

Zur Geschichte der Grundbücher von Steyr

Von Heinrich Demelius

Das Grundbuch ist für unser materielles Leben von großer Bedeutung. Nach unserer Wirtschaftsverfassung ist der Teil der Erde, den wir Österreich nennen, nicht eine ungeteilte Fläche, sondern er ist in viele abgegrenzte Teile zerlegt, die im Eigentum verschiedener Personen stehen. Diese Liegenschaften heißen in der Rechtssprache Grundbuchskörper, da ihr Bestand an Grundstücken (ein Begriff des Grundsteuerrechts), ihre Eigentümer und die auf ihnen liegenden Nutzungs- und Sicherungsrechte anderer (Lasten) im zuständigen Grundbuch verzeichnet sind. Wer ein Haus oder einen Acker zu kaufen wünscht, erfährt aus dem Grundbuch, wer der Eigentümer der zu erwerbenden Liegenschaft ist und welche Dienstbarkeiten, Reallasten, Pfandrechte er als Erwerber in Kauf nehmen muss. Wer Geld auf sein Haus aufnehmen will, erhält es von der Sparkasse oder einem anderen Kreditinstitut erst gegen den Nachweis, dass für die Rückforderung des Geldgebers ein Pfandrecht in der dem Grundbuchskörper gewidmeten „Einlage“ des Grundbuchs eingetragen ist; eine ähnliche Vorsicht wird auch der selten gewordenen privaten Geldgeber walten lassen. In der Einlage herrscht schönste Ordnung: die den Grundbuchskörper bildenden Grundstücke sind im A-Blatt (Gutsbestandblatt), der Eigentümer ist im B-Blatt (Eigentumsblatt), die Lasten sind im C-Blatt (Lastenblatt) eingetragen.

1. Die Grundbücher 1773.

Nichts Bestehendes kann voll verstanden werden, wenn, man nicht weiß, wie es entstanden ist.

Die Geschichte des österr. Grundbuchs geht in das Mittelalter zurück. Zuerst aus dem Boden des heutigen Österreich ist das (zu privatrechtlichen Zwecken berufene) Grundbuch in Wien entsprossen; Grundbücher der Stadt Wien und des Schottenstiftes sind aus dem letzten Viertel des 14. Jahrhunderts erhalten.¹⁾ In der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts waren auch schon ländliche, von den Herrschaften geführte Grundbücher weit verbreitet. Nur Österreich ob der Enns machte eine Ausnahme. Seine Städte und Fluren blieben durch Jahrhunderte grundbuchlos.²⁾ Diese Lücke wurde in den Städten durch Einzelurkunden, Stadtbücher und Ratsprotokolle, auf dem Land durch herrschaftliche Urbare und Protokolle nur notdürftig ausgefüllt.³⁾

Auf solche Quellen ist denn auch für die ältere Zeit die verdienstliche „Häuserchronik der Altstadt Steyr“ aufgebaut, die Inge Krenn verfasst und das Kulturamt der Stadt Steyr veröffentlicht hat (1951)⁴⁾ Erst für das Jahr 1773 nennt sie das Grundbuch als Quelle ihrer Besitzerangaben. Das ist richtig: das älteste der drei Grundbücher von Steyr ist in dem genannten Jahre angelegt worden.

Diese Anlage war den sieben landesfürstlichen Städten des Erzherzogtums Österreich ob der Enns durch das „Fürmerkungspatent“ Maria Theresias von Wien, den 20. Dezember 1771 aufgetragen worden.⁵⁾ „Nachdem Wir bereits“, so sagt die Kaiserin, „unterm 3ten Octobris des 1754. Jahres nach dem Beyspiel anderer Unserer Kaiserlich-Königlich-Böhmisch- und Oesterreichischen Erbländen auch Hierlands eine Landtafel, jedoch nur, soviel die im Landhause inliegende Herrschaften, Güter und Gülden, auch Freyhöf und Freyhäuser, und sonstige Unbeweglichkeiten betrifft, so in dem ständischen Einlag-Buch inliegen, eingeführet, und hiedurch dem allgemeinen Trauen, und Glauben bey den im Lande Begüterten mit verspürter guter Wirkung vorgesehn haben; als haben Wir auch nunmehr respectu der übrigen im Land befindlichen Gütern, so in der Landtafel nicht eingezogen werden können, sondern den Grundbüchern, wohin selbe unterthänig seynd, auch der Vormerkung halber zu unterstehen haben, die gehörige Sicherheit zu verschaffen, und sofort den gemeinen Handel, und Wandel auch bey den Inhabern ermeldeter Realitäten durch den gleichmäßigen Weg einer verlässlich, und gesicherten Vormerkung zu steuern, nach vernommen-allseitiger Behörde, und Uns darüber beschehenen gehorsamsten Vortrag für gut befunden, und allergnädigst entschlossen, daß bis eine gleiche Verfassung seiner Zeit Überhaupt auch bey all übrigen Herrschaften auf dem Land hergestellt werden möge, bey den Landesfürstlichen Städten dieses Erzherzogtums ob der Enns ordentliche Vormerkbücher errichtet, und hiemit es einiger maßen auf gleiche Art, wie bey allhiesiger Landtafel dergestalten gehalten werden solle...“.

Wie sind diese „Vormerkbücher“ einzurichten? „Finden Wir für Nothwendig, daß zu gesicherter Erfüllung dieses Vormerkungs-Werks bey Unseren sämmtlichen Landesfürstlichen Städten in Unserem Erzherzogthum Oesterreich ob der Ennß 3. Bücher, nemlich 1^{mo} das Dienst- oder Grundbuch, worinnen das unbewegliche Gut, oder Haus, sammt dem Namen des Possessoris mit Referirung auf das Folium des Gewehrbuchs vorgeschrieben, 2^{do} das Gewehrbuch, allwo des Possessoris Titulus possidendi zu dessen Legitimation, sammt den hierzu erforderlichen Instrumenten eingetragen, wie auch die hierauf haftende onera mit Beziehung auf das sogenannte Satzbuch angemercket sich befinden, und endlich 3^{tio} das besondere Satzbuch selbst, in welchem alle auf solch unbeweglich Gut, oder Haus haftende, von Zeit zu Zeit aufgebürdete onera realia secundum prioritatem temporis mit den allda ebenfalls eingeschriebenen, oder aufbehaltenen, hierzu gehörigen Instrumenten vorgemercket sich befinden, ordentlich geführt werden, welche 3. Bücher all-jenes, was ein Vormerk- mit dem Instrumentenbuch in sich begreifen sollte, in der That vollkommen enthalten; Jedoch seynd solche alsobald, und zwar längstens bis 1^{ma} Januarii künftigen 1773. Jahrs bey 20 Ducaten Poenfall herzustellen; Wie dann im widrigen Sie Magistratuales für allen etwa durch diesfällige Unrichtig- und Unverlässigkeit den Partheyen zuwachsenden Nachtheil zu haften allerdings angehalten sein sollen.“

Mit dieser Vorschrift war den oberösterr. Städten eine Grundbuchseinrichtung zgedacht, wie sie nach den Erhebungen des Gesetzgebers, die er in dem Fürmerkungspatent für die landesfürstlichen Städte und Märkte Niederösterreichs 1765 niedergelegt hatte,⁶⁾ dort üblich war. Der Wille eines absoluten Herrschers muss befolgt werden und ist stets befolgt worden, sind wir heute zu glauben geneigt; aber die Grundbücher der oberösterr. Städte vom Jahre 1773 bestätigen diese These nicht. Eine Durchsicht der stattlichen Reihe von Bänden, die in der Grundbuchskanzlei des Bezirksgerichts Steyr neben einer neueren und einer neuesten Serie stehen, zeigt eine vom Fürmerkungspatent 1771 deutlich abweichende, aber nicht unzumutbare Konzeption.⁷⁾

„Das bey der k. k. und landesfürstlichen Camergut Stadt Steyr im Jahr 773 eingeführte Grund Buch über die in der Einlag befindliche bürgerliche Häuser und Realitäten“ widmet jeder Liegenschaft unter Beifügung des Besitzernamens (z. B. „Aennetschlägers Johann Hauß in der Stadt in Grien Marckt“) ein Blatt, das dazu bestimmt ist, in zeitlicher Reihenfolge Einträge über Besitzerwechsel aufzunehmen (z. B. „Vermög des sub dato 27^t Febr. 733 errichteten sub praes: 10^t Martij in Thomo 2^t Instr: Fol 145 eingetragenen Kaufs-Contract pr 3600 fl ist die Johann Ainnetschlägerische Hueffschmiedsbehausung in der Stadt sub No 59 dem Johann Mesner Hueffschmidsgesölln von Linz gebürtig käuflich überlassen, und zuegeschrieben worden.“)⁸⁾

Der zweite Bestandteil der Grundbuchseinrichtung 1773 ist das „Saz-Buch derer auf die bey der kaysl: königl: und Landesfürstl. Stadt Steyr in der Einlaage stehende bürgerliche Häuser, und Realitäten beschehende Vormerckungen.“ Auch hier beginnt das Blatt mit der Angabe des Hauses und des Besitzers (wie im Grundbuch). Dann folgen unter der allgemeinen Bezeichnung „Hierauf hafftende Onera“ Einträge über die „Fürmerkung“ von Schuldbriefen, deren Beträge rechts am Rand in fl. und kr. ausgeworfen sind; eine links anschließende Spalte ist zur fortlaufenden Numerierung der Lasteneinträge bestimmt (z. B. „1. — Den 14 Jenner 774 ist fürgemercket worden lauth Schuld Obligation dat: Steyr 1 8bris 767 Andre Schefftlmayr mit 100. — Vide Tom. 1 Instr. Fol. 230“. Darunter: „2. — Den 17 Jenner 778 seynd fürgemercket worden die Joh. Annetschläger' 2 Kinder laut Schuldbrief ddo 19 Xbris 774 mit 1250. — Vide Tom. 1 Instr. fol: 361“. Aber mitten unter den Lasteneinträgen ist auch hier der Besitzerwechseleintrag eingeschoben (für Johann Mesner), den wir schon aus dem Grundbuch kennen, und eine eigene Spalte zur Linken, überschrieben mit „Neue Possessores“ ist dazu bestimmt, den Namen des Erwerbers besonders hervorzuheben. Es ist klar: damit ist ein Buch geschaffen, das mit dem niederösterr. Satzbuch, einer zeitlich angeordneten Sammlung von Auszügen aus Verpfändungs-urkunden, nur mehr den Namen gemein hat, ein Buch, neben dem das parallel geführte „Grundbuch“ entbehrlich scheint, ein Buch, das man nach seiner zentralen Bedeutung als Hauptbuch bezeichnen könnte, ein Buch, das ohne Zweifel nach dem Vorbild des bahnbrechenden Hauptschuldenbuchs der Oberösterr. Landtafel 1754 angelegt worden ist, womit die Urheber der städtischen Grundbücher 1773 der allgemeinen Weisung des Fürmerkungspatentes, sich an das Muster der oberösterr. Landtafel zu halten, entsprochen, dagegen die speziellen Vorschläge für die Ausgestaltung der Bücher ignoriert haben.

Auch die im Fürmerkungspatent enthaltene Anweisung hatte die Verbücherung von Abschriften über die in den Einträgen genannten Rechtsgeschäfte vorgesehen und diese Abschriften auf Gewährbuch und Satzbuch ausgeteilt. Es ist wieder Landtafelrecht, wenn in der Grundbuchseinrichtung der oberösterr. Städte nur ein „Instrumentenbuch“ für diesen Zweck bestimmt wird.

Der Wert, den die Stadt Steyr ihren neuen Grundbüchern beilegte, kommt nicht nur in dem Pergament, in das sie die Bände kleidete, sondern auch darin zum Ausdruck, dass die Bestätigung des Eingangs der Gesuche („Präsentatum am...“) und die Bewilligung der Einträge („Intabulatur“) im Namen des Bürgermeisters selbst — bis 1781 Richard von Paumgarten —⁹⁾ erfolgten.

2. Die Grundbücher 1794.

Einhundertzwanzig Jahre lang ist die nach 1754 errichtete oberösterr. Landtafel, an der auch Steyr Anteil hatte¹⁰⁾, geführt worden; erst nach 1874 durch das Grundbuch Linz für landtäfliche Liegenschaften ersetzt worden. Nur zwanzig Jahre Lebensdauer waren den schönen Grundbüchern von Steyr 1773 beschieden. Seit 1785 waren — auf Betreiben der oberösterr. Stände — in Linz und Wien Vorbereitungen für Grundbücher über die untertänigen Häuser und Gründe Oberösterreichs im Gange; sie hatten zum Grundbuchspatent Leopold II. vom 24. Juli 1791 und zu dessen Reproduktion unter Franz I. am 2. November 1792 geführt.¹¹⁾

Wie sollten die Grundbücher nach dem oberösterr. Grundbuchspatent eingerichtet sein?

Das neue Patent bezog sich nicht auf alle nichtlandtäflichen Liegenschaften Oberösterreichs, sondern nur auf untertänige Häuser und Gründe, betraf aber damit auch die sieben landesfürstlichen Städte, da sie außer den bürgerlichen Häusern, über die sie schon 1773 Grundbücher angelegt hatten, auch untertänige Gründe (Rustikalien) besaßen. Für diese Städte bestimmte also das Patent (§ 3 II), sie sollten die alten Grundbücher, sofern sie sie weiterzuführen wünschten, der Landesregierung vorlegen, die durch eine Kommission untersuchen und entscheiden lassen werde, ob sie den neuen Anforderungen entsprächen.

Aber die Stadt Steyr machte von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, sondern entschloss sich, für alle ihre Realitäten, bürgerliche und untertänige, Grundbücher nach dem neuen Patent anzulegen, was sie am 8. April 1793 der Landesregierung unter Anschluss des von ihr in Aussicht genommenen Grundbuchformulars mitteilte.¹²⁾

So kamen 1794 die zweiten Grundbücher der Stadt Steyr zustande, die erst später in Ganzleiderbände mit blindgepressten Stadtwappen und Jahreszahlen (1829, 1833, 1839) gebunden wurden.¹³⁾

Im Mittelpunkt der neuen Einrichtung steht das zehnbändige „Grundbuch“, dessen „Grundbuchseinlagen“ die Angaben des Grundbuchs und des Satzbuchs des vorangegangenen Systems 1773 vereinigen und übertreffen, indem sie nicht nur die Besitzer und die privatrechtlichen Natural- und Geldlasten, sondern auch die „Gaben“ (Steuern) und die „Gefälle“ (Gebühren) ausweisen. Diese Bereicherung des Inhalts ist auf Vorschläge der Landesregierung und der Stände in Linz zurückzuführen; die Verlegung des Schwerpunkts vom Satzbuch auf das Grundbuch haben die Wiener Zentralstellen, insbesondere als deren Exponent der Referent der Obersten Justizstelle, Franz Georg von Keeß, hinzugefügt.

Für die Aufnahme der Urkunden über Besitzerwechsel und Belastung war im Patent 1792 ein „Urkundenbuch“ vorgesehen; es „kann aus mehreren Teilen bestehen, und wird in das Gewährbuch und Satzbuch abgesondert“ (§ 38). Von dieser Zweiteilung des Urkundenbuches hat Steyr diesmal Gebrauch gemacht. Die alten Namen bedeuten nun freilich ein Neues. Die Zeit der Gewährreinträge („N. N. hat empfangen Nutz und Gewer eines Hauses hie zu Wien am Hohenmarkt... als das von X. Y. um 300 fl mit Kauf an ihn kommen ist...“), die durch Jahrhunderte die Gewährbücher gefüllt hatten, ist vorbei; dieses Gewährbuch (in 7 Bänden) enthält für jeden Grundbuchseintrag abschriftlich das Grundbuchsgesuch der Partei, die Eintragsbewilligung des Stadtmagistrats, den Kaufvertrag. Ganz ebenso ist der Inhalt des Satzbuches (in 14 Bänden); nur stehen anstelle der Kaufverträge die Schuldbriefe oder ähnlichen Urkunden (z. B. Heiratsbriefe).

So wurden die zweiten Grundbücher von Steyr seit 1794 (der im Patent 1792 bestimmte Anfangstermin vom 1. November 1793 war auf 31. Januar 1794 verlegt worden) geführt. Die im Jahre 1848 ausgelöste Gerichtsreform bringt die Verstaatlichung der Grundbücher; mit Ende Mai 1850

beschließt der Magistrat der Stadt Steyr seine Tätigkeit in Grundbuchsachen: der Grundbuchführer seines Grundbuchamtes (Neuber) übergibt die Grundbücher an das k. k. Bezirksgericht Steyr, das sie zunächst in gleicher Art fortführt. Die kaiserliche Verordnung, 1851 RGBl. Nr. 67, erlassen, „um die den Realkredit lähmenden Verzögerungen in dem Landtafel- und Grundbuchsgeschäfte zu beseitigen, und die dringend gebotene Beschleunigung desselben herbeizuführen“, schaltet Gewährbuch und Satzbuch von weiterer Benützung aus und ersetzt sie für die Zukunft durch die aus Parteiabschriften zusammenfließende Urkundensammlung. Das „Grundbuch“ des Systems 1794 aber lebt weiter. Noch im Jahre 1861 wird für die „Ortschaft Stadt“ ein Fortsetzungsband eröffnet (12/2), für den ein bis dahin unbenutzter Lederband 1829 Verwendung findet.

3. Die Grundbücher 1880

Im Jahre 1871 bringt das Allgemeine Grundbuchsgesetz die Vereinheitlichung des formellen und materiellen Rechts der öffentlichen Bücher in Österreich. Das Grundbuchsformular ist zwar Landessache, aber gleichlautende Grundbuchanlegungsgesetze für die einzelnen Länder, für das Erzherzogtum Österreich ob der Enns das Gesetz 1874 RGBl. Nr. 89, sehen auch die Kongruenz der inneren Einrichtung aller Grundbücher aller Länder vor.

Aber gut Ding braucht Weile: erst im Jahre 1880 wurde das neue, noch heute in Gebrauch stehende Grundbuch für Steyr eröffnet. So ist das Eigentumsrecht auf das Haus in Zwischenbrücken für Ludwig Werndl um 53.000 fl ö. W. auf Grund des Kaufvertrages vom 12. Mai 1873 noch in dem obgenannten Grundbuch der zweiten Serie einverleibt (12/2 Grundbuchbogen 1); erst die späteren rechtlichen Schicksale dieses Objekts haben im dritten Grundbuchsystem (Grundbuch der Katastralgemeinde Steyr, Einlage 1) in drei Einverleibungen des Eigentumsrechtes ihren Niederschlag gefunden: 1881 für die österreichische Waffenfabrikgesellschaft in Wien, 1891 für die Steyr-Werke Aktiengesellschaft, 1935 für die Steyr-Daimler-Puch Aktiengesellschaft.

Das Grundbuch, hier und sonst, ein Register des persönlichen und wirtschaftlichen Lebens! Möge die erfolgreiche Sorge, die erst die Stadt Steyr und dann der Staat in den Grundbüchern von Steyr für die Klarstellung der Liegenschaftsverhältnisse dieser schönen Stadt aufgewendet haben, bei deren Bewohnern und Besuchern nicht ohne dankbare Anerkennung und Verwertung bleiben.

Anmerkungen

- 1) Vgl. m. Aufsatz „Über die alten Wiener Grundbücher“ im Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Stadt Wien, Band 9 (1951), S. 110—118.
- 2) E. Trinks in den Mitteilungen des Oberösterr. Landesarchivs, 1. Band 1950, S. 49, der die Geschichte der oberösterr. Grundbücher kurz schildert.
- 3) vgl. zu diesen Quellen: Zibermayr. Das oberösterr. Landesarchiv in Linz. dritte Auflage 1950; E. Trinks, Die Bestände des oberösterr. Landesarchivs, Mitteilungen I, S. 7 ff; 21. Hoffmann, Die Quellen zur Geschichte der Wirtschaft im Lande ob der (Enns, Mitteilungen I. S. 107 ff.
- 4) Dessen tatkräftiger und gastfreundlicher Leiter Mag.-Rat Dipl.-Kfm. Dr. Erlefried Krobath hat auch meinen Beitrag angeregt.
- 5) Abgedruckt bei J. St. Kräckwitzer, vollständige Sammlung aller Ober-Oesterr. Gesetze, Bd. XXXVI 1772.
- 6) Cod. Austr. VI, S. 753.
- 7) Dass ich diese Durchsicht außerhalb der Amtszeit vornehmen konnte, danke ich — unter Vermittlung des Kulturamts — der besonderen Güte des Gerichtsvorstehers Dr. J. Werndle.
- 8) Dieses Haus ist bei I. Krenn als Stadtschmiede, Pfarrstiege 2, auf S. 7 angeführt.
- 9) vgl. I. Krenn, S. 100.
- 10) vgl. I. Krenn, S. 45, 50, 51.
- 11) Genaueres über die Entstehungsgeschichte der beiden Patente hoffe ich nächstens an anderer Stelle berichten zu können.
- 12) Oberösterr. Landesarchiv, Akten der Landesregierung. Nr. 6419, Nr. 857.
- 13) Die eingepressten Jahreszahlen geben nicht das Alter des Grundbuches, sondern des Einbandes an. sollten daher nicht wie von I. Krenn („Gb. 1833“) zur Kennzeichnung der zweiten Grundbuchserie verwendet werden.