

# Der Ursprung der „Stadt“ Steyr

Von Friedrich Berndt

Die Forschungen zur Geschichte der Stadt Steyr haben sich bisher auf die Akten in Archiven erstreckt. Ich habe die alten Grundbücher und die alten und neuen Stadtpläne durchstudiert und glaube, für die Forschung einen neuen Weg in die älteste Zeit gefunden zu haben. Den Weg der Bauleihe durch die alten Grundherrschaften.

Der verzickte Dienst für die Bauleihe, wie überhaupt die Bauleihe, das alte Burg- oder Baurecht, ist noch nicht zum Gegenstand wissenschaftlicher Forschungen gemacht worden. Darum habe ich versucht zu zeigen, wie wichtig diese Forschung für die Geschichte der Stadt ist.

Der „verzickte Dienst“ wurde auf meine Anregung von Dr. Kühnelt erörtert, der Dienst für Bauleihe aber nur gestreift.

Mir liegt daran, ein Urteil zu erhalten, ob der verzickte Dienst im Grundbuch der Stadt Steyr geeignet ist, eine Gründung der Stadt auf den Gründen der Herrschaften Gschwendt und Steyregg festzustellen. Es wäre der erste Lichtblick in die dunkle Gründungszeit einer Österreichischen Stadt.

Leider habe ich nicht die Mittel, die Forschung in anderen Grundbüchern fortzusetzen, doch hoffe ich, dass es dem Institut möglich sein wird, mehr Licht in diese Richtung der Forschung zu bringen, über die mir der leider schon verstorbene Univ. Prof. Dr. Haslinger im Jahre 1933 schrieb, dass sie zweckmäßig sei, einer Aufklärung des Ursprungs der Siedlung Steyr näher zu kommen.

## I. Die Grundherrschaften

Es ist uns nicht der mindeste dokumentarische Hinweis bekannt, wann die „Stadt“ Steyr gegründet wurde.

Wir haben aber einen Hinweis, auf dem Boden welcher Grundherrschaften die Wurzel der Stadt erbaut wurde. Unter der „Stadt“ verstand man nur den mauerumgürteten Bezirk zwischen der Promenade und der Enns, beziehungsweise dem Stadtpfarrhof und der Steyr.

Unter der Wurzel der Stadt verstehe ich jenen Teil der Engegasse, der zwischen dem bis zur Enns verlängerten Burggraben und Zwischenbrücken gelegen ist.

Gebilde, die den Namen „Herrschaft“ tragen, konnten nur im Besitz von Hochfreien und einer Oberschichte von Ministerialen erscheinen, bei denen hochfreie Abstammung mindestens wahrscheinlich ist.<sup>1</sup>

In Österreich wird daher dauernd zwischen der „Herrschaft der Herren“ und dem „adeligen Gut der Ritter“ unterschieden.<sup>2</sup> Es sind mannigfache Rechte, die in dem Begriff „Grundherrschaft“ zusammenfließen, die keineswegs nur Herrschaft über Grund und Boden sind, wenn auch in jeder Grundherrschaft ein Kern einer Herrschaft über Grund und Boden enthalten sein muss. Die Grundherrschaft ist auch eine Herrschaft über Menschen, die auf ihrem Grund und Boden sitzen und ihn bebauen.<sup>3</sup>

Die Grundherrschaft liegt im Lande und ist daher etwas anderes als die Landesherrschaft, auch dann, wenn die Landesherrschaft zugleich Grundherrschaft ist.<sup>4</sup>

Der Landesherr hat in seinem Lande ebenso „Gewalt, Nutz und Gewer“ wie der Grundherr an seiner Herrschaft.<sup>5</sup>

Grundherrschaft ist - so sagt man - Großgrundbesitz, ein gesellschaftliches, im Kern privates Gebilde, das dem Staat als Träger öffentlicher Rechte gegenübersteht. Sie tritt nicht als geschlossenes Latifundium, sondern ganz überwiegend in Streulage auf. Sie hat wohl einen dichten Kern in einer Ortschaft, die meist nahe ihrem Sitz liegt, doch gruppieren sich ihre Bauernhöfe oft in weitem Umkreis um sie.

Tragen wir die im alten Grundbuch einer Herrschaft angeführten Gebäude und Gründe in eine

---

<sup>1</sup> Festgestellt von E. Klebel; O. Brunner; Land und Herrschaft, S. 276

<sup>2</sup> O. Brunner, ebenda.

<sup>3</sup> Ebenda, S. 277.

<sup>4</sup> Ebenda, S. 278.

<sup>5</sup> Ebenda, S. 282.

Karte ein, so tritt uns die Streulage klar vor Augen. Der Grundbesitz der Herrschaften in frühester Zeit ist nicht mit Sicherheit festzulegen.

Die Grundherrschaft benützt ihre Gründe und Höfe teils selbst, teils gibt sie sie an Siedler und Bauern in bestimmten Leihformen gegen Zins oder andere Abgaben aus. Sie hat in erster Linie das Verfügungsrecht über ihren Grund und Boden. Der Grundherr übt Schutz und Schirm über seine Grundholden aus, ganz gleich, aus welchem Rechtstitel er den Boden besitzt, ob zu Eigen, zu Lehen, zu Burgrecht, zu Pfand — er hat Gewere daran.

Zu den Rechten des Grundherrn gehört die Übung der Zwangsgewalt in allen aus der Gewere über das Leihgut entspringenden Rechtsverhältnissen. So das Recht der Pfändung gegen den in seiner Leistung der Schuldigkeiten säumigen Grundholden. Vor allem aber das Recht des Stifters und Störens der, wenn nötig, mit Gewaltanwendung vor sich gehenden Einweisung und Abstiftung der Grundholden.

Die Germanen kannten schon vor der großen Völkerwanderung grundherrschaftliche Verhältnisse.<sup>6</sup> Die großen Grundherrschaften entstanden schon in der Merowingerzeit, doch ist ihre eigentliche Ausbildung und sozialpolitische Wirksamkeit in die Zeit der Karolinger zu setzen.<sup>7</sup>

Jeder, der sich durch hervorragende Verdienste und Treue zum Landesfürsten besonders hervorgetan hatte und geadelt wurde, erhielt auch verschiedene Privilegien und Regale und auch das Recht, Güter und Gülten in einem bestimmten Ausmaß zu erwerben. Daher befanden sich die großen Grundherrschaften stets im Besitz des hohen Adels.

Zuziehende freie Leute, die sich ansiedeln wollten, konnten Land von einem größeren Grundbesitzer zu Leihe nehmen und trugen so zur Erweiterung des grundherrlichen Verbandes bei.<sup>8</sup>

## II. Die Bauleihe

Die Grundleihe für Bauzwecke konnte natürlich in den verschiedensten Formen erfolgen. Die Leihe konnte gegen jederzeitige Kündigung mit der Verpflichtung, den Bau wieder kostenlos abzutragen, sie konnte auf eine gewisse Zeitspanne erfolgen mit der Bedingung, dass der auf dem Grund errichtete Bau nach Ablauf dieser Zeit dem Grundherrn zufällt.

Eine von alters her geübte Form der Vergebung war der freie Erbpacht oder die Erbleihe.

Der freie Mann und seine Nachfolger im Besitz des auf dem Leihgrund gebauten Hauses hatten an den Grundbesitzer an einem bestimmten Tag bei scheinender Sonne den Grundpacht zu zahlen. Der Grundpacht war sehr niedrig. Wurde aber der Termin versäumt, so fiel der Grund samt dem darauf befindlichen Gebäude kostenlos an den Grundbesitzer. Ein Dienst, der, wenn er nicht rechtzeitig gereicht wurde, mit dem Verfall des Grundes und des Hauses endete, wurde „verzickter Dienst“ genannt. Der verzickte Dienst als Grunddienst stellte also einerseits eine besonders günstige Leihform dar, weil die Höhe des Dienstes gering war, wenngleich die Verpflichtung der Urbarmachung eines Landstriches oder in der Stadt die zur Bebauung bestand, andererseits aber musste es als besonders erschwerend empfunden werden, dass bei Versäumnis des Dienstes sofort der Verfall eintrat.<sup>9</sup>

Auffallend ist die Übereinstimmung des römischen Rechtsbegriffes der Emphytense mit dem Terminus „verzickter Dienst“. Hier wie dort bedeutet es die Übertragung von Grund und Boden zur Bebauung gegen Leistung eines jährlichen Zinses (canons) oder einer festgelegten Gabe als Anerkennung des dominium directum. In beiden Fällen trat ursprünglich der sofortige Verfall des Grundstückes ein, wenn der Zins nicht am festgesetzten Tag bezahlt wurde. Identität besteht schließlich auch in der persönlichen Unabhängigkeit des Emphytenten und des Inhabers eines Grundes, von dem verzickter Dienst gereicht wurde.<sup>10</sup>

Das Haus auf dem Leihgrund war gleichsam das Pfand für die pünktliche Dienstleistung. Einer Handschrift des Wiener Stadtrechtes in der Bibliothek des germanischen Museums ist entnommen: „Seczt ein man ein haus oder einen Weingarten vmb ein gut zu ainem phant mit des purchherren oder

<sup>6</sup> Hofbauer, Silvester; Die Ausbildung der großen Grundherrschaften in Reiche der Merowinger; 1927, S. 6.

<sup>7</sup> Ebenda S. 1.

<sup>8</sup> Ebenda S. 40.

<sup>9</sup> Kühnelt; Verzickte Dienste im Lande ob der Enns. Oberösterr. Heimatblätter, Jahrgang 10, S. 65.

<sup>10</sup> Weber, Georg Michael; Handbuch des in Deutschland üblichen Lehensrechtes. Ebeda.

perchherren hant auf einem zikhtag, daz mag nicht gesein, wann sich chain satzung verzickchen mag under den Christen, ez sei dann datz ein man sein erb setze einem Juden, do verlewst er ez mit verzickchen und mit gesuech. Davon sol man chainen christen nicht gestaten, daz er auf chain erb icht leicht auf verzickchen, wan ez war wirser denn Judengesuech und wurd leicht einen arm man ein haws oder ein weingart verloren für czehen phunt, daz dreizzich phunt wert war mit denselben verziehen.“<sup>11</sup>

Die Folgen der Versäumnis der Dienstzeit waren zu hart, unchristlich; es sollte mit dem Entziehen von Leihgrund und Haus nicht so schnell gefahren werden. Dies geht auch aus einem Bericht des Klosters St. Mang an die fürstbischöfliche Regierung in Augsburg im 17. Jahrhundert hervor, in dem auch der Ursprung der verzickten Dienste auf die Entstehung des Gotteshauses St. Mang (gegründet 1138) zurückgeführt wird.

Die Füssener Gegend war damals eine Wildnis und gehörte dem Kloster St. Mang. Allmählich ließen sich dort Siedler nieder, denen das Gotteshaus für einen geringen Zins, den sie aber an einem bestimmten Tag bei Verlust des Gutes zu erlegen hatten, einige seiner öden Gründe anwies. Durch Vermittlung des Bischofs Eberhard habe sich später das Kloster bereit erklärt, dass mit den Zensiten „nicht so schnell gefahren“ werde, sondern eine Milderung eintrete.

Bischof Eberhard schrieb im Jahre 1407:<sup>12</sup>

Des ersten: von aller Häuser, Hofstetten, Gärten, Äcker und anderer Güter wegen daselbst, die uns, unseren Gotteshaus, dem Abt und den Convent in das Kloster (St. Mang) zinsfällig worden auf einen verzickten Tag ... dass man dieselben Zinse nun fürbaß nach dem Ziel, als von alter die Güter verfallen sollten, in dem nächsten Monat richten soll.

Dem Zensiten wurde also eine Nachfrist von einem Monat bewilligt, dann aber musste der Rückfall des Grundes mit dem Gut eintreten.

Das „Baurecht“, wie es heute in Österreichischen Recht verankert ist, ist eine stark eingeschränkte und gemilderte Bauleihe.<sup>13</sup>

Eine Bauleihe war auch das „Burgrecht“.

Am 17. April 1298 reversierte Machart der Schecke dem Kloster Garsten, jährlich das Burgrecht von einem Acker in der Wenge zahlen zu wollen, den Herr Josef zu Burgrecht von dem Kloster Garsten hatte und von dem man 60 d (denare, Pfennig) am St. Michaelstage zahlen musste. Wenn aber er oder seine Erben oder wer den Acker zu dem Rechte habe, an den vorgenannten Tage das Burgrecht nicht gäbe, solle der Acker dem Gotteshause ohne alle Ansprache ledig sein.<sup>14</sup>

Die Bürger in Linz haben die Gründe, auf denen sie ihre Stadthäuser bauten, vom Herzog, dem Landesfürsten, der ja der Grundherr der landesfürstlichen Stadt war, in freier Erbpacht oder Erbleihe. Während sie die Besitzer der darauf erbauten Häuser waren — nach der mittelalterlichen Rechtsanschauung galt noch das Haus, das meist aus Holz war, als bewegliches Gut — waren sie die Pächter des Grundes. Für die Verpachtung zahlten sie dem Herzog eine meist ganz geringe Pachtsumme in der Höhe von wenigen Pfennigen, die als Burgrecht, Burgrechtsdienst oder Burgrechtspfennig bezeichnet wurde.<sup>15</sup>

Über die Herkunft dieses Burgrechtsdienstes bestanden keine Belege, weil er aus der Geburtszeit der Stadt stammte. Landrat Max Gandolf Steyrer berichtet 1786 an die Böhmisches und Österreichische Hofkanzlei „... dass auf verschiedenen Häusern und Gründen allhier von unvordenklichen Jahren her, bei Ermanglung schriftlicher Urkunden, der allgemeinen Vermutung nach allschon von Erbauung der Stadt her, ein Dienst bestehe, der insgemein Burgerrecht oder verzickter Dienst benennet werde ... dann im Grundhatte dieser Dienst ursprünglich die Gestalt eines landesfürstlichen Regals ...“<sup>16</sup>

Im Jahre 1515 gab der St. Petershof „der stat daselbst zu purkrecht 12 d innerhalb 14 tagen nach Jörigenstag bey verlierung der einziehung des hofs“.<sup>17</sup> Es war also auch ein gemilderter Burg- oder

<sup>11</sup> Schneller; Bayr. Wörterbuch, Bd. 2, S. 1032 Punkt 14.

<sup>12</sup> Urkunde Hochstift Augsburg 620 (von 8. IV. 1407).

<sup>13</sup> Berndt, Friedrich; Baurecht und Bauleihe einst und jetzt. Manuskript. Beilage 1.

<sup>14</sup> Urkundenbuch des Landes ob der Enns.

<sup>15</sup> Grüll, Georg; Die Freihäuser von Linz 1955, S. 315.

<sup>16</sup> ebenda S. 322.

<sup>17</sup> Grüll, Georg; Die Freihäuser von Linz; Linz 1955, S. 123

Baurechtsdienst.

Die Handschrift 72 des Musealarchivs in Linz enthält einen Anschlag der Herrschaft Gschwendt, der nach Sprache und Schrift noch ins 17. Jhd. zu setzen ist und zeigt, dass der verzickte Dienst als ein Regal aufgefasst wurde, das, weil es den Verfall der Sache bei verzogenem Dienst beinhaltete, hoch bewertet war.

#### Verzickter Dienst in der Stadt Steyr.

So jährlichen in Anschlag per 1 fl 4 ß 12 d als ein ordinari Einkonfften vnd als ein Regal, zumallen in Vbersehung der Dienst die Grundstückh verfallen aestimiert werden

per

300 fl

Der verzickte Dienst ist zwar als ein jährlichen Einkommen, wie ich weiß, richtig, allein die Verfalligkeiten der Grundstückh komben selten, indeme oft in 12 bis 15 Jahren sich nichts ereignet, also vermainen vnd erachte, daß dieses Regal nit heher als per 100 fl zu ästimieren ist

id est

100 fl

Der hohe Anschlag der Bauleihe mit verzicktem Dienst hat den Anreiz der Grundherrschaften zur Gründung von Dörfern, Märkten und Städten gegeben. Je größer die Zahl der Siedler, desto mehr wurde produziert und wuchs das Ansehen der Grundherrschaft. Nur die adeligen und geistlichen Grundherrschaften hatten die grundobrigkeitliche Befugnis, die Bauleihe mit verzicktem Dienst zu geben.

Der verzickte Dienst konnte aber auch für andere verliehene Rechte gefordert werden. Die Klöster waren wohl Grundherrschaften, die weltliche Rechtsprechung mussten sie den Vögten des Klosters überlassen. Sie erhielten für ihre Arbeit einen Dienst vom Kloster, der Vogtdienst genannt wurde und auch verzickt war. Auch der Getreide und Kuchendienst herrschaftlicher Untertanen konnte verzickt sein. Das Gut der Untertanen fiel bei nicht rechtzeitiger Leistung des Dienstes der Herrschaft anheim.

#### III. Der verzickte Dienst im alten Grundbuch Steyr.

Im alten Grundbuch Steyr (1793 - 1850), dem Vorläufer des jetzt geführten Grundbuches, befinden sich auf dem Lastenblatt noch die Dienstleistungen an verschiedene Herrschaften wie:<sup>18</sup>

1. Verzickter Dienst an die Herrschaft Steyr
2. Verzickter Dienst an die Herrschaft Gschwendt
3. Verzickter Dienst an die Herrschaft Steyregg
4. Verzickter Dienst an die Herrschaft Garsten
5. Verzickter Dienst an das Stadtkammeramt

Es war wohl ein alter Glaube, dass aller Grund und Boden in der mauerumgürteten Stadt zur Zeit der Gründung der Herrschaft Steyr gehörten.

Wenn nun die verzickten Dienste der Häuser und Gründe auf Bauleihen der Grundherrschaften 1 - 4 zurückführen, so bieten sie ein Bild der Grundverteilung, das dem alten Glauben widerspricht.

Die Herren der Herrschaft Steyr hatten wohl die Grafschaft, die Jurisdiktion in Gebiet der „Grafschaft im Gebirge“, aber in der Grafschaft hatten verschiedene Grundherrschaften (auch solche, die ihren Sitz außerhalb der Grafschaft hatten) Gründe und Güter.

Bestanden die angeführten 5 Grundherrschaften schon zur Zeit der Gründung der Stadt?

Ist es möglich, dass die angeführten „verzickten Dienste“ nicht Bauleihe sondern Vogtdienste waren?

Ist es möglich, dass die verzickten Dienste ursprünglich zur Herrschaft Steyr gehörten und aus irgendeinen Grunde (Schenkung für geleistete Kriegsdienste, als Mitgift oder für Geldschulden) an andere Grundherrschaften kamen?

<sup>18</sup> Grundbuch von Steyr. Kreisgericht Steyr. Beilage 2.

## 1. Die Herrschaft Steyr.

Über das Bestehen der Grundherrschaft Steyr zur Zeit der Stadtgründung besteht kein Zweifel.

Wenn die verzickten Dienste an die Herrschaft Steyr „Vogtdienste“ gewesen wären, hätte die Herrschaft dies sicher in ihren Urbaren zum Ausdruck gebracht so wie sie gewissenhaft alle anderen Dienste wie Robot, Zehent etc. als solche gebucht hat. Die Herrschaft wäre dann nur Vogtei und nicht Herrschaft gewesen. Der Kern der Herrschaft Steyr müsste einer andern Herrschaft gehört haben. Dies war zweifellos nicht der Fall.<sup>19</sup>

Für die Annahme, dass die Herrschaften Gschwendt und Steyregg die verzickten Dienste oder die Gründe unterhalb der Burg aus irgendeinem Grunde von der Herrschaft Steyr erhalten hatten, liegt nicht der geringste Hinweis vor. Ja, man muss es unglaublich finden, dass die reiche Herrschaft Steyr gerade die für sie wichtigeren Grundstücke zwischen der Burg und der Enns an zwei andere Grundherrschaften weggegeben hätte: sie hatte anderwärts Gründe genug.

Die Herrschaft besaß als Grundherrschaft vor der Stadtgründung nicht nur das Schloss und das linke Steyrufer, sondern auch die Fischhuben im Ennsdorf, Häuser und Gründe im Vogelsang und viele Bauerngüter, Wälder und Äcker in- und außerhalb ihres Gerichtsbezirkes.

Als die Stadt mit einem Burgfried begabt wurde — wann, ist unbekannt — kamen viele Gründe und Häuser der Herrschaft in den Burgfried der Stadt. Nun hatte der Stadtrichter die Jurisdiktion in der Stadt und den beiden Dörfern im Burgfried, dem Steyrdorf und Ennsdorf, ausgenommen waren nur das Schloss und manche Objekte im Burgfried, über die sich die Herrschaft die Jurisdiktion Vorbehalten hatte.

Die Herrschaft hatte also die Polizei und Jurisdiktion über den Großteil ihrer Objekte im Burgfried an den Stadtrichter abgetreten, nicht aber die aus der Bauleihe entsprungenen Rechte und andere Rechte wie Robot etc.

Die Bewohner der herrschaftlichen Häuser im Burgfried durften kein bürgerliches Gewerbe betreiben, da sie nicht Bürger der Stadt, sondern Grundholden der Herrschaft waren. Die Grunddienste und Robote der Bürger wurden weiter in den Urbaren der Herrschaft festgehalten. Sie wurden erst 1650 abgegolten.

## 2. Die Herrschaft Gschwendt.

Die Herrschaft Gschwendt der Volkenstorfer ist ebenso alt wie die der Steyrer, obwohl sie in Dokumenten erst viel später in Erscheinung tritt. Ihr Kern lag bei Sierninghofen an der Steyr<sup>20</sup> und wahrscheinlich auch bei Neuhofen an der Kreams, wo die Burg Gschwendt stand. Sie war der Mittelpunkt der Grafschaft der Volkenstorfer von Neuhofen.

Die Herrschaft Gschwendt wechselte im Laufe der Jahrhunderte mehrmals ihre Besitzer, behielt jedoch immer ihren Namen Gschwendt. Die neuen Besitzer kennzeichneten in ihrem Urbar, was sie von Gschwendt erworben hatten.<sup>21</sup>

Die Gschwendter hatten Besitz in Gleink und Stein bei Steyr, aber auch im Ennsdorf und in der Stadt unterhalb der Burg. Auf diesen Fleck unterhalb der Burg bauten die Fernkaufleute ihre Häuser, mussten aber für die Bauleihe verzickten Dienst an die Herrschaft zahlen.

## 3. Die Herrschaft Steyregg.

Die Herrschaft Steyregg besaß Güter nördlich (in Wickendorf) und südlich (in Kleinraming, Mühlbach, Sand und Unterwald) von Steyr, aber auch einen Grund unterhalb der Burg. Erstere sind im Nachschlagbuch zu dem alten Grundbuch als Besitz der Kapeller von Steyregg<sup>22</sup>, der er von den Besitzern der Herrschaft geschenkt wurde; letzterer ist nicht im Grundbuch Steyr, sondern in einem Verzeichnis über verzickte Dienste an die Herrschaft Steyr vom Jahre 1700 als Dienst zur Herrschaft Steyregg eingetragen.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> Vogtdienste hätten mit Aufhören der Vogtei erlöschen müssen. Die Dienste blieben, weil sie Grunddienste waren.

<sup>20</sup> Grundbuch der Herrschaft Gschwendt, Grundbuch Steyr.

<sup>21</sup> Urbar der Herrschaft Gschwendt - Losenstein 1491.

<sup>22</sup> Berndt, Friedrich: Steyregg und Steyr. Steyrer Zeitung vom 6.12.1951.

<sup>23</sup> Abschrift der „verzückten Dienste zur Herrschaft Steyr 1700“. Beilage 3.

Es scheint alter Besitz jenes Herrn gewesen zu sein, der die Herrschaft Steyregg gründete. War dies Hartwig von Hagenau, der 1147 starb?

#### 4. Die Herrschaft Kloster Garsten.

Markgraf Ottokar gründete 1082 das Kloster Garsten. Wenn nun das Kloster im Aicht (linkes Steyrufer) drei Objekte besaß, die dem Kloster verzickten Dienst zu entrichten hatten, und diese Objekte im Gebiete liegen, das der Herrschaft Steyr untertänig war, so ist anzunehmen, dass der Markgraf dem Kloster diese Objekte samt den verzickten Diensten geschenkt hat.

#### 5. Das Stadtkammeramt.

Dem Stadtkammeramt diente ein einziges Haus in der Stadt verzickten Dienst. Es steht auf dem Grundastreifen, den die Herrschaft Steyregg unterhalb der Burg besaß. Es ist anzunehmen, dass die Steyrerger der Stadt das Gebäude samt dem darauf lastenden verzickten Dienst als Stadthaus überließen.

#### IV. Die Wurzel der Stadt.

Die Wurzel der Stadt reichte vom Hause Enge 16 bis zum Haus Enge Nr. 2 und vom Hause Enge 25 bis zum Hause Enge 5 (inclusive).

Nur dieser Teil der Stadt, der zwischen dem zur Enns verlängerten Burggraben und Zwischenbrücken liegt, war mit verzickten Diensten behaftet. Im übrigen Teil des Ortsraumes Stadt gab es keine verzickten Dienste, die noch im Grundbuch eingetragen sind.

Der Herrschaft Steyr dienten: Ölberggasse 4, 6, und 8.

Die Ölberggasse war die Grenze zwischen Burg- und Stadtgrund.

Der Herrschaft Gschwendt dienten: Engegasse 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 2, 4, 6, und 8.

Die Goldschmiedgasse war die Grenze zwischen dem Grund der Herrschaft Gschwendt und der Herrschaft Steyregg.

Der Herrschaft Steyregg dienten: Engegasse 21, 23, und 25, Engegasse 16 (links vom Tor) und Goldschmiedgasse 4.

Der Stadtkammeramt diente: Engegasse 16 (rechts vom Tor).

Die Häuser Engegasse 10, 12 und 14 lagen im Grundstück der Herrschaft Gschwendt und dienten dem Stadtpfarrkirchenamt Burgfriedensdienst.

Der Burgfriedensdienst stellt eine Bauleihe ohne verzickten Dienst dar. Vermutlich wurden die drei Häuser von der Herrschaft Gschwendt dem Stadtpfarrkirchenamt abgetreten.

Das Haus Engegasse 11 war mit keinem Dienst belastet, es war, wie die Forschung ergab, das „innere Stadtbad“. Es ist möglich, dass das Haus im Eigenbesitz der Gschwendter war, es ist aber auch möglich, dass es wegen seiner Verwendung als Stadtbad vom Dienst befreit war.

In der Wurzel der Stadt stand also das Stadthaus, die niedere Badstube und jenseits des Badgassls (später Blutgassl genannt, weil die Badstube nicht mehr bestand und ein Mord in dem Gassl stattgefunden haben soll) eine Apotheke. Heute ist das Badgassl verbaut.

Es war der Wik der Fernkaufleute, die während ihrer Abwesenheit ihre Familie innerhalb der Mauern des Wik in Sicherheit wissen wollten.

In dem Tauschvertrag, den der Markgraf Ottokar von Steyr mit dem Bischof Altmann von Passau im Jahre 1082 schloss, heißt es: Garstens Zehent- und Pfarrechte reichen bis zum Ramingbach, „der unterhalb der Stadt fließt“. Vermutlich war es aber nur die Wurzel der Stadt.

Die zur Wurzel gehörige romanische Kirche stand an Stelle der Stadtpfarrkirche. Der Platz Zwischenbrücken war der Herrschaft Steyr untertänig. Er war der Tummelplatz vor dem Aufgang zur Burg, der auch den Verkehr mit dem herrschaftlichen Steyrdorf offenließ.

Den „verzickten Dienst“ für Bauleihe verdanken wir also den ersten Blick in die Entstehungszeit der Stadt.

## V. Die Bewohner der Stadtwurzel.

Die Bewohner der Wiks waren freie Leute, die nur verpflichtet waren, dem Grundherrn ihres Hauses die Bauleihe pünktlichst zu bezahlen. Sie konnten ihr Haus verschenken, vererben, belehnen — der neue Besitzer musste nur die Verpflichtung der Bauleihe übernehmen. Sie unterstanden der Gerichtsbarkeit des Markgrafen, der ihnen vom Landesfürsten vorgesetzt wurde.

Eine neue Epoche in der Frühgeschichte der deutschen Stadt stellt die Zeit der Ottonen dar. Zwar liegt auch in ihr noch der Gegensatz zwischen Burg und Wik. Doch der Wik tritt nun aus seiner rein passiven Haltung heraus und beginnt eigenes, gemeindliches Leben zu entfalten. Seine Einwohner, die Kaufleute, schließen sich zur Gilde zusammen und reißen darüber hinaus gemeindliche Aufgaben an sich. Das Recht, das der König den Kaufleuten durch Privileg verliehen hat, wird allmählich zum Recht des Wik.<sup>24</sup>

Doch erst von Jahre 1287 an, als die Stadt sich schon über den Marktplatz entwickelt hatte, konnten die Bürger sich aus ihrer Mitte einen Stadtrichter wählen.

---

<sup>24</sup> Planitz, Die deutsche Stadt im Mittelalter. S. 60.

## Baurecht und Bauleihe jetzt und einst.

Zweifellos ist unser heutiges Baurecht aus der Bauleihe des Mittelalters hervorgegangen. Aus einem Vergleich der beiden lässt sich die Entwicklung unseres Baurechtes leicht erkennen.

Was ist: Baurecht? Das Recht, auf fremden Boden ein Gebäude zu errichten und zu besitzen. Es kann eine selbständige Gerechtigkeit sein und heißt als solche: Baurecht.

Das Gesetz erklärt das Baurecht als das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines Grundstückes ein Bauwerk zu haben. Es kann sowohl an einem Baugrund zum Zweck der Errichtung eines Gebäudes als auch an einem bereits verbauten Grund bestellt werden.

Die Bauleihe des Mittelalters kann ohne weiteres ebenso erklärt werden.

### Die Dienstleistung für das Baurecht.

Das Baurecht kann zwar unentgeltlich oder gegen eine Kapitalzahlung bestellt werden, die Regel bildet aber die Entrichtung wiederkehrender Leistungen, des Bauzinses.<sup>1</sup>

Bei der Bauleihe hieß diese Leistung: verzickter Dienst.

Wenn der Besitzer der Bauleihe den stets sehr geringen Dienst nicht an dem bestimmten Tag bei scheinender Sonne leistete, wurde er der Bauleihe verlustig. Das geliehene Grundstück ging samt dem darauf errichteten Gebäude an den Grundherrn ohne Entschädigung zurück. So war es von alters her. Da das Bauwerk im Vergleich zur Dienstleistung ein riesiger Wert war, wurde schon im 15. Jhd. dieser Dienst als unchristlich angesehen und gemildert.

### Wer kann Baurechte vergeben?

Die Befugnis, Baurechte zu vergeben, wird durch §2 des Gesetzes vom 26.4.1912, RGBl. 86 auf einen engen Kreis bevorzugter Grundbesitzer beschränkt. Diese sind der Staat, die Länder, die Bezirke, die Gemeinden und öffentlichen Fonds, mit besonderer Bewilligung der politischen Landesbehörde auch Kirchen, Pfründen, kirchliche Anstalten oder Gemeinschaften und gemeinnützige Anstalten oder Vereinigungen.<sup>2</sup>

Man ging bei diesem Gesetz von der Überlegung aus, dass, wenn volle Freiheit walten würde (wie beim deutschen bürgerlichen Recht), es nur zu leicht zu einer neuen Form der Bodenspekulation kommen könnte, zur Ansammlung von großer Bauarea, um sie vorerst im Braurecht gegen möglichst hohen Bodenzins (wohl auch möglichst hohe Zinsen des kreditierten Baukapitals) zu geben und nach Ablauf des Baurechtes den Wertzuwachs des Bodens selbst zu realisieren.

Dies war wohl eine Lehre, die man aus den Verleihungen von Grundstücken an Baulustige im Mittelalter durch die großen Grundherrschaften gezogen hat. Ganze Dörfer entstanden auf den Grundstücken der Herrschaften, die sich so eine vermutlich ewige Hinnahme aus ihren Grundstücken sicherten. Die Bauwerke erhöhten den Wert der Grundstücke und das Wachsen der Zahl der Grundholden erhöhte das Ansehen der Grundherren. Die Gründung von Siedlungen auf ihren Grundstücken war daher ein gutes Geschäft der Großgrundbesitzer (die stets adelig waren) und Klöster.

### Das Erlöschen des Baurechtes.<sup>3</sup>

Das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges in der Berichtigung der Bauzinseit kann nur für den Fall vereinbart werden, dass der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.

Bei der Bauleihe war der Verfall von Grund und Bauwerk infolge Verzuges der Berichtigung des Dienstes mit dem Fälligkeitstag festgesetzt. Später wurde dem Besitzer der Bauleihe noch eine Frist

<sup>1</sup> Ehrenzweig: System des österr. Privatrechtes Bd. 1, 2. Teil, S. 407.

<sup>2</sup> Ebenda S. 409.

<sup>3</sup> Ebenda S. 411.



zur Bezahlung gewährt, nach der dem Grundherrn Grund und Bauwerk endgültig zufiel.

Das Bauwerk ist während der Dauer des Baurechtes unbewegliches Eigentum des Bauberechtigten. Bei dem Erlöschen des Baurechtes fällt es dem Grundeigentümer zu, wenn sich der Bauberechtigte das Eigentum daran nicht vertragsmäßig vorbehalten hat. Ist dies geschehen, so wird das Gebäude zum beweglichen Überbau und muss auf Verlangen des Grundbesitzers entfernt werden. Fällt hingegen das Gebäude nach der gesetzlichen Regel an den Grundeigentümer, so muss dieser hierfür die etwa vereinbarte Entschädigung entrichten.

Ist nichts anderes vereinbart, so gebührt dem Bauberechtigten ein Viertel des vorhandenen Bauwertes. Ist das Gebäude bei Erlöschen des Baurechtes abbruchreif, weil der Wert des Baumaterials die Kosten des Abbruches gewöhnlich nicht übersteigt, der Bauwert gleich Null ist, so wird regelmäßig jede Entschädigung entfallen.<sup>4</sup>

in Steyr ist eine Entschädigung nach Erlöschen der Bauleihe nicht bekannt, da Verträge über Verleihung der Grundstücke durch Grundherrschaften nicht vorhanden sind.

#### Entstehung des Baurechtes.<sup>5</sup>

Das Baurecht entsteht durch die bürgerlich Eintragung als Last des Grundstücks. Der „verzickte Dienst“ für die Bauleihe ist in Steyr in dem Vorgänger des jetzigen Grundbuches bei allen Häusern, die einst auf herrschaftlichem Grunde standen, als Last eingetragen.

Es ist daher ein berechtigter Rückschluss, dass diese Häuser auf dem Grund dieser Herrschaften erbaut wurden.

Im Josefinischen Grundbuch, dem ältesten der in Steyr verbundenen Grundbücher des Kreisgerichtes sind die Dienste der Stadthäuser an die ehemaligen Grundherrschaften noch nicht angeführt. Die Grundherrschaften haben sie in ihren Urbaren festgelegt.

#### Resümee.

- 1.) Baurecht und Bauleihe haften am Grundstück als Last.
  - a) Das Baurecht ist im öffentlichen Grundbuch,
  - b) die Bauleihe erst in den Urbaren der Grundherrschaften, später auch im Grundbuch eingetragen.
- 2.) Das Baurecht ist auf gewisse Körperschaften beschränkt.  
Die Bauleihe wurde von den Grundherrschaften gegeben.
- 3.) Für das Baurecht wie für die Bauleihe wurde gewöhnlich ein an einem bestimmten Tag zu zahlender Zins oder Dienst vereinbart.
  - a) Nach dem Baurecht fielen Grund und Gebäude an den Grundherrn zurück, wenn der Zins durch 2 Jahre nicht gezahlt und das Bauwerk abbruchreif war.
  - b) nach der Bauleihe durfte von alters her der Dienst nicht um einen Tag verzogen werden, sonst fielen Grund und Gebäude (gleichgültig, in welchem Zustand dieses sich befand) an die Grundherrschaft zurück.
- 4.) Baurecht und Bauleihe waren vererblich und veräußerlich.

---

<sup>4</sup> Ehrenzweig: System des österr. Privatrechtes Bd. 1, 2. Teil, S. 415; Pesl: S. 108.

<sup>5</sup> Ebenda S. 412.

## Die Grundherrschaften.

Die großen Grundherrschaften entstanden schon in der Merowingerzeit, doch ist ihre eigentliche Ausbildung und sozialpolitische Wirksamkeit in die Zeit der Karolinger zu setzen.<sup>1</sup> Die Germanen kannten schon vor der Völkerwanderung grundherrschaftliche Verhältnisse.<sup>2</sup> Zuziehende freie Leute, die sich ansiedeln wollten, konnten Land von einem größeren Grundbesitzer zu Leihe nehmen und trugen so zur Erweiterung des grundherrlichen Verbandes bei.<sup>3</sup>

## Die Burgrechtsdienste in Linz.

Die Bürger hatten ihre Gründe, auf denen sie ihre Stadthäuser erbauten, vom Herzog, dem Landesfürsten, der ja der Grundherr der landesfürstlichen Stadt war, in freier Erbpacht oder Erbleihe. Während sie die Besitzer der darauf erbauter Häuser waren — nach der mittelalterlichen Rechtsanschauung galt noch das Haus, das meist aus Holz war, als bewegliches Gut — waren sie die Pächter des Grundes. Für diese Verfechtung zahlten sie dem Herzog eine meist ganz geringe Pachtsumme in der Höhe von wenigen Pfennigen, die als Burgrecht, Burgrechtsdienst oder Burgrechtspfennig bezeichnet wurde. In den mittelalterlichen Verkaufsurkunden bürgerlicher Häuser scheint immer dieser Dienst, der in „des Herzogen püchsen“ zu zahlen war, auf. Eine Besonderheit dieses Dienstes war, dass er „verzickt“ war, d.h. dass er zu einer ganz bestimmten Zeit gereicht werden muss.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Hofbauer, Dr. Silvester: Die Ausbildung der Großen Grundherrschaften im Reich der Merowinger; 1927 S. 1.

<sup>2</sup> Ebenda S. 6.

<sup>3</sup> Ebenda S. 10.

<sup>4</sup> Güll, Georg: Die Freihäuser in Linz; Linz 1955, S. 315.