem die Schuld nicht bezahlt worden war. Da in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts die wirtschaftliche Lage der Stadt schlecht war,⁶⁴ behandelte die Gemeinde die Fälle des „non solucione dacionum et alium debitum“ streng und energisch und ohne auf die Prozedur zu achten, die eigentlich der Realisierung des Pfandrechts vorausgehen mußte. „Pro solucione dacionum“ verkaufte oder überließ sie die Liegenschaften jener Bürger, die ihre *dacia* nicht rechtzeitig bezahlt hatten, an einen Dritten.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, daß man in der Ausgestaltung des Pfandrechts des Zagreber Gradec ebenso wie in demjenigen des slawonischen Rechtsbereichs auch eine Variante der Zinsumgebungsgeschäfte sehen könnte. Dennoch müssen wir aber bei der Feststellung bleiben, daß die hauptsächliche Funktion dieser Pfandrechte darin bestand, wenn möglich den endgültigen Verlust der verpfändeten Liegenschaften zu verhindern.

⁶³ In manchen Besitzbüchern dieser Zeit besteht ein großer Prozentsatz aller Eintragungen aus solchen Verkäufen „pro non solucione dacionum“. In der Regel verkaufte oder überließ man „pro persolucione dacionum“ einem Dritten das „domus“ des Schuldners, eventuell seinen „fundus vacuum“ in der Stadt, aber nichts von seinen „possessiones exteriores“. Wenn man berücksichtigt, daß das Eigentum oder der *usufructus* an einem Haus in der Stadt eine wesentliche Bedingung für das Recht der „Civität“ war, kann man feststellen, daß es sich hier um eine eindeutig politische Maßnahme der Stadtgemeinde handelte, bzw. daß man darauf achtete, Schuldnern, die ihren Verpflichtungen nicht nachkamen, zur Strafe das Bürgerrecht zu nehmen.

⁶⁴ Vgl. N. KLAJČ, *Povijest Zagreba* (l.cit.).