

Das älteste Grundbuch in der Steiermark

Von Fritz Popelka

Das Grundbuch ist heute aus dem öffentlichen Leben nicht mehr hinwegzudenken. Durch seine Angaben ist es auch eine wichtige Quelle für den Historiker geworden, die besonders die Grundbesitzforschung, die Familienforschung, die Siedlungs- und Heimatkunde nicht entbehren kann.

Das Grundbuch ist in der Gegenwart in drei Hauptbestandteile gegliedert, die man kurz als A-, B- und C-Blatt bezeichnet. Jede Grundbuchseinlage enthält im A-Blatt den Gutsbestand. Das A-Blatt wiederum ist in zwei Abschnitte geteilt. Der erste Abschnitt umfaßt die physischen Bestandteile des Gutes, die 2. Abteilung die Änderungen des Gutsbestandes, die sich aus den Zu- und Abschreibungen, den Änderungen der Parzellenbezeichnung und der Kulturgattung ergeben. Sie enthält auch die mit den Gutskörpern verbundenen Rechte, wie Servitute und radizierte Gewerbe. Das B-Blatt gibt die Änderungen in den Eigentumsrechten mit allen Beschränkungen wieder, die einem Besitzer auferlegt werden können. Im C-Blatt, dem Lastenblatt, sind alle Schulden verzeichnet, die auf dem Gute haften, ebenso alle Wiederkaufs- und Verkaufsrechte, die die Verfügung über das Gut beschränken.

Zu dem Grundbuch gesellt sich als Ergänzung noch die Urkundensammlung, in der die Urkunden enthalten sind, die im Grundbuch nur andeutungsweise zitiert sind. Daran schließt sich die Grundbuchsmappe, die Aufschlüsse über die Lage und Gestalt aller dem Gute zugehörigen Bestandteile gibt.

In der heutigen Gestalt vermittelt das Grundbuch jedem Interessenten in klarer Weise die gewünschten Aufschlüsse. Es ist das Endergebnis einer langen und mühseligen Entwicklung, die frühestens in Mitteleuropa im 12. Jahrhundert einsetzt und sich früher oder später in allen europäischen Ländern durchgesetzt hat.

In Österreich, vor allem in Steiermark, entwickelte sich das Grundbuch bedeutend später.

In Österreich herrschte vom 12. bis 14. Jahrhundert fast ausschließlich die Form der Urbare. Die Urbare werden vielfach auch als Grundbücher bezeichnet, sie sind aber im allgemeinen nur Verzeichnisse des Besitzstandes. Die Landesfürsten, die geistlichen und weltlichen Grundherren legten sie an, um die ihnen zukommenden Rechte und Einnahmen festzulegen. Das Wort „Urbar“ kommt in dreifacher Bedeutung vor. Es bedeutet ein zinstragendes Grundstück, ein Verzeichnis von Grund-

stücken oder schließlich den Nutzen und die Rente einer Liegenschaft. Den Urbaren fehlt aber ein wichtiges Merkmal des Grundbuches, das nicht nur die Veränderungen im Besitzwechsel, sondern auch die darauf lastenden Schulden anzeigt. Selten sind in den Urbaren spätere Besitzer nachgetragen, es steht nur der Name da ohne die Angabe der Art des Besitzwechsels. Die Urbare sind lediglich Verzeichnisse des Ertrages, den das einzelne Gut dem Grundherrn abwarf. Aus den Urbaren entwickelten sich seit dem Ende des 15. Jahrhunderts die Stiftsregister, die seit dem 17. Jahrhundert Jahr für Jahr von den Grundherrschaften erneuert wurden. Sie sind in Urbarform gehalten, ihr rascher Wechsel war aber durch die Steuerverwaltung erforderlich. Die Steuerlasten trugen die Untertanen, und die Herrschaften verteilten sie auf die einzelnen Liegenschaften. Die Steueransätze wurden in diese Urbare eingetragen, die sich von Jahr zu Jahr änderten. Die Stiftsregister wurden durch diese Funktion ein wichtiger Bestandteil der jährlichen Verrechnung in der grundherrschaftlichen Verwaltung.

Das Bedürfnis nach einem Grundbuch im heutigen Sinne entstand zunächst in den Städten, wo alle Besitzveränderungen viel intensiver vor sich gingen als auf dem Lande. Die Geldwirtschaft förderte das Hypothekenwesen und es war notwendig, sich ein klares Bild über die Verschuldung und die sonstigen Lasten einer Liegenschaft zu machen.

Allen Städten voran ging Köln, das in seinen Schreinskarten alle Kauf-, Tausch-, Erb- und Schuldverträge festlegte. In Österreich begann Wien seit 1368 mit der Aufzeichnung von Grundbüchern. Diese Grundbücher waren aber noch nicht Grundbücher im Gegenwartssinn, sondern bloße Urkundenbücher, die in Kaufbücher, Satz-, Gewer- und Verbotsbücher eingeteilt waren. Die Kaufbücher enthielten Kaufverträge und sonstige Besitzübergänge, die Gewerbücher die Überantwortung in das Eigentum, die Satzbücher die Eintragung von Schulden, Renten und Zinsen und das Verbotbuch die Geltendmachung von Schulden durch die Gläubiger. Ab 1420 wurden nur mehr Gewer- und Satzbücher geführt, das eine diente für alle Eigentumsüberantwortungen ohne Unterschied der Erwerbungsart und das andere nur für Schuldverschreibungen.¹

Ähnlich wie die Wiener Grundbücher waren auch in den übrigen Städten die Grundbücher gestaltet, die einfache Urkundenbücher waren. Doch waren diese Urkunden zumeist nicht vollinhaltlich, sondern nur in gekürzter Form wiedergegeben. Die meisten steirischen Städte besaßen im 15. Jahrhundert bereits Grundbücher in diesem Sinne oder es

¹ Herausgegeben von Franz Staub, Quellen zur Geschichte der Stadt Wien, III. Abteilung, Bd. 1—3.

laufen unter dieser Bezeichnung Urbare, die die Abgaben der bürgerlichen Häuser an den Magistrat vermerkten. Ein solches Urbar ist von Radkersburg aus dem Jahre 1517 und ein Bruchstück von Graz aus dem Jahre 1474 bekannt.²

Das Grundbuch bildet in seiner heutigen Form die Voraussetzung für jeden sicheren Bodenverkehr und Bodenkredit. Dieses Bedürfnis war gegen Ausgang des 15. Jahrhunderts in Steiermark besonders drängend, als die langandauernden Kriegswirren mit Ungarn, die Türkenfälle und die vorausgegangene Baumkircherfehde einen bedrohlichen Niedergang der Wirtschaft verursachten. Alle Stände, besonders die Bauern, waren arg an die Juden verschuldet. Die Juden wurden bei ihrer Kreditgebung ungerechtfertigter Forderungen beschuldigt, 1478 und 1480 ergingen scharfe Verordnungen, es müßten alle Judenschuldbriefe jährlich vor die Gerichte in Judenburg, Graz, Marburg und Radkersburg gebracht werden. Aus diesem Grunde legten die Städte Wiener-Neustadt und Judenburg und das Stift Reun eigene Judenbücher an, in welchen die Schulden an Juden vermerkt und überprüft wurden. Erhalten hat sich nur das Judenbuch des Stiftes Reun, das David Herzog im Jahre 1934 herausgegeben hat.³ Es gehört in die Reihe der grundbücherlichen Urkundenbücher.

Der große Prozeß gegen den Juden Janna und seine Genossen, der von 1493 bis 1495 in Graz geführt wurde, rief eine wahre Panik im Verkehr von Liegenschaften hervor. Unter ihrem Eindrucke entschloß sich das Stift St. Lambrecht schon ganz in modernem Sinne zur Anlage eines Grundbuches für seine Untertanen, das aus einem Hauptbuch bestand, dessen Eintragungen durch Urkundenbücher ergänzt wurden. Es haben sich davon als Teilgrundbücher nur das sogenannte Piberer Urbar vom Jahre 1494 und dazu einige Urkundenbücher erhalten.⁴

Das sogenannte Urbar von Piber galt bis jetzt als das älteste Buch, das auch im heutigen Sinne als Grundbuch gelten kann. Ein Zufallsfund führte den Verfasser, der sich mit der Herausgabe des Gößer Urbars beschäftigt, auf ein sogenanntes Urbar der Pfarre St. Dionysen bei Bruck aus der Zeit um 1460. Das Patronat und die Vogtei dieser Pfarre standen seit 1188 dem Stifte Göß zu.⁵ Im Archiv des Stiftes Göß⁶

findet sich die Abschrift einer Urkunde aus der Mitte des 17. Jahrhunderts, die die Äbtissin Florentina von Göß im Jahre 1585 am Rupertitag für den Pfarrer Johannes Christalnich von St. Dionysen ausstellte. Das Original dieser Urkunde umfaßte 22 Pergamentblätter, und die Ausstellung der Urkunde hatte den Zweck, die Einkünfte und alle Rechte des Pfarrers für alle Zukunft festzuhalten. Daher sind Texte von verschiedenen Büchern und Regesten von Urkunden des Pfarrarchivs aufgenommen. An einer Stelle ist ein Weistum aufgenommen, wobei es heißt: „Volgende Artickhl sindt im alten Vrbar de anno 1460 am dritten Blatt beschrieben“. Später wird es selbst noch einmal angeführt:

„Mehr ein alt Vrbar und Prothocollbuech in grien Pürgime punden, darin etlich Privilegia und allerley Abhandlungen viller Pfarrherrn sambt des Amtmans Recht begriffen de anno 1461. Ist nicht vidimirt.“

Bischoff hat in seiner Ausgabe der steirischen Weistümer sich an diese späte Abschrift gehalten und seinem Text nicht das Originalbuch zugrunde gelegt, obwohl er es sehr wohl kannte.⁷ Das Originalbuch befindet sich nach der Neuordnung des Stiftsarchivs im Schubert 17, Heft 59. Der Pergamentband ist gut erhalten, die ursprüngliche grüne Farbe ist nur in Spuren erkennbar, die Farbe hat sich größtenteils in ein dunkles Braun umgewandelt. Der Codex enthält 51 Papierfolien in der Größe 31×21 cm. Einige lose Zettel mit Besitzurkundenabschriften sind an bestimmten Stellen eingelegt. Eintragungen finden sich an beiden Innenseiten des Pergamenteinbandes.

Das Folio 1 a ist unbeschrieben, von Folio 1 b bis 2 b folgt eine Liste mit den Zinsen und Abgaben der Untertanen in gedrängter Tabellenform. Es ist gewissermaßen das A-Blatt des modernen Grundbuches. Nach dem Namen (Vulgonamen) des Untertanen ist in arabischen Ziffern die Seite des Codex angeführt, wo die Kaufbriefe und die Schuldbriefe, aber auch andere Verträge in gekürzter Form verzeichnet sind (B- und C-Blatt des modernen Grundbuches). Durch diese Anordnung gewann der Pfarrherr einen guten Überblick über die Veränderungen und Lasten, die sich auf jedes Bauerngut bezogen. Das Prinzip des modernen Grundbuches ist hier zum ersten Male in der Steiermark durchgeführt.

Freilich enthält dieses Grundbuch auch andere Eintragungen, die nicht zum Grundbuch gehören. So sind auf Folioseite 3 a und 3 b die Stiftsrechte der Bauern vermerkt „Vermercht das Stiffrecht auff der Kirichen Frey guetter, so ainer ab oder auffvert, was Recht ist.“ Erst auf Folio 4 a beginnt unter Nummer 1 der Untertan Rainer als erster mit seinen Veränderungsurkunden und anderen Verträgen, die dann

² Mell, Mittelalterl. Urbare und Urbariale Aufzeichnungen in Steiermark, Beiträge zur Kunde steir. Geschichtsquellen, 23. Bd., S. 82. Popelka, Geschichte der Stadt Graz I.

³ Zeitschr. des Hist. Vereines f. Steiermark, 28. Bd., S. 79—146.

⁴ L. A. Archiv Piber, Schubert 1; Grundbücher, alte Reihe Nr. 00. Dazu vgl. Popelka, Gesch. der Stadt Graz II, 341.

⁵ Ebner: Die Besitzgeschichte des Nonnenstiftes Göß in Steiermark, Diss. Graz 1949 ungedruckt, S. 121.

⁶ Stiftsarchiv Göß, Schubert 17, Heft 59.

⁷ Österr. Weistümer, 6. Bd., S. 322 f.

