

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Baugeschichte der Stadt Bruchsal vom 13. bis 17. Jahrhundert**

**Heiligenthal, Roman Friedrich**

**Heidelberg, 1909**

Grunddienstbarkeiten und deren Sicherung

[urn:nbn:de:bsz:31-289047](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-289047)

willigung zu ein andern bawe kein seul mehr an die stat gesetzt, und der zukunfftige bawe wie die mawern itzo under der Dechaney uß dem fundament gefurt steet, daruff gesetzt werden».<sup>1</sup>

Konnte festgestellt werden, daß die Überbauung eine absichtliche war, so mußte eine Buße erlegt werden, oder es konnte auch, wenn der Verkehr durch den Neubau beeinträchtigt wurde, der Abbruch verfügt werden. Kellerhalse und Freitreppen durften auf Ansuchen stets auf der Almende erbaut werden, doch mußte ein jährlicher Bodenzins dafür erlegt werden.

Festungswerke wurden oft mit Erlaubnis des Rates überbaut, oder es wurde an dieselben angebaut. Die Stadt gab die Genehmigung dazu gern, soweit es mit Rücksichten der Sicherheit vereinbar war, aber immer nur auf Widerruf. Diese Anbauten verstärkten teilweise die Werke und enthoben die Stadt der Sorge für ihre Unterhaltung. Zahlreich sind solche Fälle im 16. Jahrhundert gewesen: Im Jahre 1550 wurde das Hoheneggerhaus auf die Stadtmauer gebaut, 1578 erlaubte der Rat die Torbefestigungen der «alten Stadt» bei einem Neubau zu verwenden. Kurz vorher hatte der Ratschreiber Dionys Pantaleon die Genehmigung erhalten, mit seinem Hause die Freitreppe am Heidelheimer Torturm zu überbauen.

#### Grunddienstbarkeiten und deren Sicherung.

«Ein Dominium ist, an und für sich allein, von aller Servitude frey, und hat Keiner an meinen Grund und Boden etwas zu praetendiren oder zu sagen.

- 1) Man findet Höfe, Gärten, Wiesen und Cämpe, die besonderst aneinander in einer Fluhr liegen, worüber der Eigenthümer einen allgemeinen Fuhrweg oder Fußpfad verstatten mus.
- 2) Es gibt aber auch Höfe und Plätze, allwo er dieses Recht jemanden nur Privative zu verstatten schuldig ist.
- 3) Noch gibt es Örter und Plätze, woselbst nur der Kirchgang einen jeden oder Privative, weiter aber nicht verstattet wird.
- 4) Es finden sich Häuser, wodurch der Wirth einen jeden, oder nur den Nachbarn besonders alleine bey Tage den Durchgang verstatten mus.
- 5) Es gibt Häuser und Höfe, wodurch der Nachbar seinen Mist oder Koth aus dem Stalle bringen und abfahren lasset. Eben eine solche Beschaffenheit hat es auch mit denen Gossen und Dachrennen durch, neben und auf dem Hause, u. d. m. bey diesen Fällen lieget Herr und Knecht unter einer Decke.»<sup>2</sup>

Also äußerte sich im Jahre 1765 der Hannoveraner Stadtbaumeister und Ingenieur-Hauptmann Ernst Eberhard Braun über die Servitude oder Grunddienstbarkeiten, welche ihm in seiner langjährigen Praxis viel Ungemach bereitet hatten. In der Tat waren bis in das 18. Jahrhundert hinein die Eigentumsverhältnisse vielfach weit verwickelter als heute. Oft wurden Häuser zur Hälfte oder in noch kleineren Teilen verkauft, was zum gemeinsamen Besitz einzelner Räume führte und die richtige Verteilung der auf fast jedem Hause ruhenden zahlreichen Zinsen, Gülten und Gefälle hinderte. Weit zahlreicher als in unseren Tagen, wo man jedes Grundstück möglichst zu entlasten sucht, waren auch die Fälle, daß ein Anwesen überhaupt nur durch ein

<sup>1</sup> Gelbes Buch, No. 71, S. 118.

<sup>2</sup> Vergl. Zeitschrift für Vermessungswesen, Bd. 34, S. 66.

anderes zugänglich war, oder daß ein Hof den Abfluß des Nachbargutes aufnehmen mußte.

So entstanden Verkehrsrechte, Wasserrechte und Traufrechte.

Über das Verkehrsrecht der Stadt Bruchsal auf dem Venningerhof berichtet uns das gelbe Buch: Im Jahre 1444 hatte die Stadt dem damaligen Besitzer dieses Grundstücks, Eberhard von Massenbach, erlaubt, einen Turm an die Stadtmauer zu bauen und hatte ihm Steine dazu geliefert. Sie bedang sich aber dabei die Benutzung dieses Turmes und den Zugang durch den Hof aus. Es heißt:

«Und were es sach das die obgenante Stat desselben Thurns notturtig wurde bej seinen Lebtagen, so solle sie auch gantzen gewalt haben und mechtig sein, denselben thurn zu prauchen und durch seinen hoff zu nießen und also dazu- und von zughen (zu gehen), als daß man des bedurftig were one widerede maniglichs und onh alle geverde.»<sup>1</sup>

Auch einen Streit über Wasserrechte meldet das gelbe Buch:

«Es hatten Vorfaren der von Undern Grunbach ein Dohlen uff irer mark in der Schwemm oder Langen-allmend bey der Thornhecken genannt under der erden und Bach (Pfinz) dhaselbst gegraben, dardurch sie Ihr gewesser, das dan von altersher sein lauff und gang ein ander weg und uff Staffurt zu gehabt, vonn Irer Almend uff grund und bohden vonn Bruchsal gericht. Welches sich die von Bruchsal beschwerten und gegenwärtigen auch grössers zukunfftigen schadens halben Inen nit zu dulden weren klagten usw.»<sup>2</sup>

Der Streit wurde vom Hofgericht zu Gunsten Bruchsals entschieden.

Das Traufwasser der Dächer floß zumeist in die Gäßchen und Winkel zwischen den Nachbarhäusern und von hier auf die Straße. Wurde die Erlaubnis gegeben, unmittelbar an ein Nachbargebäude anzubauen, so hatte der Bauende für einen geeigneten Abfluß zu sorgen. Auch einen Rechtsfall dieser Art berichtet das gelbe Buch: Die Stadt hatte einem gewissen Georg Anselm erlaubt, einen Giebel an den Heidelheimer Torturm zu setzen. Sie bedang sich aber dabei aus, den kupfernen Kandel am Dache des Turmes wegzunehmen und das Traufwasser auf das Dach des Anbaus fallen zu lassen.<sup>3</sup>

Grunddienstbarkeiten wurden stets im Anschlusse an Kaufverträge umständlich festgelegt. Im Jahre 1447 wurde ein Haus am Markt für 60 fl. bei 20 fl. Anzahlung verkauft. Über das Wasserrecht dieses Anwesens enthält der Kaufbrief folgende Festsetzung:

«Das Regenwasser, das in das höfflin derselben kauften hofrait fellet, soll sein abfluß han durch die zwerchmuwern in des obgenannten Mathis höfflin gen sinem Winkel zu.»

Manchmal besaßen Grundstücke, die durch solche Rechtsverhältnisse verbunden waren, das gegenseitige Vorkaufsrecht. Grunddienstbarkeiten, die der Stadt zugute kamen oder zur Last fielen, wurden im Stadtbuch schriftlich niedergelegt.

<sup>1</sup> Belangend den Thurn an der Statt bey des Landschaden Hanß und garten an der Krotzbach. Gelbes Buch, No. 57, S. 99.

<sup>2</sup> Aberkennung eines Dohls wo die von undern grumbach uff deren von Bruchsal gemarckung gericht hetten. Gelbes Buch, No. 33, S. 53. — <sup>3</sup> Gelbes Buch, No. 81, S. 135.

### Die Untergänger.

Das Überwachen der Grenzzeichen, das Vermessen der Grundstücke und der Urteilspruch in Eigentums-Streitigkeiten oblag den vier Untergängern. Sie wurden vom Rate gewählt, «item so iemandt im rhat zum undergang und messer zu ziehen», mußten aber nicht notwendig selbst Ratsherren sein. Im 17. Jahrhundert hören wir von Männern, die Ratsverwandte und Untergänger, ja sogar Bürgermeister und Untergänger zugleich waren, daneben von anderen, die nur das Untergängeramt bekleideten.

Der Untergang, die Besichtigung der Grenzen und der Scheidsteine, fand alljährlich zur Zeit der Brache statt. Dabei wurden beschädigte oder abhanden gekommene Steine von dem vereidigten Steinsetzer, welcher schon im Jahre 1423 erwähnt wird, durch neue ersetzt. Über die Art, wie die Untergänger innerhalb der Stadt ihres Amtes walteten, belehrt uns eine Notiz, nach der Bischof Georg im Jahre 1515 den Platz an der Stiftskirche «bestecken und beschnüren und darnach mit eingeschlagenen Aechsten auszeichnen» ließ.<sup>1</sup> Vielleicht sind diese «Aechste» identisch mit der «Weißachse» des 17. Jahrhunderts.

Vielfach wurden zum Untergang auch jüngere Männer zugezogen, welche die Markung kennen lernen sollten, um später selbst das Amt der Untergänger zu bekleiden. So bestimmte Bischof Lothar Friedrich im Jahre 1653:

«Aller Orthen die Gemarkungen uff den Graidt unndt Gewäldte die Loch zu begehen, die Marckstein uffzusuchen, unndt solcheß alle Jahr mit zuziehung junger Leuth geschehen, auch die Güther flurweiß gebawet werden sollen.»<sup>2</sup>

Das Untergängergericht entschied Grenzstreitigkeiten, verhängte Strafen wegen Grenzverletzungen, sorgte für die Sicherung der Grunddienstbarkeiten und stellte den Tatbestand bei Überbau der Straßen oder Nachbargüter fest. Im Jahre 1517 wurde der Stiftsvikar Georg Kistner beschuldigt, das Stift überbaut zu haben, wurde aber vom Untergängergericht freigesprochen.<sup>3</sup>

Da eine Kontrolle der Grenzzeichen durch die Lagerbücher bei den ungenauen Größenangaben derselben und bei dem Mangel an guten Stadtplänen kaum möglich war, so beruhte der Spruch der vier Untergänger lediglich auf genauer Kenntnis der Stadt und ihrer Markung und auf den eidlichen Zeugenaussagen älterer Einwohner. Gab sich der Kläger oder der Beklagte nicht mit dem Spruch des Untergängergerichts zufrieden, so konnte er an das fürstbischöfliche Hofgericht appellieren. Dieses ließ dann gewöhnlich durch den Vogt des Brubains auf Grund der Gutachten auswärtiger Sachverständiger nochmals Vermittelungsvorschläge machen. Einen Fall dieser Art berichtet das «Stadtbuch de anno 1567». Danach waren ein gewisser Jost Schneider, Fürstlich Speierischer Keller zu Lauterburg, und Heinrich Werner, Bürger und Schuhmacher zu Bruchsal, wegen einer neuen Mauer zwischen ihren Anwesen, die am Markte lagen, und wegen eines Neubaus, den der Keller darangesetzt hatte, in Streit geraten. Auf Veranlassung des Vogts Christoph v. Venningen wurden auswärtige Sachverständige berufen, und zwar für den Keller ein Maurer und ein Zimmermann aus Speier, für den Schuhmacher ein Zimmermann aus Mingolsheim und ein Maurer aus Weingarten. Diese entschieden nach Besichtigung der Neubauten und der alten Fundamente:

<sup>1</sup> A. Wetterer, Die Verlegung des Kollegiatritterstiftes Odenheim nach Bruchsal, S. 64.

<sup>2</sup> Sammlung der Hochfürstlich Speierischen Gesetze und Landesverordnungen, S. 42.

<sup>3</sup> A. Wetterer, Die Verlegung des Kollegiatritterstiftes Odenheim nach Bruchsal, S. 95.

«Daß des Kellers newer baw stehen soll bleiben wie er itzo stehet und soll er Keller und Heinrich Werner jeder sein Trauff für sich selbst ausführen und tragen, und soll die Mauer, wie sie in gemeinen Kosten uffgeführt worden gemein bleiben, auch Heinrich Werner oder seine Erben, da sie kunftig wöllen daß die mauer so weit dieselb vom Fundament uff ihnen stehet, nemblichen vornen einen halben schuch und hinden zehen zöll bleirecht uffzubawen fug und macht haben.»<sup>1</sup>

Noch schwieriger gestaltete sich die Entscheidung bei Prozessen der Stadt mit anderen Gemeinden des Hochstifts, welche des Wasser- und Wegerechts halber nicht eben selten waren. In solchen Fällen fanden gemeinsame Besichtigungen an Ort und Stelle statt, die aber selten zum Ziele führten. Meist mußte das fürstbischöfliche Hofgericht zu Udenheim eingreifen.

Lagen Irrungen mit einer Nachbargemeinde vor, die nicht zum Bistum Speier gehörte, so übernahm ein dritter Ort, welcher keinem der beiden Landesherrn unterstand, das Schiedsamt. So fällt lange Jahre das Maulbronner und später württembergische Städtlein Unterröwisheim das Urteil in Streitigkeiten zwischen Bruchsal und der kurpfälzischen Stadt Heildesheim.

## 6. Abschnitt: Die Organisation des städtischen Bauwesens.

### Die Verwaltung der städtischen Steinbrüche und Kalköfen.

Die Stadt Bruchsal besaß, wie schon erwähnt wurde, im Mittelalter mehrere Steinbrüche, Lehmgruben, Ziegelhütten und Kalköfen. Diese Betriebe waren vielfach vereinigt, die Berufe des Maurers, Zieglers und Steinbrechers waren nicht streng getrennt. Schon im 15. Jahrhundert erscheint die Stadt in den Urkunden als Verkäufer von Steinen und Kalk an die Nachbargemeinden, sie betrieb damals ihre Werke in eigener Regie. Auch im 16. Jahrhundert wurden die Kalköfen und Ziegelhütten durch die Stadt selbst verwaltet; wir finden in dieser Zeit einen «städtischen Ziegler» als fest angestellten Beamten. Nach den Wirren des 17. Jahrhunderts fehlte der Stadt anscheinend das Kapital, um die verfallenen Öfen wieder in Stand zu setzen, sie verpachtete deshalb ihre Werke an unternehmungslustige Bürger. Ein solcher Pachtvertrag ist uns erhalten.<sup>2</sup> Die Stadt vergab darin einen Bruch an zwei Unternehmer, welche als Bürger, Ziegler und Maurer bezeichnet wurden, unter folgenden Bedingungen:

1. Sollten sie, wie abgeredet, die Steine auf ihre Kosten brechen;
2. sollten sie den beschädigten Ofen für dieses Mal unentgeltlich reparieren, wozu das Bürgermeisteramt Backsteine und Bretter lieferte;
3. würde der Ofen aber künftig unbrauchbar werden, so sollte das Bürgermeisteramt ihn auf eigene Kosten wieder herstellen;
4. wurde vereinbart, daß das Bürgermeisteramt das Brennholz anfuhr und die beiden Meister von jedem Zuber Kalk 5 Batzen erhielten, jedoch nur mit dem ausdrücklichen Vorbehalt, daß nur kaufmannsgute Ware geliefert werde. (15. April 1717.)

<sup>1</sup> «Stadtbuch de anno 1567» angelegt von Johann Leyninger «Archigrammateus huius civitatis Bruchsalen» G. G.-L.-Archiv. — <sup>2</sup> Nach «Raths Protocolla der Statt Bruchsal ab Anno 1692», S. 383.