

**Zeitschrift:** Zeitschrift für schweizerisches Recht = Revue de droit suisse = Rivista di diritto svizzero = Revista da dretg svizzer : Halbband II. Referate und Mitteilungen des SJV

**Herausgeber:** Schweizerischer Juristenverein

**Band:** 9 (1861)

**Heft:** 1: 6

**Artikel:** Die Gült und der Schuldbrief : nach Zürcherischem Rechte

**Autor:** Wyss, Fr.v.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-896777>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# **Die Gült und der Schuldbrief**

nach Zürcherischem Rechte.

(Von Fr. v. Wyß.)

---

Ueber Gülten und Schuldbriefe ist schon sehr viel geschrieben und sowohl die Geschichte ihrer Entwicklung als die maßgebende rechtliche Auffassung erörtert worden. Dessenungeachtet möge hier verstattet sein, an der Hand zum Theil noch unbenutzter Quellen den Gang, den diese Institute im Zürcherischen Rechte genommen haben, noch etwas näher und eingehender zu verfolgen, als es bis jetzt geschehen ist, und als es namentlich in der Rechtsgeschichte von Bluntschli, die das ganze Zürcherische Rechtswesen zu umfassen hatte, geschehen konnte. Rechtfertigung, wenn es einer solchen bedarf, möge diese Aufgabe darin finden, daß die Gülten und Schuldbriefe eine außerordentliche Bedeutung und Wichtigkeit für den ökonomischen Verkehr seit nun wohl sechs Jahrhunderten nicht bloß in Zürich, sondern auch in andern Kantonen gehabt haben und jetzt noch haben, und daß wohl nicht leicht irgendwo für richtige Auffassung und Kenntniß dieser eigenthümlichen Institute des deutschen Rechtes ein so reichhaltiges und lehrreiches Material zu finden ist wie in den Schweizerischen Rechten. Es sind dieselben mit den besondern ökonomischen, ja selbst den politischen Zuständen, die sich hier finden, aufs engste verwachsen, und die maßgebenden Gesetze und Uebungen sind von dem unmittelbaren Interesse gar oft bestimmt. Das hat zur guten Folge, daß diese Institute ungeachtet oft sehr feiner Ausbildung ein Ausdruck niemals bloßer Theorie, sondern des Bedürfnisses des Lebens geworden sind, und daß sie den nationalen Boden nie verlassen haben;



aber allerdings sind mitunter aus diesem persönlichen Interesse auch falsche Auswüchse hervorgegangen, und zwar um so mehr, je enger und kleiner der Kreis war, für den die Gemeinschaft des Rechtes bestand. Auf Zürcherisches Recht muß sich der folgende Aufsatz zwar in der Hauptsache beschränken; aber zu Vergleichung mit den Rechten anderer Kantone, die oft sehr lehrreich ist, wird Anlaß genug vorhanden sein, und auch hier sich zeigen, daß zwar wohl in den letzten Jahrhunderten die einzelnen Kantone oft verschiedene Wege gegangen sind, und was jetzt sich findet, dem ersten Anschein nach verschieden aussieht, daß aber das Gemeinsame doch weit überwiegend ist und gegen das jetzige Recht anderer Länder einen bestimmten Gegensatz bildet. Je weiter die rechtsgeschichtliche Forschung auf dem bisher befolgten Wege in wissenschaftlicher Ergründung der einzelnen Kantonalrechte vorschreitet, desto mehr tritt dieß zu Tage und ist auch für die Arbeit der beste Lohn.

Auseinander zu halten sind die alte Gült, die neuere Gült, der daneben entstandene, anfangs sehr bewegliche Schuldbrief, der dann aber mit der Gült größtentheils sich vereinigt, endlich die Veränderungen, welche für diese Verbindung von Gült und Schuldbrief der moderne bewegliche Verkehr und das privatrechtliche Gesetzbuch in neuester Zeit gebracht haben.

### I. Die alte Gült.

Die Gült ist bekanntlich ein auf Grund und Boden gesetzter, in Naturalien oder Geld bestehender jährlicher Zins, den der Berechtigte in der Regel durch Kauf, möglicher Weise auch aus einem andern Grunde erworben hat, dessen Entrichtung dem jeweiligen Inhaber des Grundstückes obliegt, und für den nöthigenfalls das letztere selbst in Angriff genommen werden kann.

Die ersten nachweisbaren Zürcherischen Gülten stammen aus der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts, und es kann auch nicht sehr befremden, wenn in früherer Zeit noch keine Gülten sich finden.<sup>1)</sup> Ihre Errichtung als eine Art dauernder

<sup>1)</sup> In Basel scheint die Ausbildung früher erfolgt zu sein. Ber-

Kapitalanlage konnte erst in die Zeiten fallen, in denen auf der einen Seite Besitz von verfügbarem, nicht bloß für Handel und Gewerbe bestimmtem Geldkapital, auf der andern Seite das Bedürfnis einer Verwendung von Kapital für Verbesserung des Grundbesitzes häufiger wurde, was schon eine höhere Kultur voraussetzt, als sich im frühern Mittelalter findet. Noch vor den eigentlichen Gülten sind wohl als rechtlich übrigens gleiches Verhältniß Zinse auf Grundstücke gelegt worden durch Vergabung zu kirchlichen Zwecken, so namentlich zu Stiftung von Jahrzeiten.<sup>1)</sup> Es geht dieß aus den spätern Aufzählungen der auf Grundstücken liegenden Lasten hervor, welche derartige kleine Zinse, oft mehrere neben einander, als die ältesten zeigen. Man ist wohl allgemein darüber einverstanden, daß die Gülten sich nahe anschließen an die Zinse, die dem Eigenthümer eines Grundstückes entrichtet wurden, daß derselbe zu erblichem Besitze verliehen hatte, und als eine Art von Nachbildung dieser Grundzinse ihre Entstehung gefunden haben. Nur darf dieß, wie ich glaube, nicht so verstanden werden, als ob bei der Gült nur die Art und Weise der Entstehung des Verhältnisses von der Verleihung eines Grundstückes zu zinsbarem, erblichem Besitze verschieden gewesen, im übrigen dagegen das Rechtsverhältniß ganz dasselbe geworden sei. Auch in dem letztern besteht eine wesentliche Differenz, wovon sofort noch näher zu handeln sein wird.<sup>2)</sup> Das hindert aber die Annahme einer Nachbildung nicht. Schon im 13. Jahrhundert war häufig besonders in den Städten das Recht des Eigenthümers hin-

---

gleiche Schnell in der Festschrift zur Säcularfeier des Erdbebens. S. 315.

<sup>1)</sup> Die einzelnen Anwendungen solcher Zinse zeigt eine Verordnung von 1475: „Was und welcherlei Zinse den geistlichen an pfründen, an jarzit, vigilien, bruderschaften oder an hup durch Gottes willen geben und von den geistlichen nit umb ir bar gelt ankoufft ist u. s. f.“ Vergl. auch Blumer, Rechtsgesch. d. Demokr. I, 452.

<sup>2)</sup> Sie ist vorhanden, auch wo bei Kauf und Verleihung eines Grundstückes der Zweck einer Kapitalanlage ebenfalls zu Grunde lag, was häufig der Fall war. Ein Mandat von ca. 1530 sagt hierüber: „Unsere Eltern habent vast Güter meer dann Zins kouft und darnach die Güter verlihen.“

sichtlich der zu Erbe verliehenen Grundstücke und ihrer Besitzer materiell im Wesentlichen zu einem Zinsrecht zusammengeschmolzen. Das Erbe, wenn schon allerdings für jeden neuen Erwerber der Verleihung durch den Grundherrschaftsbefehl bedürftig, stand doch dem Eigenthum, da die Zinslast bleibend fixirt und oft wenig bedeutend war, auch die Verleihung dem Käufer regelmäßig ertheilt werden mußte, sehr nahe, und es begreift sich leicht, daß, seit ein Bedürfnis der Errichtung solcher Zinsrechte auch zu Gunsten von Nichteigenthümern entstand, die rechtliche Möglichkeit der Sache in einer Nachahmung bereits vorhandener Rechtsverhältnisse gefunden werden konnte. Sehr anschaulich zeigen diesen Zusammenhang einige Urkunden der Fraumünsterabtei, welche die ältesten mir bekannten Gülten beschlagen (Gesch. der Abtei Zürich, Urkunden, n. 273 von 1282):

Heinrich von Itschena und Mechthild seine Frau besitzen zwei Häuser in Zürich als Erbe (*hereditario jure*) von der Abtei, der sie jährlich 2 Denare Zins entrichten. Auf diese Häuser legen sie in Folge Kaufes einen fernern ewigen Zins von 6 Scheffel Weizen zu Gunsten der Abtei (*domus emptionis titulo præter census prædictum in 4 modis tritici festo Sti. Galli annuo solvendis pro 18 libris monetæ Turicensis, quas sibi numeratas præsentibus confitentur, constituunt sponte et libere censuales*.) Die Mutter der Ehefrau, welche Nießbrauch an dem Hause hat, und die Tochter der Verkäufer geben feierlich ihre Zustimmung. Für richtige Verzinsung wird außerdem Bürgschaft bestellt.

Urkunde n. 373 von 1295:

Johans Lezzo setzt auf Haus und Hofstatt der Abtei Zürich 3 Mütt Kernen zu ewigem Zins, „die derselbe Johans oder swes diu Erbschaft des selben Hus ist, jerlich geben sol ze sant Martis mes der selben Abteige von Züricholt darnach an geverde in 14 tagen mit diesem gedinge, ob derre eins ze den selben tagen nicht gewert wirt, so sol diu Erbschaft des selben Hus und Hofstatt von dem selben Johanse unt allen sinen nachkommen unt erbon ledig sin der vorgenannten Abteige von Zürich. Und hat darumbe der selbe Johans empfangen 6 march lötiges silbers Zürichgewicht. — Ist ouch, das der selbe Johans

oder dehein sin Erbe den selben zins welle setzen uf ein ander guot, des sol man im gunnen, ob das guot Eigen oder Erbe und 12 marche wert ist und ouch lige zwischen Rüse und Glatte."

Auf gleiche Art werden in n. 379 von 1296 und n. 384 ebenfalls von 1296 Gülden zu Gunsten der Abtei auf in ihrem Eigenthum stehendes Erbe gesetzt. In n. 385 von 1297 dagegen wird ein auf ein eigenes Haus des Verkäufers zu Gunsten der Abtei gelegter Zins von 4 Mütt Kernengelt erwähnt, der mit Zustimmung der Abtei auf andere eigene Güter des Verkäufers, die zu Wolvesbül ob Horgen gelegen sind, versetzt wird. Ebenso wird in der Urkunde n. 309 von 1288 von einem eigenen Hause gesagt: „Uolricus suam partem domus Abbatisse et monasterio Thuricensi pro decem quartalibus tritici constituit censualem, et in hujus census recompensam recepit — 13 libras et 10 solidos denariorum.“

Aus diesen Urkunden ergibt sich also, wie durch Verkauf ein Zins begründet wurde, der zu einem schon bestehenden Erbzins mit gleichem Rechte hinzutrat und doch bloße Geldanlage und von einem auf eigenes Gut gesetzten Zins nicht wesentlich verschieden war. Zugleich zeigt sich, wie das Erbe selbst gegenüber dem ursprünglichen Grundherrs hier zu einem ganz selbständigen, dem Eigen sehr nahe kommenden Rechte geworden war.<sup>1)</sup> Auch sind schon damals nicht bloß auf städtische Grundstücke, sondern auch auf ländliche<sup>2)</sup> Zinse gleicher Art gelegt worden.

---

<sup>1)</sup> Wie auch auf der Landschaft bei einzelnen Gütern bald der gleiche Vorgang eintritt, zeigt z. B. ein Eintrag in das Stadtbuch von 1404, enthaltend einen Bescheid des Rathes, daß „erbzinse“, die Barth. Swend auf Gütern in Intwil und Wezwil besitzt, und die sein Vater „für ledig frey eigen“ gekauft hat nach versiegelten Briefen, die in seinen Händen sind, vorgehen sollen vor allen „vogtstüren“ und andern Zinsen. Die Zinse selbst, obschon mit dem Eigenthum verbunden, werden hier als Gegenstand des Verkehrs genannt.

<sup>2)</sup> Es hat daher auch hier niemals wie besonders in norddeutschen Städten die Gült einen besondern von der Bezeichnung städtischer Grundstücke hergenommenen Namen (Wichbelde, Wortzins, Huszins,

Zimmerhin besteht aber die wesentliche Differenz der Gült von dem Grund- oder Erbzinß und das, was die Gülten zu einem besonderen Rechtsinstitut macht (eine bloße verschiedene Entstehungsart des gleichen Rechtsverhältnisses würde hiezu offenbar nicht genügen), darin, daß der Gültinhaber als solcher nicht als Eigenthümer des betreffenden Grundstücks gedacht wird. Der Gültverkäufer, der bloßes Erbe hat, kann eine Gült errichten zu Gunsten des Grundherrn selbst, der also hiedurch nicht erst Eigenthum erhält, oder zu Gunsten eines Dritten, der deßhalb nicht an die Stelle des Grundherrn tritt. Auf eigenem Gut kommen, wo dieß nicht wie allerdings in einigen Stadtrechten speciell verboten ist (s. Albrecht, Gewere, S. 160), mehrere Gülten neben einander vor, die unmöglich zugleich ein Eigenthum mehrerer Personen begründen können. In Zürich findet sich dieß besonders mit Bezug auf Stiftungen für kirchliche Zwecke schon sehr frühe.<sup>1)</sup> Nicht bloß die grundherrliche Abhängigkeit und die Unterstellung unter das Hofrecht ist daher bei der Gült nicht vorhanden, sondern auch landrechtlich hat der Gültinhaber als solcher keine Gewere zu Eigenthum an dem Grundstück, sondern nur eine Gewere an dem Zinß, wovon nachher noch näher zu handeln ist.<sup>2)</sup> Das Erb-  
lehen, auch wo es nicht das alte hofrechtliche Verhältniß ist, sondern landrechtlich neu begründet wird, ist von der Gült und zwar nicht bloß hinsichtlich der Art der Entstehung wesentlich verschieden.<sup>3)</sup> Nur da, wo in Folge späterer Entwicklung das

---

Erbezins, Burgrecht) erhalten. S. Stobbe, zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufs, Zeitschr. f. deutsch. Recht, XIX, 181.

<sup>1)</sup> So wird auch in der bereits erwähnten Urkunde von 1297 gesagt, von den eigenen Gütern, auf die der Zinß versetzt wird, gelte das eine bereits dritthalb Pfund Pfenninge, das andere „vier stücke an chorne.“

<sup>2)</sup> Es ist daher wenigstens für das Zürcher. Recht die Auffassung, wie sie bei Albrecht, Gewere, S. 157 ff. für den ältern Rentenkauf sich findet, nicht zutreffend. Siehe übrigens Stobbe, a. a. Ort, XIX, 190 ff.

<sup>3)</sup> Es bestehen hier besonders persönliche Verpflichtungen des Zinsmanns. Vgl. z. B. Urkunde von 1488 in den Fertigungsbüchern des Raths (von den darin mit enthaltenen Gemächten oder lehtwilligen



Erbe des Grundzinspflichtigen zu wahren Eigenthum geworden ist, tritt diese Verschiedenheit nicht mehr hervor.

Ein verstecktes Darlehen ist die Gült dieser Zeit, obschon sie in der Regel eine Kapitalanlage ist, nicht. Die Möglichkeit, die gegebene Summe, wenn auch unter Beschränkungen, zurückzufordern, gehört doch nicht bloß zu der Form, sondern zu dem Wesen des Darlehens, und von Rückforderung ist hier keine Rede. Vielmehr ist Wesen und Zweck des Geschäftes in der That nichts anderes, als die Form besagt, nämlich Kauf eines dauernden Zinses. Auf die hingeebene Summe kommt zunächst, wenn der Kauf vollzogen ist, nichts mehr an. Sehr häufig wurde auch der Zins als sogenannter Leibdingzins (im Gegensatz gegen Eigenzins) nur für die Lebensdauer des Erwerbers gekauft, und hier liegt klar vor, daß Annahme eines Darlehens so wenig Sinn hätte als bei dem Kaufe einer Leibrente bei einer Rentenanstalt. Daß dieses Geschäft an Stelle des frühern Kaufes von Grundstücken selbst als Kapitalanlage vorzugsweise gesucht wurde, erklärt sich leicht daraus, daß Sicherung durch das eventuelle Recht auf das Grundstück selbst zu greifen damals, falls das Grundstück im Besitze des Schuldners blieb, nur auf diesem Weg zu erreichen war, indem ein Pfandrecht ohne Uebertragung des Besizes nach Art der Römischen Hypothek zwar nicht völlig unbekannt, aber doch noch fremdartig und wenig ausgebildet war und daher auch nur zweifelhafte Sicherheit gewährte. Die dauernde Natur des meist in Naturalien bestehenden Zinses war für den Pflichtigen nicht

---

Vergabungen gewöhnlich aber zu enge Gemächtsbücher genannt) n. 335 f. 223 b: „Meister Lienhart Oheim lîcht zu erblehen Hans Oshwalden gen. Schnider von Stadel sîn hösli daselbs — und sol im davon jerlich uff sant martinstag zîns geben 3 mütt kernen, 1 malter haber, 15 eyer, 1 herbst- und 1 faßnachtshuhn, und sol daz gut in eren halten, dz es den zîns ertragen mag und ist auch alles ander sîn gut underpfand und sol keinen leman wider sînen willen daruff setzen und wen er dz verkoffen welt, solt er im dz er bieten und darzu, ob er im als vil als es im suht gulte geben welt, vor menglichem komen lassen.“ Ueber die landrechtliche Erbleihe der frühern Zeit vgl. besonders Schnell in d. angef. Festschrift S. 311.

nur erwünscht, sondern in damaliger doch noch geldarmer Zeit fast nothwendig; für den Berechtigten aber stand die Festigkeit des Verhältnisses im meist verlangten Einflang mit der geringen Beweglichkeit des Verkehrs überhaupt und war eine Veräußerung des Zinses ja immer als Ausweg möglich. So kann es nicht befremden, daß die Gült bald in umfassendste Aufnahme und Anwendung kam.

Der auf Grund und Boden gelegte Zins, der eine Last des Grundstückes wurde, erschien als ein Object gleichartiger Natur wie das Grundstück selbst, und wurde daher gleich dem letztern als Gegenstand eines dinglichen Rechtes aufgefaßt. Es läßt sich, indem man nur auf den Ertrag des Grundstückes sieht, sagen, man habe den Zins als Theil des Grundstückes angesehen und behandelt; allein man darf dieß doch nicht zu buchstäblich nehmen und den Zinsinhaber darum noch nicht zum partiellen Eigenthümer machen. Gar nicht selten stehen Naturalzinse auf Grundstücken, die keine Früchte der betreffenden Art abwerfen. Das Recht auf den Zins hat seinen eigenthümlichen, nur aus seiner eigenen Natur hervorgehenden Inhalt.

Am deutlichsten spricht sich diese Auffassung aus in der stehenden Form der Errichtung von Gülten, wie sie seit dem 14. bis ins 16. Jahrhundert sich erhält.

So z. B. Eintrag von 1429 in den Gemächtbüchern des Rathes n. 334 fol. 4: „Rat loquitur — dz Hensli Meiliner und Anneli sin rehti Swester mit im als mit irem rechten Vogt si beide unverscheidenlich verkofft und recht und redlich ze kossen geben hand Margrethen Dchsnerin — ein mütt fernem gelt jerlich ze weren uff St. Martistag nach Zinsrecht uff und ab irem hus und hofstatt und zwei tagwen reben uff usland, uf ackern und wisen bi dem selben hus gelegen — ist fry ledig eigen —, und ist der koff beschehen umb 18 gulden Rinscher guter und geber, dero die obgenannten Hans und Anneli Meiliner gar und genglich gewert und bezahlt sind, als si offen vor uns sprechend. Darumb so hand si beide für sich und ir erben bi gutten trüwen gelobt und versprochen des obgen. mütt fernengelt recht weren ze sind der obgen. Dchsnerin und ir erben vor geistlichen und weltlichen gerichten und mit namen an

allen den enden und stetten da sie dero bedürffend. Sich hand och die obgen. H. und A. Meiliner entzigen aller rechten vorderung und ansprach, so si an dem vorgehen. mütt kernengelz uff dem obgen. hus u. s. f. je gehabt habent ald fürbasshin jemer mer gehalten oder gewinnen möchtind, gen der obgen. Marg. Dchsnerinn und ir erben mit gericht geistlichem oder weltlichem an geverd oder sus mit deheinen andern sachen in dehein wise."

Ein solcher Gültbrief ist wörtlich gleichlautend mit einem Kaufbrief betreffend die Güter selbst, nur mit dem Unterschied, daß statt der Grundstücke der Zins auf denselben erwähnt wird. Die Gleichstellung mit Grundstücken zeigt sich auch z. B. in einem Gültbrief von 1404 (Gemächtb. n. 333 f. 161). 30 Mütt Kernen jährlicher Gült auf einem Hof zu Wisenrüti werden hier „als rechtes vogtbares Eigen" verkauft, was wohl nur daher kommt, daß das Grundstück selbst vogtbares Eigen ist. Ähnliches ergibt sich aus einer Urkunde von 1455. Es werden hier 5 gulden ewiger Zins von Hans Brunschwiler uff, von und ab der Hub zu Altikon für 100 gute Rinsche Gulden verkauft zu Gunsten „der armen flechen lüten an der Spannweid". Die Hub ist Erbe von der Probstei Grossmünster in Zürich, und nun heist es: „und also von beider teil betten wegen so haben wir obgen. probst die 5 gulden ewiger gült — von dem egezeiten H. Brunschwiler uffgenommen und die den obgen. armen lüten an der Spannweid und iren nachkommen gevertiget und verliehen für ein recht erb von dem obgen. unserm goghus." Also auch der Zins wird als Erbe verliehen wie das Grundstück, was freilich nur die Form ist, in der der Grundherr zu der Errichtung des Zinses die Zustimmung erklärt.

Häufig werden auch wie auf Grundstücke so auf Gülten selbst wieder andere Gülten gesetzt.

So erklärt in einem Eintrage in das Gemächtbuch n. 335 f. 235b von 1489 Felix Schwarzmurer, daß er eine Gült von 21  $\mathcal{L}$  gelz uff sin vorder und hinder hus zu Winterthur setze und ferner „uff und ab den 4  $\mathcal{L}$  gelz, so er von Kaspar Seckler und siner husfrow umb 80  $\mathcal{L}$  erkofft hette jerlich uff martini zu richten ab irem hus zu Winterthur, und uf und ab sinen



2  $\mathfrak{z}$  gelb, so er von Hensli Altorf um 40  $\mathfrak{z}$  erfoft hette uff martini zu richten von sinem hús und hof zu Winterthur."

Wenn so der Zins einem Grundstücke gleichgestellt wurde, so war die nothwendige Folge, daß für die Entstehung der Gült oder die Veräußerung des Zinses gerichtliche Auflassung oder Fertigung gerade so die erforderliche Form wurde, wie dieß bei Verkauf von Grundstücken der Fall war, mochte nun wie gewöhnlich ein Kauf oder die Umwandlung einer bereits vorhandenen Schuld oder eine Vergabung <sup>1)</sup> der Veräußerung des Zinses zu Grunde liegen.

Besatz daher der Verkäufer der Gült sein Grundstück nur zu Erbe und mußte deßhalb die Fertigung eines Verkaufes desselben vor dem grundherrlichen Gerichte geschehen, so bedurfte auch die Gült, so lange der gntsherrliche Verband in Kräften blieb, dieser Fertigung durch den Grundherrn, und zwar dieß um so eher, als hier allerdings auch ein materielles Interesse der Controlle für den Grundherrn vorhanden war. Ausdrücklich wird dieser Grundsatz erwähnt in einer Rechtsverordnung von 1424: „umb ewig koiff oder umb wechsel (Versehung eines Zinses von einem Grundstück auf ein anderes) mag jederman von der güter wegen, so dann lehen oder erb sind, vor der lehen- oder erbhand vertigen.“ <sup>2)</sup> (Ueber die Form dieser Fertigung siehe die oben erwähnte Urkunde von 1455.)

Wurde die Gült auf eigenen Gütern errichtet, so war

<sup>1)</sup> Beispiele hiefür geben folgende Einträge in das Gemächtsbuch, n. 335, f. 258b: „Hanns Koler von Bickwil im freien Amt bekendt sich dz er schuldig siße H. Heintr. Rotter zu St. Peter zu Basel 76  $\mathfrak{z}$  harlangende von Adelh. Rotterin, sins gew. Kolars wirtin und des gen. Rotters Basen sel. und wan er im die bar zu bezalen nit vermag, hat er im zu kossen geben 3  $\mathfrak{z}$  und 16  $\mathfrak{b}$  jerlichs uff St. Johanstag von und ab 2 manmat höwgewechs.“ f. 131 und 189 werden in derselben Weise für geschuldete Kaufsummen, die nicht bezahlt werden können, Zinse gesetzt. Auch als Vergabungen von Todes wegen werden häufig solche Zinse begründet.

<sup>2)</sup> Offn. v. Niderbüren von 1469 (Grimm, Weisth. I, 218): „und sol man alle frye Lehen, so da verkoufft werdent, es syent gelegene güter oder zins darab, vertigen vor einem lehenherrn.“ Siehe auch Blumer, RG. I, 454.

Fertigung vor dem Gericht, an das sie gehörten, für in der Stadt liegende Grundstücke vor dem Rathe der Stadt erforderlich.<sup>1)</sup> Vielfache Spuren zeigen sich auch von einer wenigstens auf Begehren hin zulässigen Ausdehnung der Competenz des letztern auf freie Güter der Landschaft, namentlich wenn sie Stadtbürgern angehörten.<sup>2)</sup> Das Wesentliche bei dieser Fertigung waren die Erklärungen und Versprechen der Betheiligten<sup>3)</sup> vor Gericht oder Rath und die Ertheilung einer mit dem Siegel des Rathes oder des Vorstehers des Gerichtes versehenen Urkunde in Form einer bloßen Beurkundung oder eines Urtheils. Die Urkunde und ihr Siegel war nach schon alten Grundsätzen<sup>4)</sup> die Hauptsache. Eintragung in ein Protokoll kam gewiß nicht regelmäßig vor, und selbst in der Stadt haben diese Protokolle nur die nachlässige Form von Conceptbüchern und sind von den Stadtbüchern verschieden.<sup>5)</sup> Bis gegen Ende des 15. Jahrhunderts hielt man hieran regelmäßig fest,<sup>6)</sup> und erst

---

<sup>1)</sup> Bluntschli RG. I, 417.

<sup>2)</sup> Siehe diese Zeitsch. II, Abh. S. 48. Die Einträge in den Gemächtbüchern enthalten sehr viele Fertigungen betreffend Güter der Landschaft. Nähere Untersuchung wäre hier aber noch erforderlich, um völlige Klarheit zu erhalten.

<sup>3)</sup> So z. B. heißt es in einem Eintrag in das Gemächtb. n. 335 f. 66b, wornach die Wittwe des Bernh. Blum den „sunderstehen Lüten zu St. Jakob“ einen Zins von dritthalb Rinschen Gulden verkauft: „darumb so hat vor uns die Blumin mit des Hans Widmers ires rechten Vogtes hand für sy und ir erben mit guten trüwen gelopt des obgen. kouffs recht werin ze sind — und vor uns hat sich ouch die Blumyn mit des vogts hand genzlichen enzigen alles rechts, forderung und ansprach, so sy oder ir erben nach den vorgehen. dritthalben gulden jerlichs zins gehaben oder gewinnen möchtent.“

<sup>4)</sup> S. Schwabenspiegel (Wack.), II, 22, 34, 140 (336, 339).

<sup>5)</sup> Es sind dieß die sogenannten noch erhaltenen Gemächtbücher deren Hauptinhalt Gemächte, Käufe und Gülden bilden. Als Grundbücher können sie durchaus nicht gelten.

<sup>6)</sup> Ein Eintrag in das Stadtbuch von 1426 erwähnt einen Leibdingzins auf Hof und Güter „an dem obern Hardt uff dem Silveld“, für den der Verkäufer einen Brief mit seinem Insegel gegeben hat, dessen nachträgliche Fertigung vor dem Rath der Käufer aber doch verlangt.

in den letzten Decennien desselben zeigt sich wenigstens in der Stadt Zürich eine Auflösung der dießfälligen Ordnung, die aber nicht bloß die Gülten, sondern auch die Käufe von Liegenschaften betrifft.<sup>1)</sup> Neue Grundsätze bilden sich für die Form der Gülten überhaupt im Laufe des 16. Jahrhunderts, wovon später.

Da die neue Errichtung eines Zinses als Veräußerung einer unbeweglichen Sache aufgefaßt und deßhalb gefertigt wurde, so ist leicht begreiflich, daß auch für die Veräußerung bereits bestehender Zinse die Fertigung Anwendung fand und besondere Kaufbriefe ausgestellt wurden.

So z. B. Gemächtb. n. 335 f. 151:

„Rt. loq. Das unser burger Johannes Zay eines rechten, stäten und unwiderruflichen kofs für sich und sin erben verkofft und zu kossen geben hat unserm burger Matthis Wyßen und sinen erben sine dry mütt kernen und drü malter haber Zürichmesses und dz pfund und 8 ß pfennig gelß, so er zu rechtem und jerlichem zinse gehept hat — uff und ab dem felnhof zu Dielstorf by unserm schloß Regensperg gelegen — und ist der kofß geben und beschehen um 105 gut rinsche gulden.“ Zay verspricht Wer zu sein des Kaufs und entzieht sich aller Forderung und Ansprach, „so er zu und an der obgen. jarlichen gült uff dem felnhof — je gehept hat.“

Ferner das. f. 312:

„Heiny Ripenhan zu Hottingen und Elsbeth Meyerin sin eliche wirtin hand verkofft und zu kossen geben dem lütpriester gemeinen herren und caplanen zu sant Peter der benannten frowen halben mütt kernengelß, so sy hat uff Heinin Kullen von Glue 2 mütt kernengelß uff von uffer Rudy Zimmermanns hus, hofstatt, bomgarten und 4 jucharten ackers am seseld gelegen — nach sag des briefß als die benannten frowen sölicher

---

<sup>1)</sup> Siehe hierüber Rahn in dieser Zeitschr. II. Abh. S. 5. Aehnlich ist in den freien demokratischen Ländern schon im Laufe des 15. Jahrhunderts die öffentliche Fertigung der Käufe von Liegenschaften untergegangen. S. Blumer, RG. I, 436, III, 63. Rothing, diese Zeitschr. VI. Abh. 157.

halb müt fernengelz in erbswis ankommen ist von irem vatter — und ist der koff beschehen umb 12 & 3 pfennig."

Ihrem Inhalte nach gibt die Gült das Recht den betreffenden Zins zu fordern. Auch wo der Zins in naturalen und nicht wie gar häufig in civilen Früchten des Grundstückes besteht, hat der Berechtigte doch nicht die Befugniß unmittelbar selbst auf die Früchte zu greifen. Es bedarf wie für die Gewinnung so auch für die Entrichtung des Zinses zunächst der persönlichen Vermittlung des Inhabers des Grundstückes; allein diese Vermittlung ist abhängig von der nothwendigen Beziehung des Rechtes auf das Grundstück und dient nur zur Ausübung des letztern. Daher geht beim Uebergang des belasteten Grundstücks auf einen neuen Erwerber die Verpflichtung von selbst und nothwendig auf diesen über und wird, wer das Grundstück nicht mehr besitzt, von selbst von dieser Last frei. Durch Aufgeben des Grundstücks, auch wenn kein dritter Erwerber eintritt, kann der Pflichtige jederzeit sich befreien, und mit dem Untergang des Grundstücks hört auch das Zinsrecht auf.

Eine Bestätigung dieser übrigens allgemein anerkannten Grundsätze — Verschiedenheit der Ansichten findet sich nur mit Bezug auf bereits verfallene Zinse, wovon später — liegt in der merkwürdigen Verordnung von 1446 (abgedruckt in dieser Zeitschr. IV, Nq. S. 40), wodurch nach den Verheerungen des „alten Zürichkriegs“ die Verhältnisse zwischen Eigenthümern und Zinsberechtigten geordnet wurden. Es heißt hier, wer die Güter nicht genutzt habe, der solle von der Entrichtung der Zinse, diese seien Eigenthum oder Leibgeding, einstweilen frei sein, bis der Nutzen wieder angehe; dann sollen auch die vergangenen Zinse wieder gefordert werden können. „Beducht aber den, des die Eigenschaft der Güter wer, daß ein soliches zu swer wer, der mag sin Grundstück mit Inbunden, ob Inbunden sind (hievon später) und mit versessnen Zinsen usgeben."

Zu beachten ist auch eine Luzernerische Verordnung von 1462, die bei Segeffer, Rechtsgesch. II, 481 angeführt wird, wonach, wer eine Gült auf einem abgebrannten Hause besitzt, die Hofstatt wieder bauen helfen oder die halbe Gült verlieren muß.

Die Gültbriefe selbst enthalten über diese Beschaffenheit des Rechtes nichts näheres, offenbar weil man annahm, es verstehe sich dieselbe nach der Natur des Zinsrechtes von selbst. Wohl aber werden beim Verkauf von Grundstücken die daraus bereits veräußerten Zinse regelmäßig erwähnt und wird dabei gesagt, es solle der Verkauf diesen Zinsen unschädlich sein, also materiell nur auf den Mehrwerth des Grundstücks über die Zinse hinaus sich beziehen.

Wurde der Zins nicht entrichtet, so konnte der Berechtigte auf das pflichtige Grundstück selbst greifen. Ueber die Art und Weise, wie dieß geschah, kann hier füglich zunächst auf die Ausführungen in dieser Zeitschr. VII, Abh. S. 18, 45, 69, 78, 121, VI, Abh. S. 157 und Blumer, RG. I, 458 ff. III, 92 ff. verwiesen werden. Es ergibt sich hieraus, daß in Zürich wie übrigens auch anderwärts in unsern Gegenden, seit die Gült als selbständiges dem Nichteigenthümer zustehendes Recht sich ausgebildet hat, Vergantung des pflichtigen Grundstückes, die aber fast immer zu einer Aneignung desselben durch den Gültberechtigten selbst führte, die regelmäßige Execution für das Zinsrecht war. Der Grundherr konnte das verliehene Gut, das zinsfällig geworden war, einziehen und daraus bis zur Wiederverleihung für die verfallenen Zinse sich bezahlt machen. In Nachbildung dieses Rechtes war auch dem Gültinhaber gestattet, für die verfallenen Zinse in dem pflichtigen Grundstück Befriedigung zu suchen, und da er nicht Eigenthümer mit eigenem Gerichte war und für Feststellung des Rechtes doch eine Garantie gegeben werden mußte, so ist leicht begreiflich, daß ein ähnliches Verfahren, wie es bei Grundstücken, die in Folge der Betreibung für gewöhnliche Schuld zu Pfande genommen worden waren, auf Grundlage des gemeinen Rechtes bei den einzelnen Gerichten bestand, auch hiefür in Anwendung kam.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> In der bereits früher erwähnten Urkunde der Fraumünsterabtei n. 373 von 1295 heißt es zwar noch, wenn der gekaufte Zins nicht entrichtet werde, solle „die erbeshafft“ des Hauses der Abtei ledig sein, und hat hier also der Zinskäufer noch ganz das gleiche Recht wie der Grundherr. Allein es ist hier eben der Grundherr selbst, der den Zins gekauft hat. Sonst findet sich in Zürich von einem solchen bloßen



6 Wochen und 3 Tage lag das Grundstück nach erhobener Klage „in des Gerichtes Gewalt“; dann fand, wenn eine Auslösung nicht erfolgt war, als sogenannte Vergantung Aufruf an drei Gerichtstagen statt und erst nachher Zufertigung an den klagenden Gültberechtigten, insofern nicht etwa ein Dritter ausgelöst oder ein Mehrgebot gethan hatte. Auf diese Weise war dafür gesorgt, daß Bestreitungen des Rechtes von Seite Dritter geltend gemacht werden konnten, und daß der Gültinhaber das Grundstück nur erhielt, wenn und so weit dieß für seine Befriedigung nothwendig war. So gewöhnlich hatte übrigens, wenn es mit der Execution so weit gekommen war, das Grundstück keinen Werth mehr über die Zinse hinaus, daß unter einer großen Anzahl von Gantzufertigungen nicht eine einzige mir vorgekommen ist, in der nicht der Gültinhaber selbst das Grundstück bezogen hätte.<sup>1)</sup> Besondere Bedeutung hatte die

Heimfall des pflichtigen Grundstücks, den schon die Zulässigkeit mehrerer Zinse neben einander ausschließt, keine Spur mehr. Die in der Stadt gefertigten Gültbriefe verweisen ohne nähere Ausführung bloß auf das bestehende Zinsrecht. Gültbriefe mit der Bestimmung, daß das Grundstück bei Nichtentrichtung des Zinses als ledig eigen Gut dem Zinsberechtigten — immerhin doch erst jetzt zu Eigenthum — heimfalle, werden dagegen angeführt bei Rothing, diese Zeitschr. VI, Abh. 155, Blumer, RG. III, 80. Es ist aber wohl nicht leicht mit Bestimmtheit zu sagen, was und wie viel aus diesem Wortlaut, der noch in neuern Briefen vorkommt, zu folgern sei.

<sup>1)</sup> Ein Beispiel der gewöhnlichen noch im 15. Jahrhundert vorkommenden Form solcher Einträge: „uff der gandt ist bliben des unsern des alten Mülbachs und siner Sünen gerechtigkeit, so sy gehept haben an ir hus, müly, hofstatt und der walch mit aller zugehörd vor der meren stat by sant Leonhard gelegen gen. im Barendis und zu kouffen geben den herren ab dem Zürichberg um 16  $\mathcal{L}$  versesne zins.“ (Gemächth. n. 335, f. 297b). Da nur das Grundstück, nicht die Person für die Schuld haftet, wird nie gesagt, daß das Grundstück etwa nur für einen Theil der Schuld als Befriedigung angenommen worden sei. Wo dagegen für gewöhnliche Schuld eine Liegenschaft oder eine Gült vergantet wird, kommt diese Beschränkung vor. So wird in einer Urkunde von 1438 berichtet, Joh. Swend, Ritter, dem „sîn leman“ Jeckli Benner für ausstehenden Lehenzins 2 Stück von 6 Stück Kernengelt jährlicher ewiger Gült verpfändet hatte, habe diese 2 Stück vor dem Gericht zu Dübendorf beklagt, auf der Gant

Form der Vergantung und war geradezu nothwendig, wenn mehrere Zinse auf einem Grundstück standen. Specielle Zeugnisse, wie es in einem solchen Falle gehalten wurde, finden sich, so viel ich wenigstens weiß, für Zürich aus älterer Zeit nicht. Dennoch unterliegt es kaum einem Zweifel, daß, wenn der Inhaber einer ältern Gült Kläger war, der Inhaber der jüngern diesen überbieten und dessen Zinse gegen eigenen Bezug des Grundstücks übernehmen mußte, falls er sein Recht nicht gänzlich verlieren wollte. Da die Errichtung mehrerer Zinse gestattet und die Einwilligung des älteren Zinsberechtigten zu dem Verkaufe jüngerer Zinse nicht nothwendig war, so konnte es nicht anders gehalten werden, und es ist diese Folge ohne Zweifel auch der praktische Sinn der bei Verkauf neuer Zinse gewöhnlich gebrauchten Formel, daß derselbe den bereits bestehenden Zinsen unschädlich sein solle<sup>1)</sup> und also nur aus dem Theile oder Werthe des Grundstücks erfolge, der nach Befriedigung der ältern Zinse noch übrig bleibt. Bestimmt und sehr anschaulich ausgesprochen findet sich der fragliche Grundsatz in der Art und Weise, wie in Basel der erste Gültinhaber die imaginäre Summe von 1  $\mathfrak{z}$  3  $\text{ß}$ , je der nachfolgende 1  $\text{ß}$  mehr auf das Grundstück bot (s. Heusler in dfr. Zeitschr. VII, Abh. S. 122).

Eine Pfändung beweglicher Sachen als vorläufiger Versuch, hiedurch für versessene Zinsen Befriedigung zu erlangen, mochte ebenfalls vorkommen (dse. Zeitschr. VII, Abh. S. 18, 25); aber es war dieß nur eine Anwendung der gewöhnlichen Schuld-execution, die freilich nicht ganz organisch ist, indessen daraus sich erklären läßt, daß der versessene Zins auch als persönliche

---

40 Minsche Gulden und 3  $\text{Pfd. Pfennig}$  dafür geboten und seien ihm dieselben für diese Summe an den ausstehenden Zins geblieben.

<sup>1)</sup> So z. B. bei einem Verkauf von 5  $\mathfrak{z}$  jährlicher Gült (Gemächtb. n. 335, f. 44): „und ist ouch diser kouf vor uns unschädlich beschehen den Chorherren ze der Propstye in unser statt an achtenthalben schilling und den Brudern in Massental an einem gulden gelt, so sy uff dem obgen. hus und hofstatt hand.“ Gegen Ende des 15. Jahrhunderts kommt auch die Formel vor: „es steht vor auf dem Unterpfund u. s. f.“

Schuld des Eigenthümers des pflichtigen Grundstückes so lange gelten konnte, als er dieses Eigenthum behielt. Besondere Beschränkung und Beziehung auf den Ertrag des Grundstückes und die auf demselben befindlichen Mobilien findet sich in Zürich nicht, dagegen in umfassender und merkwürdiger Anwendung kommt sie in den Landrechten der Gebirgskantone vor <sup>1)</sup> (s. dse. Zeitschr. VII, Abh. S. 78 und besonders Blumer RG. III, 93).

Untergehen konnte die Gült möglicher Weise durch Wiederkauf oder Ablösung. Die Zulässigkeit eines Wiederkaufes verstand sich nicht von selbst und in dem in den ältern Gültbriefen gewöhnlichen Ausdruck: steter, immerwährender, ewiger Kauf, ewiger Zins — liegt zunächst die Ausschließung desselben. Allein es ist begreiflich, daß die Wünschbarkeit oft vorlag, den Zins zurückkaufen und dem Eigenthum an dem Grundstück seinen vollen Werth wieder verschaffen zu können, und einer derartigen Ablösung von Seite des Verkäufers standen nicht dieselben Bedenken entgegen, wie sie in geldarmer Zeit einem Rechte des Käufers Wiederkauf zu verlangen hätten entgegen treten müssen. Es ist daher schon bald nach Anfang des 14. Jahrhunderts <sup>2)</sup> die Zulässigkeit einer Ablösung auf Seite des Pflichtigen bei dem Verkaufe des Zinses nicht selten vorbehalten worden und im Laufe des 15. Jahrhunderts wurde diese Uebereinkunft zur gewöhnlichen Regel. Auch bei bereits bestehenden ewigen Zinsen wurde als „besondere Gnade und Freundschaft“ die Befugniß abzulösen etwa eingeräumt und durch besondern Brief beurkundet. <sup>3)</sup> Die juristische Natur der

---

<sup>1)</sup> Auch das Herrschaftsrecht von Wädenschwyl sagt (Bestalug, Statuten II, 143) in A. 24: „Findt dann der Ansprecher (bei der Betreibung für Zins) uff den underpfanden, darauf er synen zins hat, farende geende pfand, sy sygen glich des schulnders eigen oder anderer lüthen, hat der ansprecher fug die ab den underpfanden zu synen händen ze nemmen nnd uff der gant zu verkouffen.“

<sup>2)</sup> In einer Münzverordnung von 1335 (abgedruckt bei Lauffer, Beiträge zur Schweizergeschichte II, 42) ist bereits gesagt: „Duch ist man überein kommen umb Pfender, umb Jarzit, und umb Gülte uf Hüsern und uf andern Gütern, die man ablösen mag u. s. f.“

<sup>3)</sup> Ein Beispiel Gemächth. u., 335, f. 182 v: „Die Spitalpfleger be-



Gült wird durch die Zulassung einer solchen Ablösung noch nicht wesentlich geändert; nur kann allerdings in diesem Falle die Veräußerung des Zinses als bloße Verpfändung nach Art der ältern Sagung erscheinen, und ist daher wohl hierauf zu beziehen, was die Verordnung von 1446 (Zeitschr. IV, Rq. 41) sagt: „hätte der, des die Eigenschaft solicher Höfen were, dehein Gült, Lipding oder Eigenschaft, das were Kernen, Haber, Win, Geld ald Pfennig Gülte darauf verkauft oder darauf entlechnet“ u. s. f. Der Zinsberechtigte hat hier genau genommen bloß Pfandschaz an dem Zins, und die für den Zins hingeebene Summe behält bleibende Bedeutung, indem die Ablösungssumme ihr entspricht.<sup>1)</sup> Viel bedeutender freilich ist die Veränderung, wenn eine Aufkündung auf Seite des Gültinhabers zugelassen wird. Das Rechtsverhältniß wird hier wirklich wenigstens materiell ein anderes, und ist bereits, auch wenn derartige Gülten schon im 15. Jahrhundert vorkommen, der Rentenkauf bloße Form, die dem wirklichen Zwecke des Geschäftes nicht entspricht.

Noch bleibt übrig, auf Grundlage der angeführten Thatfachen die rechtliche Auffassung der Gült, wie sie in der Anschauung der damaligen Zeit liegt, etwas genauer zu bestimmen. Nach dem bereits Gesagten steht fest, daß die Gült als das Recht aus einem Grundstück, das einem Dritten angehört, jährlich einen Zins zu beziehen als einheitliches dingliches Recht an dem Grundstück aufgefaßt wurde. Nach allen Seiten hin wird dieß bei der alten Gült mit voller Consequenz festgehalten.

---

kennen sich, als Albrecht Moser und sin wirtin dem Spital 4  $\mathcal{A}$  und 5  $\mathcal{B}$  3. Pf. gelt jerlich uff St. Martistag zu richten in wechfels wis verschriben hab uff und ab den 7  $\mathcal{A}$  gelt, so der selb Moser und sin wirtin sel. uf Oswald Glagen des Binders Hus zu dem Armbrust gehept haben, dz sy da demselben Oswald die tugend und fründschaft getan haben, dz er 1  $\mathcal{A}$  gelt mit 20  $\mathcal{A}$  hoptguß ablösen mag oder sammethaft im jar, wenn er und sin erben wellen, nach marchzal und mit uffstenden zinsen.“

<sup>1)</sup> In einer Verordnung von 1419 wird von Gülten dieser Art zwar gesagt, sie seien liegendes Gut, aber die gebrauchten Ausdrücke („der so das gelt licher und die gült köft“) zeigen, daß die Annahme eines verzinßlichen Darlehens hier schon nahe stand.

Die Verpflichtung des Inhabers des Grundstückes den Zins dem Berechtigten zu bringen dient nur zur Vermittlung und Ausübung des dinglichen Rechtes und ist daher von dem rechtlichen Schicksale des Grundstückes selbst abhängig. Eine rein persönliche Verpflichtung entsteht zwar bei Errichtung einer Gült regelmäßig ebenfalls, ist aber von der Gült selbst und ihren rechtlichen Wirkungen wohl zu unterscheiden. Nach dem constanten Inhalte der Gültbriefe nämlich verspricht der Verkäufer des Zinses für den Zins Wer zu sein vor geistlichen und weltlichen Gerichten, an allen Enden und Stätten, wo das Bedürfnis dafür vorhanden ist. Darin liegt aber nur die Verpflichtung Gewähr zu leisten, daß der Zins in der zugesagten Weise wirklich zu Recht bestehe, also dafür, daß der Verkäufer der Gült auch Eigenthümer des Grundstückes sei und darüber verfügen könne, und daß die Angaben mit Bezug auf Belastung des Grundstückes richtig seien. Es ist nichts anderes als eine einfache Anwendung der Verpflichtung jedes Verkäufers eines Grundstückes und kommt daher auch die Beschränkung vor, daß die Verpflichtung bestehe, bis der Käufer von selbst durch Entstehung der rechten Gewere an dem Zins geschützt sei. So in einer Schwyzergült von 1400 (Kothing, dse. Zeitschr. VI, Abh S. 156): „unz dz si ein gewer schirmen sol und mag by dem vorge. mütt fernen.“ In Zürcherischen Gülten habe ich diese Beschränkung nicht gefunden. Weiter aber geht diese Verpflichtung nicht. Namentlich also liegt darin keine persönliche Garantie, daß der Zins faktisch auch wirklich entrichtet werde, daß das Grundstück als Sicherheit genüge und keine Verschlechterung desselben eintrete. Sie ist daher für den Inhalt des Zinsrechtes ohne Bedeutung und gibt nicht etwa dem Gültinhaber zugleich eine rein persönliche Forderung für seinen Zins. Auch versteht sich, daß sie auf weitere Käufer des Grundstückes nicht übergeht.

Schwieriger ist dagegen die Frage, ob nicht mit Bezug auf die einzelnen verfallenen und nicht entrichteten (versessenen) Zinse Entstehung einer wirklich persönlichen Forderung anzunehmen sei. Es ist dieß an sich nicht undenkbar, auch wenn die Gült selbst als einheitliches dingliches Recht aufgefaßt wird,

und bekanntlich besteht eine Theorie, welche wirklich diesen Satz annimmt und als Rechtsgrund der Entstehung der persönlichen Schuld den schuldhaften Verzug des Gültspflichtigen, der den Zins nicht gibt, betrachtet, woraus dann auch die Art und Weise der Execution als einer Strafe sich erklären soll.<sup>1)</sup> Noch zutreffender wäre wohl nach der damaligen Anschauungsweise der Rechtsgrund darin zu finden, daß der Gültspflichtige, der das theilweise veräußerte Produkt des Grundstückes, den Zins, für sich behält und verwendet, statt ihn an gehörigem Orte abzugeben, auf unrechtliche Weise sich bereichert hat. Die praktische Folge dieser Auffassung wäre sodann nothwendig, daß diese persönliche Schuld auch über das Grundstück hinaus geltend gemacht werden könnte und bei einem Verkaufe des letzteren zunächst nicht auf den Käufer übergehen, sondern auf dem Verpflichteten ruhen bleiben würde. So wohl nun aber auch diese Annahme sich denken läßt, so glaube ich doch, sie sei wenigstens für die alte Gült nicht richtig und habe man hier die einfache Consequenz auch mit Bezug auf die verfallenen Zinse vollständig festgehalten. Sie haben ebenfalls die Natur der Reallast, und Abweichungen davon sind erst spätere Neuerung. Den Hauptbeweis hiefür finde ich darin, daß gerade in dem Grundstück die Sicherheit für die verfallenen Zinse gesucht wird und die Execution für die Zinse, wie bereits angeführt,

---

<sup>1)</sup> Vergl. hiefür besonders Häberlin, über die rechtliche Natur der Reallasten (Zeitschr. f. deutsches Recht XVIII, 131 ff.). Die Stellen, die hier als Belege für die angeführte Ansicht geltend gemacht werden (S. 159 ff.) und in denen die Execution als Strafe bezeichnet wird, welche doch nur den Schuldigen treffen könne, beziehen sich sämmtlich auf das grundherrliche Erbzinsrecht, wo das Verhältniß denn doch sehr verschieden ist. Es besteht hier ein persönlicher Verband zwischen dem Grundherrschaften und dem Pächter und die Nothwendigkeit einer Verleihung des Grundherrschaften beim Eintritt eines neuen Erwerbers gibt dem erstern von selbst die Möglichkeit, dafür zu sorgen, daß die rückständigen Zinse entrichtet werden, bevor der dritte das Grundstück erhält. Bei den Gülten dagegen, wo Zustimmung des Gültinhabers zu dem Verkauf des Grundstückes nicht erforderlich ist, springt in die Augen, daß dingliche Sicherheit für den verfallenen Zins auch nach dem Verkauf zum Wesen des Rechtes gehören muß.

regelmäßig ein direkter Angriff des pflichtigen Grundstückes war mit Vorzugrecht vor anderer persönlicher Schuld. Eine Art Pfandrecht, wovon sofort noch näher zu handeln, bestand für die Zinse an dem Grundstück und wird in der besonderen Art der Execution wirksam; ein accessorisches Pfandrecht aber, wobei möglich wird, daß der Schuldner eine andere Person ist als der Inhaber des zu Pfand dienenden Grundstücks, kommt wenigstens in unsern Gegenden zu jener Zeit nur erst in sehr vereinzelt und spärlichen Anwendungen vor und ist dem auf einheimischem Boden gewachsenen Zinsrechte jener Zeit gewiß fremd. Gegen diese Annahme kann nicht angeführt werden, daß ja auch eine Pfändung beweglicher Sachen für Zinse als Execution vorkomme. Es ist diese jedenfalls nur untergeordnet, hat öfter ebenfalls specielle Beziehung auf das Grundstück und was darauf sich befindet, und läßt sich, auch wo dieß nicht der Fall ist, wie bereits gesagt, daraus erklären, daß allerdings der Inhaber des Grundstücks, so lange er dieses behalten will und kann, auch als persönlich verpflichtet gilt zu Entrichtung des Zinses, Beispiele aber von Pfändung von Personen, die nicht auch Inhaber des pflichtigen Grundstücks sind, nicht vorliegen. Eben so wenig kann daraus, daß Beschränkungen in der Versicherung für die Zinse auf eine bestimmte Anzahl eintreten, für die ältere Zeit etwas geschlossen werden. Erst eine wahrscheinlich um das Jahr 1530 erlassene Verordnung hat in Zürich aus praktischen Gründen eine Beschränkung des Pfandrechtes auf drei Zinse eingeführt, und gerade der Wortlaut dieser Verordnung <sup>1)</sup> zeigt, daß das Pfandrecht als in der Natur von Zinsen inbegriffen von selbst sich verstand. Weitere Bestätigung der behaupteten Ansicht findet sich dann darin, daß die Verordnung von 1446 in der oben schon angeführten Stelle

---

<sup>1)</sup> Sie lautet: „Zu verkommen ettlich gefärd, so bis har der zynsen halb gebrucht ist, haben wir gesezt, wo jemants uff hüsern höfen oder andern gütern zins hat, die er läst anstan, das dieselben zins drü jar die nächsten gegen andern schuldnern, ob es zu rechtfertigung oder uffälen käme, für zins geachtet und in sölllichem rechten bezogen werden solle, und ob etwas mer über dry die nechsten jar zins usstünde, die sollen in sölllicher rechtfertigung als ander schulden gehalten werden.“



verstattet, durch Aufgeben des Grundstückes sich nicht bloß von der Gült, sondern auch von den verfallenen Zinsen frei zu machen, und daß in der Stipulation des Ablösungsrechtes, welches auf jeden Käufer des Grundstückes übergeht, regelmäßig gesagt wird, daß die Ablösung nur stattfinden könne, wenn auch die verfallenen Zinse von dem Ablösenden, auf den sie also übergehen, mitbezahlt werden.<sup>1)</sup>

Das hindert aber nicht in dem Rechte für die verfallenen Zinse auf das Grundstück selbst vor Andern zu greifen ein wahres Pfandrecht zu erkennen. Daraus, daß die Gült als solche eine Reallast ist, würde dieses Recht an und für sich noch nicht folgen, wie denn z. B. bei dem Zehnten ein solches Recht nicht besteht. Ausfluß des Eigenthums kann es nicht sein, da der Gültinhaber nicht Eigenthümer des Grundstückes ist, und es bleibt also nur der Begriff eines Pfandrechtes übrig, der der Sache entspricht, auch wenn die Bezeichnung in den ältern Quellen nicht vorkommt. Freilich ist dieses Pfandrecht eigenthümlicher Art, es steht aber in vollständiger Analogie mit andern anerkannten Formen des deutschen Pfandrechts, und es mag auf diese nicht bloß auf die Gült sich beschränkende Eigenthümlichkeit bei diesem Anlaß etwas näher eingetreten werden, zumal, wie ich glaube, dieselbe in ihrem bestimmten Gegensatz gegen das römische Pfandrecht noch nicht hinreichende Würdigung gefunden hat. Sie besteht im Wesentlichen darin, daß die Schuld, welche Pfandrecht an einem Grundstück erhalten soll, auf dieses letztere gesetzt, geschlagen, somit zu einer Art von Reallast gemacht und damit zugleich eine Wirkung verbunden wird, welche dem erteilten Rechte die Fähigkeit verschafft, auch Sicherheit für die Forderung zu geben. Die Folge hiervon ist, daß der Gläubiger für seine Forderung nun bloß noch an das Grundstück sich halten und nicht darüber hinausgreifen kann, daß der Eigenthümer des Grundstückes immer zugleich auch der Schuldner ist, und daß der Gläubiger, wenn es für

---

<sup>1)</sup> So z. B. Eintrag in das Gemächtbuch n. 335, f. 88b: „Ist abgelöst mit 26 Gulden nach marchzal und mit usstenden zinsen, ob denn- zumal, so man die losung tun welt, dehein unbezalt usstunden.“

seine Befriedigung nothwendig wird, leicht Eigenthum an dem Grundstück erhält. Alle diese Merkmale finden sich regelmäßig bei der sogenannten ältern Sägung in Verbindung hier mit Besitz und Genuß des zu Pfand gegebenen Grundstücks durch den Gläubiger. Gewöhnlich wird nur das letztere bei Bestimmung des Begriffes dieser Art des Pfandrechtes beachtet, es gehört aber auch, wie die Urkunden klar zeigen, das vorhin Angeführte wesentlich mit dazu. Schon aus der Form der Bestellung geht dieß hervor.

So sagt z. B. eine Urkunde von 1434: „Ich Ulrich von der hohen Klingen — habe mit gutem wüssen dem Herrn Gögen Escher und sinen Erben uff das hus zum silbern Schilt, hofstatt und garten mit aller rechtung und zubehörd zu einem rechten werenden Pfantschilling gesetzt und geslagen 100 march lötiges Silbers, schlach und sez im ouch die daruff in kraft und macht dis brieß mit rechtem geding, das der Herr Göz Escher sin erben und nachkommen das hus u. s. f. an alles abslachen der nutzen in pfandesweise inne haben nutzen nießen, besetzen und entsetzen, verkoffen und damit tun und wandeln mugent nach irem willen und wolgefallen —. Were ouch das jeman das hus — dem H. Göz Escher und sinen erben oder dem in des Hand und Gewalt dasselbe hus — komen wäre, abziehen und das pfand lösen welt, der solle auch innen voruß bezahlen und ufrichten 100 March lötiges Silbers.“

Forderung und Recht an dem Grundstück wurden zu einem Ganzen, das veräußert werden konnte und sehr häufig wie bekannt, weil die Lösung unterblieb, in Eigenthum übergieng. Von Geltendmachung einer solchen Forderung über das Grundstück hinaus findet sich keine Spur mehr, und das Lösungsrecht, das ebenfalls veräußerlich war, erscheint als Pertinenz des Eigenthums an dem Grundstück und geht mit diesem über. Nur hieraus erklärt sich auch, daß die Hingabe der Pfandsomme und die Bestellung des Pfandrechts zuweilen als ein Kauf aufgefaßt wurde. So verkauft z. B. nach einer Urkunde von 1428 ein Hans Meiß dem Paulus Göldli eine Wiese, die zu dem Kelhof in Stadelhofen gehört, „als ein recht werend pfand an allen abschlag des nutzens.“

Die gleichen bezeichneten Eigenthümlichkeiten des Pfandrechts finden sich bei dem sogenannten Setzen der Forderung einer Ehefrau für Heimsteuer oder Morgengabe an Eign und Erb des Ehemanns <sup>1)</sup> und bei Vergabungen bestimmter Summen von Todes wegen, die häufig auf Grundstücke gesetzt werden, <sup>2)</sup> endlich auch bei beliebigen Schulden anderer Art. <sup>3)</sup> Die Forderung konnte hier gegen denjenigen, der das betreffende Grundstück besitzt, in dem Sinne geltend gemacht werden, daß er nur durch Lösung oder Bezahlung der Summe das Grundstück sich erhalten und sonst dasselbe herausgeben mußte. Auch gegenüber andern Gläubigern bestand ein Vorrecht, wenn nicht

---

1) So z. B. Gemächtb. n. 335 f. 148: „Wir Burgermeister u. s. f. thund kund, das für uns kam unser burger Ulrich Meyer der Weber offnet und verjach vor uns, das er in seiner gewalt hette 200  $\mathcal{R}$  pfen: die Berenen Schniderin seiner elichen wirtin recht eigen werind — und 36  $\mathcal{R}$  pfenn., die er ir des ersten morgens, als sy von im in einer brut wise uffstünde, zu rechter fryer morgengabe geben hette, die vorge. 200  $\mathcal{R}$  und 36  $\mathcal{R}$  alle in sinem gewalt legind und, ligen sollind, als ob sy lägind an eigen und erb nach unser stat recht, und also sagt er tro dieselben uff sine 5 eimer wingelz und 4 mütt kernengelz jerlichz zins, so er nach lut und sag bestgelter briefen hette mit dem geding — das die Berena Schniderin oder ir erben die 200  $\mathcal{R}$  und 36  $\mathcal{R}$  daruff haben, nutzen, bruchen und nießen sollent und mogent alle die wise und sy dero anderswa an eigen oder erbe ald sus in anderwege nit usgericht noch usgewisen sind.“ S. ferner m. Geschichte des Zürich. Concursprocesses, S. 66 f.

2) Gemächtb. n. 333, f. 60b: Rat loq. dz für uns kam Fro Anna von Rosberg — ordnet und machte da mit ir elichen wirtes und rechten vogtes hand iren gelten unschädlich durch ir und ir vordren sel heiles willen 200 gulden und sasse dieselben uff iren hof ze Steinmur, uff ir gütli ze Klotten u. s. f. mit dem geding, wenn sie aberstorben ist, wer denn die vorgeseiten güter von ir erben wil, der sol der person, es sye man oder wib, die disen brief denn inne hat, die 200 G. unverzogent richten und geben.“

3) Gemächtb. n. 334, f. 293: H. B. hat gelichen K. seiner Basen 40 Pfd., dieselben hat sie im gesetzt uff ir hus in der Brunnngass gelegen, ist fry ledig eigen unß an 6 Schill. Gelthz gand Ottenbach darab, mit Geding wenn er oder sin erben wellend, so soll inen die vorge. K. dieselben 40 Pfd. wieder bezalen. 1435.“

wie bei den Vergabungen von Todes wegen durch speciellen Vorbehalt dasselbe wegbedungen wurde.<sup>1)</sup>

Daß nun auch das Pfandrecht für die verfallenen Gültzinsen gleiche Natur hatte, muß schon daraus geschlossen werden, daß ein Pfandrecht an Grundstücken anderer Art damals noch sehr wenig bekannt war und zudem äußerst nahe lag, da die Gült selbst Reallast war, auch die einzelnen Zinsen in gleicher Art zu behandeln. Als Aufkündigungen der Gült auch von Seite des Gültberechtigten vorkamen und damit die Geltendmachung einer Kapitalforderung möglich wurde, da erhielt das hiefür nun angenommene Pfandrecht ganz dieselbe Natur und bestand immer noch eine Verschiedenheit dieser versicherten Gültforderung von einer persönlichen Forderung mit bloß accessorischem Pfandrecht.

## II. Die neuere Gült.

Schon im Laufe des 15. Jahrhunderts kommen einzelne Gülten vor, in denen eine von der bisher bezeichneten verschiedene Auffassung sichtbar hervortritt, und bald nach Anfang des 16. Jahrhunderts erfolgen so wesentliche auf alle Gülten bezügliche Aenderungen, daß es sich wohl rechtfertigt einen bestimmten Gegensatz zwischen der ältern und neuern Gült zu statuiren, der übrigens in ganz ähnlicher Weise auch in andern

<sup>1)</sup> Selbst bei dem Faustpfandrecht an Fahrhabe zeigt sich die Neigung, die Forderung und das Recht an der Sache so zu verbinden, daß die erstere über das letztere hinaus nicht geltend gemacht werden kann. Gewöhnlich wird die Stelle des Sachsensp. III, 5. 5. (stirft aver en perd oder ve binnen sattunge ane jenes scult, de it unter ime hevet, bewiset he dat unde darn he dar sin recht to dun, he ne gilt is nicht; he hevet aver verloren sin gelt, dar it ime vore stunt) nur auf eine bei verpfändetem Vieh geltende Singularität bezogen. Der gleiche Grundsatz in allgemeinerer Anwendung findet sich aber ausgesprochen in dem in dieser Zeitschrift IV, Nq. S. 33 abgedruckten Lombard-Privilegium von 1409: Es heißt hier: „Wurden aber die Pfand von FÜR verloren, do süllen die Lamparter Houptguot und Gewin verloren haben und der das Pfand, des es gewesen ist.“



Kantonen sich findet. Die veränderte rechtliche Auffassung, die den einzelnen praktischen Modificationen zu Grunde liegt, läßt sich wohl so in kurzem zusammenfassen:

Die Form des Rentekaufes wird für die Kapitalanlage zwar immer noch gebraucht, aber das Wesen des Geschäftes ist ein anderes. Es wird eine Kapitalsumme hingegeben und als eine Art Reallast auf Grundstücke gesetzt, und diese Summe wird verzinst. Der Zins besteht regelmäßig nicht mehr in Naturalien, sondern in Geld nach bestimmtem gesetzlichem Zinsfuß. Dem Schuldner steht die Abzahlung des Kapitals frei, der Gläubiger dagegen kann in der Regel nicht aufkünden; nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen kann auch von seiner Seite Rückforderung eintreten. Das Pfandrecht, welches nicht bloß für den Zins, sondern auch für die Kapitalforderung besteht, entspricht der angegebenen Natur des eigenthümlich deutschen Pfandrechtes an Grundstücken. Die Forderung geht nicht über das Grundstück hinaus, die Schuld geht nothwendig auf den Käufer des Grundstücks über, die Realisirung des Pfandrechtes führt leicht zu Aneignung des Pfandes. Nur durch ausdrückliche besondere Stipulation kann die Haft für die Forderung auch über das Grundstück hinaus, auf das sie gesetzt ist, ausgedehnt werden. Mit Bezug auf Errichtung und Uebertragung des Rechtes wird die Gült nicht mehr einer Liegenschaft gleich behandelt. Es ist also jetzt ein wirkliches Darlehen mit Pfandrecht vorhanden und die Form des Rentekaufes bloße das Wesen nicht treffende Form. Aber eine wesentliche Verschiedenheit von dem gewöhnlichen Darlehen mit accessorischem Pfandrecht nach Art der Römischen Hypothek besteht in dem regelmäßigen Ausschluß oder doch der großen Beschränkung der Kündbarkeit der Forderung von Seite des Creditors, in dem fixirten, gesetzlichen Zinsfuß und in der besondern Art des Pfandrechtes, welches die Forderung als durch das Grundstück gesicherte Reallast mit demselben in einheitliche Verbindung bringt. Nur werden freilich Vereinbarungen, die eine persönliche Haft über das Grundstück hinaus festsetzen, immer häufiger. In dieser Weise hat die Gült einen mehr persönlichen, der Geldwirthschaft angemesseneren Charakter erhalten, aber doch noch bedeutende Stätigkeit bewahrt, und entsprach in dieser

Weise dem Bedürfniß so gut, daß in einigen Kantonen für Kapitalanlagen auf Grundstücke bis zur Stunde diese Form die herrschende geblieben ist, in den meisten dieselbe wenigstens sehr bedeutenden Einfluß auf die Gestaltung der weitem Entwicklung behalten hat. In Zürich sind Gülten dieser Art in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts ganz gewöhnlich, in der zweiten noch häufig, im 17. Jahrhundert nur noch selten errichtet worden, bis, ohne daß übrigens jemals ein Verbot erfolgt wäre, die neue Errichtung ganz erlosch; von den früher begründeten sind aber auch gegenwärtig noch viele in Kraft. Auf die ältern, im 14. und 15. Jahrhundert begründeten Gülten, wenn sie bestehen blieben, wurde die neuere Auffassung zum Theil in Folge gesetzlicher Einwirkung ebenfalls in Anwendung gebracht. Folgendes soll nun im Einzelnen Beweis und Erläuterung für das Gesagte geben.

1. Für die Errichtung von Gülten hörte in den letzten Decennien des 15. Jahrhunderts die Fertigung vor Gericht oder Rath auf allgemein geltendes Erforderniß zu sein. Sie konnte zwar auch später noch vorkommen und blieb an einzelnen Orten, die das alterthümliche Recht fester bewahrten, noch gesetzliche Übung<sup>1)</sup>; aber gerade in der Stadt Zürich ging die Fertigung vor Rath schon im Anfang des 16. Jahrhunderts völlig unter, und wer Mitwirkung einer Behörde verlangte, wandte sich nun an das Stadtgericht. Dagegen blieb allgemeines Erforderniß Errichtung einer besiegelten Urkunde. Hatte der Schuldner ein eigenes Siegel, was bei vielen Bürgern der Stadt der Fall war, so konnte er selbst die Urkunde siegeln.<sup>2)</sup> Besaß er kein

<sup>1)</sup> So in Winterthur nach dem Stadtrecht von 1531 (diese Zeitschrift IV, Nq. S. 191), Elgg nach dem Herrschaftsrecht von 1535 (Pestaluz, Statuten I, 326), Thalweil nach der Öffnung von 1572 (Grimm, Weisth. I, 59). Auch in Wädenschweil werden noch während des ganzen 16. Jahrhunderts Gülten vor Gericht gefertigt.

<sup>2)</sup> So findet sich schon in den Gemächtsb. von 1491 ein von Hans Reig, Bürger in Zürich ausgestellter Gültbrief mit dem Schluß: „des zu urkund han ich min insigel für mich und min erben offentlich an disen brieff gehendt.“ Zu beachten ist nemlich, daß die Gemächtsbücher in den letzten Decennien des 15. Jahrhunderts viele Urkunden enthalten, die nur deshalb hier sich finden, weil der Stadtschreiber sie

solches, so siegelte für Bürger der Stadt ein Bürgermeister oder Zunftmeister, für Landleute je der Obervogt, unter dem sie standen.<sup>1)</sup> Die Besiegelung diente hier zugleich als Mittel, um Controlle über die Beobachtung der obrigkeitlichen Mandate möglich zu machen, und wurde deshalb selbst da, wo grundherrliche Fertigung der Liegenschaften noch in Übung war, der Oberhoheit in der Regel vorbehalten. Geschrieben wurden die Urkunden von beliebigen öffentlichen oder Privatschreibern; doch wurde auch für die letztern, falls sie Zinsverschreibungen abfassen wollten, eine Controlle eingeführt und sie auf Verhütung wissentlichen Betrugs in Eid genommen.<sup>2)</sup> Ihre Competenz war örtlich noch durchaus nicht ausgeschieden und daher von Protokollen, aus denen die Belastung der Grundstücke vollständig ersichtlich gewesen wäre, noch keine Rede. Auch wenn Register der Zinsbriefe, die die Schreiber geschrieben hatten, geführt wurden, so hatten diese doch noch keine rechtliche Bedeutung. Für die nähere Beschreibung der Unterpfande mit ihren Lasten mußte daher die Angabe des Schuldners und etwaige Aufzählung in den Urbarien genügen. Erst 1653 wurde eine bessere Ordnung und der Anfang der jetzigen Notariatsprotokolle gemacht; es ist daher nicht richtig, wenn man diese Protokolle mit der gerichtlichen Fertigung des Mittelalters in unmittelbaren Zusammenhang bringen will.<sup>3)</sup> Auffallend

---

conspirirte, die aber nicht vor dem Rathe gefertigt wurden. Deshalb wird auch oft erwähnt, der betreffende Obervogt werde siegeln. Siehe auch Rahn, diese Zeitschrift II, Abh. S. 5.

<sup>1)</sup> Das große Güldenmandat von 1529 (diese Zeitschrift, IV, Abh. S. 51) scharft diese Übung, die schon früher bestanden, als bindendes Gesetz ein.

<sup>2)</sup> Siehe das angef. Güldenmandat von 1529; „Wir wellend, das die so Zinsbrieff schrybend, geschworne schryber sygind und einem jeden in seinen Eyd gebunden werde, sich vor betrug der underpfanden zu verhüten, ein Register der Zinsbrieffen zu machen u. s. f.“

<sup>3)</sup> Auch in andern Kantonen ging für die Errichtung der Gültbriefe die Nothwendigkeit gerichtlicher Fertigung mit Ende des 15. Jahrhunderts in der Regel unter und wurde die besiegelte Urkunde die allein wesentliche Form, wobei dann erst im Laufe des 17. Jahrhunderts ordentliche aber nur chronologisch geführte Grund-

ist, daß in Zürich niemals wie sonst in den meisten Kantonen amtliche Schätzung der Grundstücke, die zu Pfand gegeben werden wollten, angeordnet worden ist. — Was die Form der Briefe betrifft, so lauten dieselben zwar noch dahin, daß ein jährlicher Zins von Grundstücken verkauft werde, aber sehr gewöhnlich bildet ein Schuldbekennniß für das empfangene Geld den Eingang der Urkunde und gibt sich so selbst in der Form zu erkennen, wie wenig Realität der Kauf hier habe. Ein Beispiel gibt folgende Urkunde:

„Ich Uli zum brunnen von Männedorff bekenn offennlich — mit diffem brief, das ich einer rechten gichtigen Schuld schuldig bin 44 Pfund Haller — Hans Schatten selgen finden ze Rapperschwyl, die mir Hans Wydler burger und des rats daselbst ir rechtgebner vogt güttlich an voller zal und werschaft zu mynem nuß und notturst gelichen hatt von iren wegen; umb und für soliche Summ gelts han ich für mich und myne erben inen eines frygen redlichen kouffs ze kouffen geben 2 Pf. und 4 Schill. Haller rechts yerlichs zinses von und ab minen 4 tagwen reben u. s. f. item und ob dyß underpfand ze schwach wurde und diffen zins nit ertragen möchte, ist min Hans Meyers gut in der Hub auch darumb underpfand u. s. f. — Ich Uli zum brunnen gelob versprich ouch mit mynen guten trüwen in rechts geswornen eyds wyse für mich und mine erben des hauptguts und yerlichen zinses davon zu geben von und ab bemelten underpfanden recht wär und tröster ze sin (ouch die nieman witter dann wie obstat versetzt sind) für allen abgang allwegen, ungit Hans Schlatten erben und ire erben ouch innhaber diß briefs daran wohlhabend und versorgt sind. — Doch hat Hans Wydler — die gnad gethan, das wir diffen zins wol

---

oder Contraktenprotokolle entstehen. Geschworne Schreiber in ganz ähnlicher Weise wie in Zürich finden sich auch in Bern, Luzern, Solothurn. Privilegien, die jedoch nicht so weit gehen, wie die der Zürcher, haben auch die Stadtbürger von Bern und Luzern. In Uri, Schwyz, Nöschacht, der March, Gersau wurden auch bloße Privaturkunden rechtsgültig und genügend. Siehe Rothring, diese Zeitschr. VI, Abh. S. 173. Blumer. RG. III, 87. Segeffer, RG. IV, 93. Bern, Gerichtsordnung von 1539. Solothurn, Stadtrecht, Tit. XII.



welichs jars wir wend mögen von inen ablösen, —; solch löfung sond wir inen ein viertel jars vorhin ze wüssen thun. Des ze warem urkund haben wir Uli zum brunnen und Hans Meyer mit Ernst erbetten den Hans Heß, Ammann ze Männi-dorff das er für uns und unser Erben sin eygen Insigel an disen brieff gehendtt hatt. 1502.“ Diese Gült wurde erst 1853 abgelöst.<sup>1)</sup>

2. Dem Ursprunge der Gült und der mittelalterlichen Naturalwirthschaft gemäß bestanden die Gültzinse ursprünglich vorherrschend in Naturalien, selbst wenn sie von Häusern in der Stadt entrichtet wurden, da die Bürger auch Landwirthschaft trieben. Daneben kamen aber schon von Anfang an auch Geldzinse vor und wurden immer häufiger. Eine eingreifende Veränderung brachte hier das Gültenmandat vom 9. Oktob. 1529, dessen Absicht, wie im Eingang ausdrücklich gesagt wird, dahin ging, die Belastung des gemeinen Manns mit „unlydlichen, beschwerlichen zinsen, auch unzimlichen märkten, köuffen und verkäuffen“ zu mäßigen, wie es, seit das wahre, unbetrüglliche Gotteswort durch „wolbericht gelert männer und predicanten“ an den Tag gekommen, einer christlichen und ordentlichen Obrigkeit gezieme. Es wurde deßhalb verboten von nun an andere Zinse zu kaufen als Pfennigzinse, 5 vom Hauptgut von 100, und alle bestehenden gekauften Kernen-, Haber-, Roggen-, Weizen- und Weingülten sollten in Geld nach dem Maßstab von 1 von 20 der Kaufsumme umgewandelt und die Umwandlung in die alten Briefe eingeschrieben werden. Erb-, Grund- und Handlehenzinse wurden hievon ausdrücklich ausgenommen und dadurch eine neue und von nun an bleibende Verschiedenheit derselben von den Gülten begründet, während in Folge der nunmehr Regel gewordenen Annahme wirklichen Eigenthums bei dem Grundzinspflichtigen der frühere Unterschied von den

---

<sup>1)</sup> So auch schon in dem Gemächtb. n. 335 f. 184b von 1485: „Herr burgermeister Waldmann licht S. Swenden 100 Gulden rinsch an Gold und umb das gipt Sw. Hrn. Waldmann zu kossen 5 R. Gulden an Geld jerlichs zins uff und ab sinem schloß Tübelstein mit gericht, zwing und ban und all zugehörd.“

Gülten seine Bedeutung fast ganz verloren hatte. Es hängen diese Bestimmungen, die in ähnlicher Weise auch in andern Kantonen um diese Zeit vorkommen,<sup>1)</sup> wohl mit dem damaligen Sinken des Geldwerthes und den hohen Preisen des Kornes zusammen. Der Werth der zu gebenden Frucht wurde nach dem Maßstabe von 5 vom Hundert zu groß,<sup>2)</sup> und die Wirkungen der damals in der Schweiz wie in Deutschland aus verschiedenen Gründen beginnenden Preisrevolution<sup>3)</sup> sollten eher den Creditor als den Debitor treffen. Die Handhabung des Gebotes war aber schwierig, weil die Bauern nun Mühe hatten Geld zu erhalten,<sup>4)</sup> es mußte einmal für einige Zeit wieder zurückgenommen werden, wurde dann aber wiederholt und kommen daher Bestätigungen des Gebotes vor durch Mandate von 1542,

---

1) Ein beinahe gleichlautendes Mandat erließ Bern am 23. Horn. 1530. Es heißt hier: „Je nach Fruchtbarkeit und mißgwechß gat jedes jars an dem getreyt uff und ab, und die so sollich zins und gült erkhoufft wellent lut ir brief und sigel zu allen zyten glych bezahlt werden, das doch uns unbillich bedunkt als es ouch ist.“ In Luzern wurden 1544 die in den zehn vorangegangenen Jahren errichteten Kernengülten in Geldgülten umgewandelt und die Errichtung neuer Korngülten verboten. Segeffer, RG. IV, 79.

2) Schon im 15. Jahrhundert zeigt sich dieses Steigen. Die Gemächtbücher ergeben, daß regelmäßig bis ca. 1485 1 Mütt Kernen jährlicher Zins für 20 Pfund gekauft wurde, 1 Mütt also gleich einem Pfund Geldes galt; von da an ist der Kaufpreis gewöhnlich 22 bis 25 Pfund. Bei dem Wein bleibt der gewöhnliche Preis während dieser Zeit für den Eimer jährlicher Zins 20 Pfund. Die Verordnung von 1480, welche Ablösung der zu kirchlichen Zwecken vergabten Zinse gestattet, setzt die Lösungssumme auf 25 Pfund für ein Mütt Kernen und 1 Eimer Wein.

3) S. Moscher, System der Volkswirtschaft I, 242.

4) Im Jahr 1548 wird erkannt: „Als an mine Herren Rāth und Burger gelanget ist, wie sich ettliche der unsern uff dem land übel beklagind, wie sie geltß treffentlich nothürfftig werind, und aber das nit anders wüßind anzekommen dann umb kernenzins mit hochem anrüssen inen das zu erlauben und nachzlassen, und aber mine Herren us manigerley eehafften ursachen nit synden können, das es ze thun syge, so haben sy daruff erkannt, das es by obbeschribner ordnung (Mandat von 1545) bestan und diser inbruch schlechts nit gestattet werden solle.“

1545, 1548, 1565. Hinsichtlich der bereits bestehenden Naturalgülden, die im Besitze auswärtiger Inhaber waren, konnte die Umwandlung nicht festgehalten werden, wurde aber baldige Ablösung empfohlen.

3. Die Zulässigkeit der Ablösung aller Gülden von Seite des Pflchtigen, auch wenn sie durch Vertrag nicht vorbehalten war, wurde durch das gleiche Mandat von 1529 ausgesprochen, nachdem schon 1480 Ablösbarkeit der den Kirchen und Geistlichen an Pfründen, Jahrzeiten, Vigilien, Brüderschaften oder an Kirchenbau vergabten Zinse eingeführt worden war.<sup>1)</sup> Näher ausgeführt wird die Sache in einem Mandate, das zwischen 1529 und 1533 erlassen worden sein muß (abgedr. dse. Zeitschr. IV, Rq. S. 44). Es hatte sich bei der Ausführung wesentliche Schwierigkeit deshalb ergeben, weil auf nicht erkaufte Grund- oder Bodenzinse die Verordnung keine Anwendung finden sollte, bei vielen von Alters her entrichteten Zinsen aber zweifelhaft geworden war, woin sie zu rechnen seien. Es wird nun angegeben, was als Beweis oder „glaubhafter Schin“ für die eine oder die andere Qualität gelten solle. Auch findet sich mit Bezug auf die Veränderung des Münzfußes die wichtige aufß Ungefähre hin durchschneidende Bestimmung, daß bei Ablösung von Gülden, die vor anderthalb hundert Jahren mit der schweren Münze erkaufte worden, für ein Pfund Pfening zwei Pfund guter unverrufter Zürcher Münz gerechnet und bezahlt werden sollen. Ungeachtet dieser Verordnungen wurden späterhin doch wieder Gülden errichtet, in denen die Ablösung durch den Schuldner speciell wegbedungen war, und die Gesetzgebung, die in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts eine ganz andere Richtung genommen hatte, anerkannte diesen Vor-

---

<sup>1)</sup> In Basel war die Errichtung neuer ewiger Gülden schon um 1450 verboten worden (Rechtsquellen von Basel, n. 143, l.), und erhielt die Stadt 1488 von König Friedrich III das Privilegium, die bestehenden ewigen Gülden für ablösbar zu erklären (ib. n. 181). Bern traf auch in dieser Hinsicht in dem Mandate von 1530 die gleichen Bestimmungen wie Zürich. In den demokratischen Landschaften ist schon im Laufe des 15. Jahrhunderts das Aufkündungsrecht des Pflchtigen allgemein eingeführt und die Errichtung ewiger Gülden als der Freiheit gefährlich gleich wie die Erblehen verboten worden.

behalt ausdrücklich als gültig, so in Mandaten von 1666 und 1674 (abgedr. in der Ausgabe des Gerichtsbuches von Schauberg, S. 124). Selbst das Stadt- und Landrecht bestätigt für die früher errichteten Gülten diese Anerkennung (Thl. VIII, S. 2), verbietet aber Errichtung ewiger Geldzinse für die Zukunft (Thl. V, § 8). Uebrigens wurde die Bezeichnung „ewige Zinse“ nun auch üblich für Gülten, die der Pflichtige ablösen durfte, wenn nur der Berechtigte nicht auffünden konnte.

4. Ein Recht des Gültinhabers Wiederkauf oder Rückzahlung zu verlangen mußte natürlich bei der alten Gült auf besonderem Vorbehalt beruhen. Ein solcher Vorbehalt stand aber, wenn schon formell mit einem Kaufe wohl vereinbar, doch materiell im Widerspruche mit der eigentlichen Natur des Geschäftes, daß dem Pflichtigen nur die Zinslast auflegen wollte, und machte dasselbe zu einem verzinslichen Darlehen, und zwar zu einem solchen, bei dem gerade die Rückgabe der Kapitalsumme Hauptinhalt der Verpflichtung wurde. Die Form der Gült, selbst der neuern Gült war hiefür sehr unpassend, und wenn dieselbe doch gebraucht wurde, so kann sich dieß nur daraus erklären, daß das Zinsverbot des kanonischen Rechtes eine Verhüllung wünschbar machte<sup>1)</sup> oder auch ein sicherndes Pfandrecht nur in dieser Form anerkannt war. Hierauf beruht die zunächst sehr befremdende Erscheinung, daß eine auch für das Erbrecht sehr wichtige Verordnung von 1419 (Gerichtsbuch, Ausg. von Schauberg, S. 41) bestehende Gülten erwähnt, bei denen „der, so das Geld lyhet, im selber vorbehept umb syn hauptguot und den wiederkouff ze manen“ und dieselben mit Hinsicht auf das Erbrecht für fahrendes Gut erklärt, während im 16. Jahrhundert gerade der Begriff der Gült darin gefunden wurde, daß der Creditor in der Regel nicht auffünden könne und Stipulationen freier Aufkündung nicht mehr vorkommen. Die Sache verhält sich wohl so. Im Anfang des 15. Jahrhunderts waren auffündbare Schuldbriefe noch nicht in Uebung; an deren

<sup>1)</sup> Dieser Grund war in Luzern so wirksam, daß selbst für die auffündbaren Pfandbriefe noch 1586 die Anwendung der Form des Rentekaufes oder der Gült auf ein Gutachten der Jesuiten hin vorgeschrieben wurde. Segeffer, IV, 76.



Stelle wurden für das entstehende Bedürfniß aufkündbare Gülten errichtet, die aber, wie es scheint, bald wieder in Abgang kamen. Die Gemächtbücher des 15. Jahrhunderts zeigen nur sehr wenige Beispiele davon.<sup>1)</sup> Dagegen kam nun seit Ende des 15. Jahrhunderts, wenn der Creditor Aufkündbarkeit sich vorbehalten wollte, die Schuldbriefform in der Regel in Anwendung und wird die Gültform nur noch da gebraucht, wo regelmäßig der Creditor Abzahlung nicht sollte verlangen können. Bloß für besondere Fälle, so namentlich für Zertheilung oder Verschlechterung der Unterpfänder, Tod der Mitgülden wurde eine Rückforderung des Kapitals auch hier häufig vorbehalten und damit gezeigt, daß dem Geschäfte wirklich ein Darlehen zu Grunde liege.<sup>2)</sup>

5. Mit Bezug auf die Haft für den Zins nimmt die Schuld

---

<sup>1)</sup> So Gemächtb. n. 335. f. 308<sub>b</sub>:

„Hans Schmidly hat verkofft und ze koffen geben Adelheiten Siggin 3 Pfd. Gelds Zins ze richten uff Martini nf von usser und ab minem hus und hofstatt an der Schipfe gelegen, — und ist der koff beschehen umb 60 Pf. ist ablößig, und wenn sy das gelt haben wil, sol sy im es ein fronfasten vorhin verkünden, deßglich sol er ir ouch verkünden.“ 1496.

ibid. f. 215:

„Regula Wagnerin bekennt sich mit Jakob Gryfen irs Vogts Hand dz sy jürlich usrichten sol Hermann Kelner dem Schloffer 1 Gl. Geldz uff von us und ab irem Hus — also und mit geding, daß sy den Gulden wol ablösen mag wenn sy wil, und ob sy das nüt tut indrent dry jahren, so sol er sy dan ze nöten haben.“ 1487.

<sup>2)</sup> Eine Verordnung von 1575, welche die Gebühren des Rathschreibers für Einzug von Zins und Hauptgut modificirt, sagt, es solle der Rathschreiber „umb gesetzt gülden, es syge das die underpfand verändert, die mitgülden abgangen ald das hauptgut sonst abkündt wird,“ den Kreuzer vom Gulden erst nehmen, wenn der Gantbrief aufgerichtet sei. Bestimmter haben sich die dießfälligen Grundsätze in Bern ausgebildet. Das Mandat von 1530 sagt: „Der zinsköuffer sol dem verkäufer kein zil stecken die losung ze thund noch inn zu der ablosung zwingen, sondern das hauptgut usliggen lassen, als lang der zinsgeber den zins jerlich usrichtet, es were denn sach, daß der verkäufer die ingesetzten underpfender verkouffen oder sonst vertriben wellte oder dermaß hushielte, das zu besorgen, das der zinsköuffer hienach seines hauptguts und zinses nit sicher wäre.“

nun häufig eine mehr persönliche über das Grundstück, auf das sie zunächst gesetzt ist, hinausreichende Natur an und wird die eigenthümliche Art des deutschen Pfandrechtes nicht mehr streng festgehalten. Es entsteht daraus ein etwas unklarer und verwirrter Uebergangszustand, bei dem es nicht leicht hält die leitenden Grundsätze klar zu erkennen. Zunächst zwar, wenn der Gültbrief nur dahin lautet, daß der Zins auf speciell bezeichnete Grundstücke gesetzt werde, ist anzunehmen, daß auch jetzt noch der Gültinhaber nach geschehenem Bezuge des pflichtigen Grundstücks eine Forderung nicht mehr geltend machen könne, und daß der Gültpflichtige, falls er das betreffende Grundstück nicht mehr besitzt, frei werde, vorbehalten nur alte rückständige Zinse, die nicht mehr als versichert gelten. Allein sehr häufig enthalten die Gültbriefe nun weiter gehende Stipulationen. Es kommt vor, daß über das zunächst haftende Grundstück hinaus für den Fall, daß dasselbe zur Befriedigung nicht hinreiche, andere Liegenschaften in subsidium als sogenannter „Inbund“ verpfändet werden.<sup>1)</sup> Mitgülden oder Bürgen werden bestellt und dabei nicht selten von diesen wie von dem Hauptschuldner Giselschaft oder Leistung versprochen;<sup>2)</sup> ja es erklärt sich in den

<sup>1)</sup> Gemächtb. n. 335, f. 177b: „Heini Wipf hat zu kosen geben Heir. Haben 1 Pf. Gelz uff Martini zu richten von und ab einem wisly lzt zu Meilan — und ob daran abging ist darumb inbund des Wipfen Hus und Hofstatt, mag das ablösen mit 20 Pf.“

<sup>2)</sup> Gemächtb. n. 335, f. 88: Uli zum Blumen verkofft dem Eberlin Ottikon als Pfleger der Wasserkilchen in der meren statt Zürich in dem Wasser genannt die Ma gelegen 1 Gl. Gelz uff und ab siner müly zu Menydorf, und umb willen das die kilch sölichs dester gewisser und habend sye so sezt er zu rechtem mitgülden und bürgen Pet. Meyer mit allem sinem gut, ligendem und varendem.“

ib. f. 183: „Hrr. Sifrid von Griesen zu Widen Ritter hat zu kossen geben Ulman Mutschlin 10 Rinsche Gulden jerlichs Zins uff von und ab sinen dry teilen des zechenden zu Stadel, gilt zu gemeinen Jaren 30 Stuck, und umb dz er solicher gült dest sicher siye, hat er im zu rechten mitgülden geben H. Jergen Haggenzer, Rud. Escher und Bert. Satler, ob der Zins jerlich nit gericht wurd, sy zu leistende ze manen gen Zürich in die Stadt in eins ofnen gastgebnen wirtzhuse.“ In Luzern wurde 1533 die Giselschaft für Zinsschulden verboten, in Bern dagegen 1543 von dem Verbote der Giselschaft für andere Schuld gerade die Gülden ausgenommen.

späteren Gülden ganz gewöhnlich der Pflichtige für den Nothfall mit seinem ganzen Vermögen haftbar.<sup>1)</sup> In diesen Fällen muß eine persönliche Schuld angenommen werden, die über das Grundstück hinausgeht, und kaum wurde dieselbe von der Gültschuld so auseinandergehalten, daß bei Verkauf des haftenden Grundstücks und Uebergang der Gültschuld auf den Käufer die subsidiäre persönliche Schuld auf dem ursprünglich Verpflichteten und seinen Erben haften geblieben wäre. Sonst ließe sich nicht wohl erklären, daß späterhin auf den Wortlaut der Gültbriefe so wenig Gewicht mehr gelegt und dieselben bei Handänderung der Grundstücke allgemein gleich behandelt wurden wie die Schuldbriefe. Es kann daher wohl angenommen werden, daß bei einem bedeutenden Theile der Gültbriefe das Rechtsverhältniß bereits dasjenige einer persönlichen Forderung mit accessorischem Pfandrecht geworden sei und der Unterschied von den Schuldbriefen hier wirklich nur in der Unaufkündbarkeit von Seite des Creditors bestanden habe. Allgemein wird nun bei Gülden aller Art das Grundstück, auf das der Zins gesetzt ist, Unterpfand genannt. Leicht zu begreifen ist bei dieser Entwicklung, daß, als man um der nachgehenden Gültinhaber und Pfandgläubiger willen für nothwendig fand, die Versicherung nur noch für drei ausstehende Zinse anzuerkennen (Verordnung von ca. 1530), ältere Zinse als rein persönliche zu dem Grundstück

---

<sup>1)</sup> ib. fol. 205: „Hans Schwend und from B. sin elich gemahl geben zu kaffen für sich und ir erben B. Schleipfer und sinen Erben 4 Mütt Kernengelz uf von us und ab dem Hof zu Ringlikon, und ob daran iemer ichz abging, uff allem ire beider gut liggendem und varendem, dz der gen. Schleipfer und sin Erben darumb als ir verrechtfertigt underpfand mögen angriffen und anlangen so lang und vil bis er und sin erben ir ierliches gült mit sampt costen und schaden usgericht und bezalt worden sind.“

Urkunde der Gem. Wipkingen von 1538: „Ich Felix Schärer thun kund, dz ich eines steten kouffs verkoufft hab einer Gemeind zu Wipkingen 18 Schilling Zürcher Münz nach Zinsrecht zu geben uff von und ab minen 2 sucharten acker. (Wenn Zahlung nicht erfolgt) mögent die gemeind mich und min erben ouch das obgen. ir underpfand angriffen und anlangen, ouch alles ander unser gut mit der Stadt Zürich Recht verganten, verkaufen u. s. f.“

nicht mehr in Beziehung stehende Schuld erklärt wurden. Was die Execution für die Gült betrifft, so ist der Bezug des Unterpandes auf dem Wege der Vergantung während des ganzen 16. Jahrhunderts noch zulässig und die eigentliche Regel; gewöhnlich aber wird gegen den Schuldner, bei dem es so weit gekommen, der Auffall verlangt, und als Auffallsrecht entwickelt sich allmählig mit Beseitigung der Vergantung das reine Zugverfahren, wozu wesentlich beiträgt, daß dem Bezüger vorstehende Gülden niemals abgelöst und nur die ausstehenden Zinse bezahlt wurden. Pfändung beweglicher Sachen hört ganz auf Executionsmittel für Gültzinse zu sein. <sup>1)</sup>

6. Für Uebertragung der Gülden von einem Inhaber auf den andern war natürlich nun auch eine gerichtliche Fertigung nicht mehr erforderlich. Ohne Zweifel war schon früher der vorhandene Gültbrief dem Singularsuccessor mit dem Kaufbrief eingehändigt worden, und es lag nun sehr nahe, die gewünschte Vereinfachung in der Weise auszuführen, daß die Uebergabe des Gültbriefes die nothwendige Form der Uebertragung wurde. Eine Urkunde, die den Willen des bisherigen Inhabers die Gült zu veräußern und zugleich auch den Empfang des Kaufpreises bezeugte, wurde zwar daneben ausgestellt als sogenannter Uebergabbrief, konnte aber allmählig auch in formloser Weise als bloße Privaturkunde abgefaßt werden. Hieraus erklärt sich nun, daß, was noch im 15. Jahrhundert sehr selten ist, allmählig immer häufiger die Gültbriefe außer dem Gültkäufer selbst und seinen Erben auch den Inhaber des Briefes als berechtigt ausdrücklich erwähnen, eine Form, die auch in deutschen Urkunden häufig vorkommt und zu der freilich bereits widerlegten Annahme verleitet hat, es sei damit ein wirkliches Inhaberpapier geschaffen worden. <sup>2)</sup> Davon ist keine Rede. Nachweis der Cession

<sup>1)</sup> Geschichte des Zürch. Concursprocesses, S. 48, 81, 136. Diese Zeitschr. VI, Abh. S. 25, 67.

<sup>2)</sup> S. Duncker, über Papiere auf den Inhaber, Zeitschr. f. deutsch. Recht, V, 30. Savigny, N. Obligationenrecht, II, 92. Eigenbrodt, zu der Lehre von den Inhaberpapieren in Gerbers und Iherings Jahrbüchern II, 181. Platner, zur Lehre von den Inhaberpapieren, Archiv für civil. Praxis, Bd. 42, S. 111.



kann doch, wie dieß noch heutzutage der Fall ist, verlangt werden. Das Besondere ist bloß, daß die Uebergabe der Urkunde wesentlich für die Uebertragung des Rechtes ist, und daß eine wahre Singularsuccession eintritt. Ganz deutlich geht dieß aus den in den Gültbriefen gebrauchten Formalien hervor, welche der Erwähnung des Inhabers gewöhnlich in verschiedenen Wendungen beifügen, es müsse derselbe den Brief mit Wissen und Willen des Gültkäufers oder mit Recht besitzen.<sup>1)</sup> Ob die Formel das letztere Requisite mit etwas mehr oder weniger Nachdruck hervor hebe, oder etwa einmal auch ganz unerwähnt lasse, war für das Recht offenbar ohne Bedeutung und änderte die Meinung nicht.

Ganz ähnlich aber noch auffallender ist die Veränderung, die hinsichtlich der Form der Verpfändung von Gülten vorging. Früher waren durch gerichtliche Fertigung Gülten auf Gülten wie auf Grundstücke gesetzt worden. Dabei ist öfter ausdrücklich erwähnt, daß dem Gültkäufer der Brief für die Gült, auf die sein Zins gesetzt ist, eingehändigt werde.<sup>2)</sup> Dieß bildet nun in Verbindung damit, daß die Gült aufhörte als Liegenschaft behandelt zu werden, den Uebergang zu einer ganz

---

<sup>1)</sup> In einem Gültbrief von 1477 wird der Zins verkauft an U. R., sine Erben „ald die person, die disen brief mit synem wissen und willen inne hat.“ Die gleiche Formel steht in einem Gültbriefe von 1478. Ein Gültbrief von 1566 erwähnt: „die person, so disen brief mit warem rechtem Titel und Schin in Hand haben wird.“ Gültbriefe von 1565, 1626 und 1648 fügen bei: oder andere mit Recht Inhaber des Briefes. Andere Inhaber des Briefes ohne Zusatz erwähnen Gültbriefe von 1509 und 1572.

<sup>2)</sup> Nach einem Gültbrief von 1489 verkauft H. Eberli dem Ritter Hartm. Rordorff 18 Pf. Zins von verschiedenen Gütern und ferner von mehreren Gültzinsen „nach sag der brieffen, die umb sölich gült wisen, die er och mit aller kraft hinder den gen. Hr. Hartman zu Handen sin und siner Erben in underpfandswise umb die ingesetzten jerslichen gült gelegt hette.“ Noch in einem Schuldbrief von 1601 erscheint „als Unterpfand eingesezt und verschrieben“ eine Kern- und Habergült auf dem Kelhof zu Embrach. Beigefügt wird, 4 auf diese Gült bezügliche Briefe seien „in Pfandwysse“ hinter den Creditor gelegt.



andern für Fahrhabe passenden Form des Pfandrechts, welche zwar nicht mehr zur Constituirung von Gülten wohl aber zu Versicherung anderer Forderungen in umfassendster Anwendung dienlich war.<sup>1)</sup> Durch Einhändigung des Gültbriefes konnte ein Faustpfand an der Gült bestellt werden, wobei die Uebergabe der Urkunde wesentliche Form war, daneben aber auch für den Beweis der Verpfändungsabsicht auf mehr oder minder formelle Weise gesorgt werden mußte. Anwendung des Grundsatzes: Hand muß Hand wahren und somit völlige Gleichstellung der Gültforderung mit einer beweglichen Sache findet sich hiebei schon im 16. Jahrhundert.<sup>2)</sup>

Dagegen läßt sich nicht annehmen, daß der Schutz des gutgläubigen Erwerbers eines noch in Kräften stehenden Gültbriefes gegen aus der Urkunde nicht hervorgehende Einreden des Schuldners bereits zu sicherer Anerkennung gelangt sei. Es kommt nämlich sehr häufig vor, daß, wenn bei Ablösung einer Gült der Gültbrief nicht gefunden werden kann, durch besondere Urkunde Quittung erteilt und der verlorene Brief kraftlos erklärt wird, ohne daß etwa ein Aufruf erfolgt wäre.<sup>3)</sup> Kam ein

<sup>1)</sup> Gemächtb. n. 335 f. 252: „B. F. und A. sin eliche Wirtin haben von R. M. entlehnt 20 Gulden, die sol er im widergeben uff Martins-tag mit Zins, darumb sol sin anderspand sin der frowen 5 Pf. jerl. Zinses, so sy zu Mänedorf hat lut eines briefes darum wissende, der hinder H. M. Wirt zum Sternen die zit zu gemeinen handen gelegt wird.“

<sup>2)</sup> Eine Weisung des Stadtgerichts an den Rath von 1584 enthält folgenden Rechtsfall: Die Inhaberin eines Gültbriefes hat denselben dem Gantknecht zum Einzug des Zinses übergeben; dieser versetzt denselben für eine eigene Schuld einem Dritten und nun vindicirt die erstere den Brief von diesem dritten. Der Rath heisst zwar die Klage gut, sagt aber in der Begründung: „dieweil der Schmidin Brief nit als ein vertrunt gut sonderß allein uff den Inzug des Zinses und anderm Schin den Unterspanden nachzufragen ushin geben worden und als ein Bschiß und trug zu achten, so solle der von Schönow den Brief der Schmidin zu Handen stellen.“

<sup>3)</sup> Gemächtb. n. 335 f. 342: „U. S. hat C. B. usgericht und bezahlt 68½ Pf. und damit erkouft und abgelöst die 8 Viertel Kernen-gelß, so er inen zinsset hat uff und ab u. s. f., und so nun dißhalb kein brief ist noch funden wird, quittirt C. B. inn, ob deßhalb einich brief jez oder hienach funden wurden, dz die tod und ab heißen und

dritter nachher in den Besitz des Briefes und wollte er denselben geltend machen, so konnte ihm ohne Zweifel diese Urkunde entgegen gehalten werden. Auch finden sich Einträge, wornach bei Verlust eines Briefes derselbe ohne weiteres als kraftlos erklärt und ein neuer Brief ausfertigt wird. <sup>1)</sup>

### III. Der Schuldbrief.

Bestellung eines accessorischen Pfandrechts an Grundstücken nach Art der Römischen Hypothek für eine persönliche Schuld ist nicht erst so spät bekannt geworden als man oft glaubt. Einzelne Anwendungen kommen gleichzeitig neben der alten Gült schon im 13., 14. und 15. Jahrhundert vor, allerdings aber nur in den Zweigen des Verkehrs, wo sonst gewöhnlich das Faustpfand als Sicherungsmittel gebraucht oder persönlicher Credit gegeben wurde, oder auch da, wo die Schuld noch unsicher und deshalb nicht in bestimmter Größe als Last auf Grundstücke gelegt werden konnte. Es ist wohl möglich, daß Römisches Recht durch geistlichen Einfluß hiefür wirksam geworden ist. Welche Rechte aber dieses Pfandrecht gewähre, ob dasselbe namentlich nach Verkauf des Grundstückes auch gegen den Käufer geltend gemacht werden könne und welche Stellung es den Gülten gegenüber einnehme, war offenbar noch wenig sicher und eben deshalb diese Form wenig beliebt. Daraus, mehr noch als aus dem kanonischen Zinsverbot erklärt sich, daß noch im Anfang des 15. Jahrhunderts auch für auffündbare

---

ganz kraftlos sin sollen.“ Ein anderer Eintrag f. 225<sup>b</sup> sagt: „und ob hinfür einich brief funden wurden, dz er die dem B. zu sinen handen antwurten welle und ob dz nit beschech, dz doch solich brief kraft und machtlos heißen und sin sollen.“

<sup>1)</sup> ib. f. 196: der Gültspflichtige bekennet von neuem einen Zins, dessen Brief verloren ist, zu schulden „doch mit dem unterscheid, ob der alt brief umb solich gült wissende hinfür jemer funden wurde, dz den solich Br. im zu sinen handen geantwort werden solle, und ob ihm der nit geantwort wurde, daz dennoch der Br. kraftlos und vernicht sin solle und er nichts mer zu geben schuldig sin by solicher gült denn die 6 Wrtl. Kernen.“

Darlehen meist die wenig entsprechende Form des Gültkaufs gebraucht wurde.

Ein frühes zugleich die Beziehung zu Römischem Rechte zeigendes Beispiel dieses Pfandrechtes gibt die schon oben erwähnte Urkunde der Fraumünsterabtei von 1282. Für gehörige Entrichtung des verkauften Gültzinses leistet magister H. dictus Marcius canonicus Thuricensis Bürgschaft; für den Fall, daß er bezahlen müßte, versprechen ihm die Gültschuldner (absque cessione actionis) Ersatz (super damnis et impensis) und geloben deßhalb ihr Haus und Hofstatt ohne seine Zustimmung nicht zu veräußern. Wenn dieß aber doch geschähe, so soll um des bestellten Pfandrechtes willen der Verkauf ungültig sein (quod si fecerint, quantum ad jus specialis hypothecæ ipsi magistro H. factæ pro censu predicto infectum et irritum penitus habeatur). Gegen den Käufer würde also, wenn der Kauf gültig bliebe, das Recht nicht geltend gemacht werden können.

Ein Eintrag in das Stadtbuch von 1374 enthält eine Klage gegen den bekannten Bürgermeister Rüdiger Maneß von einem Creditor desselben (der Balterer genannt) und zwei Bürgen. Der erstere sagt: „im wurden güter umb die 100 march silbers hoptguts und umb die zins so davon fallet versezet; dü selben güter syen nu anderswa hin verköfft und mit der statt insigel geferget, des och der Burgermeister gichtig ist und si im daran unrecht beschehen und meint darumb unser statt angegriffen.“ Die Bürgen, die in Freiburg Gesellschaft geleistet haben, klagen, der Bürgermeister und Ulrich Maneß haben geschworen, sie zu lösen und von Schaden zu weisen. Darauf erkennt der Rath und die Zweihundert: „dß der burgermeister hinan ze dem nechsten Sant Johannotag schaffen sol, dß sin gelten und bürgen ledig werden und das der Baltere in der Sach unflagbar wird, wan tet er des nit, so ducht die Burger, dß inen der Burgermeister fürbaz unnütz wer und welten och dannenhin mit im nüt ze schaffen haben.“ Auch hier hat der Verkauf der verpfändeten Güter den Pfandgläubiger geschädigt und hätte nicht geschehen sollen. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Bluntschli in der Z. RG. I, 338 A. 25 nimmt an, Maneß habe

Ein Beispiel eines vollständigen Schuldbriefes gibt ein Eintrag in das Stadtbuch von 1414:

„Wir der Burgerm. u. s. f. tun ze wissen, dz Uli Murer von Hirslanden mit unserm gunst und urlob ingenommen hat 60 Pf. Zür. werschaft, die Rudis Kneiden sel. Kindere eigen sint, ist auch an denselben 60 Pf. bezalt, des er offen vor uns verzeihen hat, und sol den egen. kindere hinnenhin jerlich uff wienachten von dem gelte ze zinse geben 4 Pfd. und sol das hauptgut mit geding 4 jar inne haben und zinsen als vor stat, wan man in in den 4 jaren umb dz hauptgut nit trengen sol — und nach den 4 jaren, so hand die kind oder ir pfleger gewalt dem Uli Mur. das gelt nit mer umb die zinse ze lassen, und mugent in und sin erben nnd die nachgeschriben gut, die er den finden vor uns ze pfand geben hat, angriffen als verr unß sy hauptguß und zinseß — bezalt sind. Dawider hat Uli M. gewalt, dz er nach den 4 jaren den finden die 60 Pf. ouch wider geben muge und den zins damit ablösen — und sind diz die gut, so der M. ze pfand geben hat, namlich sin 2 Zuchart Neben u. s. f. Actum feria sexta post Nicolai anno 1414.“

Aus dem Jahr 1434 findet sich ein Eintrag, wornach H. S. und A. S. dem Thomas Belleten von Asti einen Stall mit dem „Höwhus“ in ihrem Haus verkaufen und dabei versprechen, 3 Pfd. Gelß, welche auf dem ganzen Haus stehen, abzulösen. „Durch mer sicherheit willen so hand H. S. und A. S. dem T. B. in pfands wise ingesetzt ir beide huser.“

Im Laufe des 15. Jahrhunderts erhielt dieses Pfandrecht allmählig gesicherte dingliche Wirkung gegenüber jedem Dritten, dessen Recht jünger ist, und kam nun häufiger zur Anwendung. So erscheint z. B. in einem Gantbrief als verkauft „all die rechtung so H. W. an einem hus und hoffstatt hat nach dem

den Besiß des Stadtsiegels dazu mißbraucht, der Stadt zugehöriges Eigen für eine Privatschuld zu verpfänden. Ich glaube aber nicht, daß eine derartige an sich nicht wahrscheinliche Fälschung aus dem Stadtbuche hervorgehe nnd scheint mir die Annahme eines ungehörigen Verkaufes verpfändeter Privatgüter, wobei der Kaufbrief wie gewöhnlich mit dem Stadtsiegel besiegelt wurde, liege dem Wortlaute näher und erkläre den Vorgang hinlänglich.

und es besser was denn als er es P. R. unserm burger versetzt und verpfendt hat.“ Das Rathsmanual von 1484 enthält ein Urtheil des Rathes, worin erkannt wird, Meister U. v. G. „solle by den underpfanden lut seines schuldbriefs beliben, es werde denn fürbracht, das die insatzung des Juden und der Morgengab (wenigstens die letztere wohl mit einem Pfandrechte älterer deutscher Art) elter und vorhin beschehen siße.“

Auch zeigen die Gemächtbücher der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts nicht selten Beispiele, wornach für Darlehen oder Kauffsummen Pfandrechte dieser Art bestellt werden. So von 1486: „H. G. von Kloten ist schuldig Bogt Frungen von Underwalden 22 Gld. — diese sollen er sin wib und ire beiden sün usrichten und bezalen uff die nächsten M., als sy sich des in gülden und bürgen wis willkürlich vor dem undervogt zu kloten begeben hand, wa aber sy an solicher bezalung sümig weren, so ist underpfand der obgen. frowen hus zu blatten, 3 Zuchart u. s. f.“ Von 1487: „Als sich Meister B. von meister Th. Scheibs wegen gegen J. R. burger zu Köln um 160 Gld. verschriben hat im die uff die nechst Frankfurtermes, so in der nechst fasten sin wirt, zu Frankfurt zu bezalen, da soll Meister Th. und sin elich wirtin denselben B. deßhalb vor costen und schaden behalten und ist sin underpfand ir hus, der stall dahinter und der garten, als dann Mstr. Th. und sin wib und besonders die frow mit H. M. irs vogts hand gunst und willen dz zum underpfand ingesetzt hat.“ Von 1495: „Junkher F. Keller hat verkofft F. Möglin sin hus und hofstatt, und ist der koff beschehen um 30 Pfd., davon git er im jerslichs zu zins 30 Sch. und 1 Brtl. Kernen und setzt im in zu underpfand dis obgen. hus und hofstatt.“

Immerhin war aber im landwirthschaftlichen Kapitalverkehr das verzinsliche Darlehen auf bestimmte Zeit mit Grundstücken als Unterpfand als Regel noch ausgeschlossen und gesetzlich nicht anerkannt, und als im 16. Jahrhundert die eintretende Geldwirthschaft und der beweglichere Umsatz auch hier zu Anwendungen dieses Geschäftes führten, und die Gesetzgebung sich damit befassen mußte, ging ihre Tendenz noch lange Zeit dahin, diese Form des Darlehens, die für den Landmann um der



Aufkündbarkeit des Kapitals willen gefährlich schien, möglichst zu beschränken und enge Grenzen dafür zu ziehen. Zuerst handelt davon ein Mandat von 1542. Es wird hier gesagt, es haben bisher Etliche bar Geld um den gebürlichen Zins dasselbig auf Ziel und Tag wieder zu erlegen ausgeliehen, ohne daß in den Mandaten darüber etwas bestimmt gewesen sei. Das solle zwar auch in Zukunft gestattet sein zu dem Zinsfuß von 5 vom 100 auf Satzungen oder Handschriften (d. h. wohl mit Versetzung von Unterpfanden durch besiegelte Urkunde oder ohne Pfandrecht auf bloße Handschrift hin); aber eine solche Verschreibung solle in dieser Weise nur 3 Jahre bestehen, und wenn dann die Abzahlung nicht erfolge, die Schuld „an ein zins und losung“ gestellt werden, wobei der Zinser verzinsen könne, so lange er wolle, d. h. wohl, es solle dann eine gewöhnliche Gült mit Ablösung nur durch den Schuldner errichtet werden.<sup>1)</sup> Es sollte also diese Form nur gestattet sein als vorübergehendes Darlehen; wenn aber aus dem längern Stehenlassen der Forderung hervorgehe, daß der Creditor doch eine dauernde Kapitalanlage beabsichtige, so solle hiefür dann nur die Form der Gült anwendbar sein und das Schwert der Aufkündigung nicht immer über dem Haupte des Schuldners hängen. Beide Gebiete des Verkehrs, das vorübergehende Darlehen und die eigentliche Kapitalanlage sollen aus einander gehalten werden. Es hat also dieses Gesetz nicht etwa den Schuldbrief neu einführen, sondern das bereits vorkommende Geschäft beschränken wollen. In Folge dessen wurde es nun aber sehr häufig Schuldbriefe auf 3 Jahre zu stellen, und falls die Schuld länger stehen blieb, sogenannte Weibriefe als Bestätigung der Versicherung zu errichten. Nach dem Gesetze hätte in dem Weibrief die Kündbarkeit durch den Creditor ausgeschlossen werden sollen; es begreift sich aber leicht, daß bei der großen Be-

---

<sup>1)</sup> „Doch das dhein sölliche Satzung und Verschreibung einen zu nöten haben (unangesehen was sich einer versprochen), lenger bestan noch wären dann 3 jar und so der uslicher das ließe über das dritt jar anstan, alsdann sölle er das an ein zins und losung stellen und sich versichern lassen söllichs zu verzinsen, so lang dem zinsenden das gelegen ist.“

liebtlichkeit ablöflicher Schuldbriefe die Creditoren ihre Einwilligung daß Geld länger stehen zu lassen sehr gewöhnlich nur dann ertheilten, wenn auch der Weibrief wieder nur für eine Anzahl Jahre ausgestellt wurde. Es geht dieß aus noch vorhandenen solchen Urkunden hervor.<sup>1)</sup> Ganz besonders mochten zu dieser Verbreitung des Schuldbriefes die damaligen Schwankungen des Münzfußes und des Geldwerthes beitragen, die wünschbar machen mußten, sich nicht dauernd zu binden. Die gehoffte Beschränkung trat daher nicht ein, und die Gefährlichkeit der neuen die Gülten fast verdrängenden Form von Darlehen zeigte sich so sehr, daß ein Mandat von Montag nach Pfingsttag 1582 bestimmte, die bisher errichteten Schuldbriefe sollen zwar in Kräften bleiben dürfen, wer aber hinfort nur auf Ziel und Tag ausleihen und nicht eine gesetzte Gült errichten wolle, der solle nur durch Bürgschaft und fahrende Pfande sich Sicherheit geben lassen dürfen, aber nicht durch Grundstücke.<sup>2)</sup> Allein man

---

1) So heißt es z. B. in einem Weibriefe von 1556: „Wir (Haupt- und Mitgülden) haben den G. freundlich ankhert und gebetten, uns solich gelt widerum die nächstfolgenden 3 Jar lang in aller wys und maß, wie die ufgericht verschrybung das uswysst, als wäre das uns an barem gelt von nūwen Dingen gezalt, ze lychen, welche bitt er angesehen und uns hlerin gewillfahrt. — Und ob wir an Bezalung des Hauptgutes oder des Zinses sūmig syn würden, so mag alsdann G. oder sin erben oder wer das zu thun befelch hat, uns darumb in aller maß und wys wie das die verschrybung inhalt angrysfen. Davor soll auch uns alles das, so angezogenem Zinsbrief zuwider erdacht und fürgenommen werden möchte, nūdt schützen noch schirmen.“ Das Pfandrecht blieb in gleicher Kraft und Stellung.

2) Das Mandat sagt: „Wiewol mānger usflycher, dem das syn ordentlich und redlich gezinset, das hauptgut dem zinsmann für und für stan lassen, so sind doch darneben etliche eigennūtzige lūth, die das hauptgut von Jar ze Jar oder uff bestimpte Zil und Tag mit stränge inziechend, entweder das sy darmit widerum under etwas vorteils und nutzens andere schuldbrieff kaufen oder schänken mit zusagung längeren wartens überthommen und haben mögend, dardurch denn viel, so das geld usgenommen, eemalen sy das wider zu wegen bringen und ablösen können, sich ins verderben gerichtet, zudem in vergangnen handlungen sich erschein hat, das mit söllichen ufgerichten ablösigen schuldbriefen ettlich sich selbs dahin verfür, das sy irer verschribnen und verpfendten gūttern halben brief über brief gemacht und hiemit

war damit weiter gegangen, als der Verkehr gestattete, und in demselben Jahre noch, wie eine Verordnung vom 15. Decemb. 1582 (Gerichtsb. S. 50) zeigt, wurde verstattet, Schuldbriefe mit Grundstücken als Unterpfand auf 6 Jahre zu errichten, wobei jedoch der Ausleiher das Hauptgut auch nach Verfluß der 6 Jahre ohne bestimmte ehafte Ursachen nicht sollte einfordern dürfen. Als neue Klagen wieder gegen die Aufkündigung erhoben wurden und zwar selbst mit Bezug auf die nur für 3 Jahre oder kürzere Zeit gestellten Schuldbriefe, bei denen nur durch Bürgschaft oder fahrende Pfande Sicherheit bestellt war, zog eine Verordnung von 1589 die Verhältnisse in neue gründliche Erwägung. Man fand aber, es wäre zum Schaden des gemeinen Manns selbst, wenn man diese auf kurze Zeit gestellten Schuldbriefe verbieten wollte, und bestätigte daher die frühern Bestimmungen, jedoch mit dem allgemeinen Beisatz, daß, wenn der Creditor gut versichert sei und das Geld nicht nothwendig für sich selbst gebrauche, ihm der Einzug des Hauptgutes überhaupt nicht verstattet werden solle. Auch seien fortan die Schuldbriefe so zu stellen, daß, wenn der Abzahlungs-termin verstrichen sei, dieselben doch in Kräften bleiben und die Errichtung von Beibriefen als überflüssig wegfallen könne.<sup>1)</sup> Damit sind nun die Schuldbriefe den Gülten sehr ähnlich ge-

---

sich selbst in schmach und schand gebracht.“ — Deshalb „welcher hinfür syn gelt nit an ein gesezte und wie man spricht ewige gült anlegen, sondern das allein uf benamsete zil tag und jahre uslyhen wil, der soll sich darumb allein mit gülten und bürgen und uf fahrende pfand versichern lassen und hinfür jemandts der unsern im ufrichten der nūwen schuldbriefe dheine liggende underpfand als güter mit grund und boden inzusetzen gwallt haben — der zuversicht, durch sölliges mittel man ettlicher gstatlt des zu jehiger zyt so gar gemeinen ufrihtens der schuldbriefen abstan und des geltt wider an gesezte gültten ansachen uslychen.“

<sup>1)</sup> Folgende Formel wird nun in die Schuldbriefe gewöhnlich aufgenommen: „Ob nach verschynnung der 6 Jahre N. oder sine Erben mir ald minen erben das hauptgut umb den gebührenden Zins lenger stan lassen wellten, so soll diser brief wyter bis das hauptgut samt dem Zins erleit und abgelöst wird, genzlich in frefften bestan und belyben.“

worden, und da in dieselben über Aufkündigung und Abzahlung nach verstrichenem Termin der 6 Jahre gar keine Bestimmungen aufgenommen wurden und nur das Gesetz maßgebend blieb, so läßt sich erklären, wie allmählig als feste Uebung der Grundsatz sich bildete, Schuldbriefe seien, wenn sie nach Verfluß der 6 Jahre nicht eingezogen werden, in der Regel nicht mehr aufkündbar. Es hängt diese Erscheinung damit zusammen, daß besonders in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts die Verhältnisse wieder viel stabiler und im Interesse der Creditoren auch die Ablösungen von Seite der Schuldner erschwert wurden.

Was die Form der Errichtung betrifft, so folgten die Schuldbriefe dem Beispiele der Gült. Insofern wenigstens Grundstücke als Pfand eingesetzt wurden, war eine besiegelte Urkunde (freilich nicht auf Pergament ausgestellt, wie die Gült im 16. Jahrhundert noch gewöhnlich) erforderlich, und die Bestimmungen der Mandate über das Schreiben und Siegeln der Zinsbriefe fanden auf Schuldbriefe und Gülten gleichmäßige Anwendung. Die Art und Weise der Execution war bei den Schuldbriefen noch bis nach Mitte des 16. Jahrhunderts darin verschieden, daß, wenn es zu einer Realisirung des Pfandrechtes kam, sei es durch specielle Vergantung oder im Auffall, Liquidation und Bezahlung nicht bloß der Zinse, sondern auch des Hauptguts das angestrebte Ziel war. Im Uebrigen geschah die Betreibung auf gleiche Art wie bei Gültzinsen, und seit Ende des 16. Jahrhunderts blieb auch das Kapital der Schuldbriefe regelmäßig stehen und konnte deßhalb das Zugverfahren ohne Verkauf der Güter für sie ebenfalls zur Geltung gelangen.<sup>1)</sup>

#### IV. Vereinigung von Gült und Schuldbrief.

Wenn von Vereinigung von Gült und Schuldbrief gesprochen wird, so hat es dabei nicht die Meinung, daß alle und jede Differenz der beiden Institute verschwunden und ein in jeder Hinsicht einheitliches an ihre Stelle getreten sei. In der äußern Form lassen sich die zahlreichen Gülten, die aus

<sup>1)</sup> S. m. Geschichte des B. Concursproc. S. 83, 138.



dem 15. und 16. Jahrhundert auf die spätere Zeit übergehen und theilweise bis zur Gegenwart sich erhalten haben, immer noch von den Schuldbriefen, die im 17. Jahrhundert nun die regelmäßige Form für die Kapitalanlage auf Grundstücke geworden sind, unterscheiden, und es entsteht sogar eine neue, praktisch sehr wichtige Differenz mit Bezug auf die Größe der zur Abzahlung erforderlichen Kapitalsumme. Dessenungeachtet erscheint es als zulässig, und wenn man das Wesen der Sache treffen will, auch als richtig, das grundversicherte Darlehen, wie es seit dem 17. Jahrhundert in Zürich vorkommt, als ein aus Gült und Schuldbrief zusammengewachsenes Ganzes aufzufassen, bei dem die maßgebenden rechtlichen Grundsätze aus einer praktischen Vereinigung beider Institute hervorgegangen sind und noch vorhandene Verschiedenheiten rechtlich gegenüber dem Gemeinsamen nur untergeordnete Bedeutung haben. Diese Auffassung trifft den wirklichen Sachverhalt besser, als wenn man nur auf die äußere Erscheinung sehend, bei der Annahme stehen bleiben wollte, die Schuldbriefe haben die Gülten verdrängt und seien an deren Stelle getreten. In ganz ähnlicher Weise ist auch in andern Kantonen ein einheitliches Institut entstanden, das, möge es nun Gült oder Schuldbrief genannt werden, in gewissen Beziehungen die Natur der erstern, in andern die des letztern angenommen hat.

Zur nähern Erläuterung des Gesagten sollen die Veränderungen, welche die Gesetzgebung und die Praxis des 17. Jahrhunderts gebracht haben, in kurzer Uebersicht dargelegt werden. Ihren Abschluß haben sie in dem Stadt- und Landrecht von 1715 gefunden und zwar für mehr als ein Jahrhundert, da erst in dem privatrechtlichen Gesetzbuch (Sachenrecht von 1854) die Gesetzgebung wieder mit diesen Instituten sich befaßt hat. Die Uebersicht kann um so kürzer sich fassen, als die Theorie des Zürcherischen Schuldbriefes im zweiten Bande der Rechtsgeschichte von Bluntschli wie bekannt eine einläßliche vortreffliche Darstellung bereits gefunden hat.

Der Schuldbrief beurfundet eine rein persönliche verzinsliche Kapitalforderung mit accessorischem Pfandrecht an einem Grundstücke und ist deshalb von der alten Gült im Wesen,



von der neuen wenigstens der juristischen Form nach ganz verschieden. Allein auch bei ihm trat eine so große Beschränkung in der Rückforderung des Kapitals und eine so enge Verbindung der Forderung mit den zu Pfand gegebenen Grundstücken ein, daß praktisch genommen auch hier der Creditor ähnlich wie der Gültinhaber aus Grundstücken einen Zins bezieht und bei Eingehung des Verhältnisses weit mehr die Grundstücke als die Person des Schuldners im Auge hat. Nur durch diese Annäherung an die Gült wurde es möglich und für das ökonomische Bedürfniß, wie es damals vorhanden war, erträglich, daß der Schuldbrief so allgemeine Anwendung erhielt. Auf der andern Seite entstand für die vorhandenen Gülten hinsichtlich der persönlichen Haft des Pflichtigen ganz die nämliche Behandlung wie für die Schuldbriefe, und verwischte sich so gerade das, was rechtlich den charakteristischen Unterschied gebildet hatte. Es erklärt sich dieß leicht daraus, daß in der neuen Gült sehr oft ausdrücklich subsidiäre Haft mit dem ganzen Vermögen stipulirt worden war und eine wissenschaftliche Jurisprudenz, welche die Rechtsbegriffe fest und sicher auseinander gehalten hätte, mangelte, auch das praktische Bedürfniß eher für die Ausgleichung sprach. Dabei ist übrigens zu beachten, daß nur von dem eigentlichen Schuldbrief, der für ein Darlehen oder für eine Forderung, die in ein Darlehen novirt worden ist, errichtet wird, hier die Rede ist. Auf Versicherungsbriefe anderer Art, wodurch für Ausrichtung-, Weibergutsforderungen u. s. f. ein Pfandrecht an Grundstücken bestellt wird, findet das Gesagte keine direkte Anwendung, und selbst bei den am nächsten stehenden für ausstehende Kaufsummen errichteten Kaufschuldbriefen trifft das für die Schuldbriefe Geltende nicht vollständig zu. In folgenden Beziehungen treten nun die einzelnen Veränderungen hauptsächlich hervor:

1. Von besonderer Wichtigkeit ist immer die Frage, ob Rückforderung des Darlehens durch den Creditor eintreten könne. Nun ist bereits angeführt worden, daß im 17. Jahrhundert für die sogenannten überwarteten Briefe, d. h. die für 6 Jahre errichteten und nach Verfluß dieser Zeit nicht eingezogenen Schuldbriefe die Praxis allmählig annahm, die Rückforderung des Ka-

pitals sei von nun an in der Regel ausgeschlossen, wodurch bei dem größten Theile der im Verkehre befindlichen Schuldbriefe gerade dasjenige, was den Hauptunterschied von der Gült ausgemacht hatte, aufgehoben wurde. Ja selbst wenn nach Verfluß der 6 Jahre auf den stipulirten Termin hin die Rückzahlung gefordert werden wollte, wurde die Durchführung der Execution oft sehr erschwert und verzögert; so wird in einem Mandat von 1653 gesagt, wenn die Versicherung genügend sei, solle mit dem Einzug bei jezigem Geldmangel gewartet werden. Doch wird, was schon bei den Gülten vorgekommen war und daher auch jetzt für Gülten und Schuldbriefe gleichmäßig in Geltung kam, als Grundsatz anerkannt, daß bei Verkauf des verpfändeten Grundstücks dem Creditor die Wahl offen stehe den Verkäufer als Schuldner zu behalten oder den Käufer als Schuldner anzunehmen oder auch Zahlung des Capitals zu fordern (Stdt.- und LdR. Thl. X, S. 59). In ähnlicher Weise ist in andern Kantonen der ursprünglich maßgebende Grundsatz, daß die Gült nicht aufkündbar, der Schuld- oder Pfandbrief dagegen einzüglich sei, im Verlaufe der Zeit oft wenig mehr festgehalten, und ohne viel Rücksicht auf das in der Form ausgesprochene Rechtsverhältniß die Aufkündbarkeit so regulirt worden, wie man es überhaupt für zweckmäßig hielt. So sind in Glarus, Zug und Obwalden Gülten und Pfandbriefe einzüglich geworden, in Nidwalden die allein zugelassenen Gülten unaufkündbar geblieben, in Appenzell A.-Rh. ist für die „gesetzten Zettel“, nachdem die Aufkündung während längerer Zeit gestattet gewesen, wieder Unaufkündbarkeit eingetreten.<sup>1)</sup> In Uri und auch in einigen Bezirken von Schwyz hat sich der Gegensatz von Gülten und Pfandbriefen in richtiger Weise erhalten; dagegen sind im alten Lande Schwyz und in Gersau die Handschriften, die an die Stelle der neueren Gült traten, auch unaufkündbar geworden.<sup>2)</sup> In Luzern wurde nur die Form des Rentekaufes oder der Gült gestattet; aber aufkündbare Gülten kamen hier neben den ewigen in Aufnahme, und

<sup>1)</sup> Blumer, Rechtsgesch. III, 85.

<sup>2)</sup> Rothling, diese Zeitschr. IV. Abh. S. 163.

ihre Dauer wurde gleich der der Zürcherischen Schuldbriefe durch Gesetz von 1579 auf 6 Jahre fixirt. Trat die Abzahlung nach Verfluß der 6 Jahre nicht ein, so bildete sich erst allmählig, nachdem noch längere Zeit die Fortdauer des Pfandrechtes nur beschränkt zugelassen und jedenfalls an die Bedingung der Errichtung eines neuen Briefes geknüpft worden war, der Satz aus, daß die Gült von selbst in dem bisherigen Rechte bleibe, aber wieder für 6 Jahre unaufkündbar werde.<sup>1)</sup> Bern und in Folge dessen auch die Waadt behielten dagegen als einzige Form des grundversicherten Darlehens eine von Seite des Creditors in der Regel unaufkündbare Gült. Nur wenn drei unbezahlte Zinse ausstehen oder die Unterpfänder verkauft oder verstückelt oder sonst geschwächt werden, sollte Abzahlung des Kapitals verlangt werden können.

2. Hinsichtlich der Ablösung von Seite des Schuldners trat bei den überwarteten Schuldbriefen und den Gülten insofern ebenfalls eine Ausgleichung ein, als Erschwerungen der zunächst sonst freistehenden Ablösung zum Theil für beide gleichmäßig Regel wurden. Nur aus eigenem, nicht entlehntem Gelde sollte die Zahlung, der eine halbjährige Aufkündung voranzugehen hat, geschehen dürfen, und alle jüngern, und zwar nicht bloß die verbrieften, sondern selbst die laufenden Schulden bereits abgelöst sein. Verordnungen von 1666, 1674 und 1687, deren Inhalt dann auch in das Stadt- und Landrecht, Thl. VIII überging, führten zuerst für die Gülten, dann auch für die Schuldbriefe diese Beschränkungen ein; bei den Gülten wurde sogar gänzlicher Ausschluß der Ablösung durch besonderes Versprechen wieder zugelassen. Offenbar sind diese seltsamen Bestimmungen, die sich übrigens auch in andern Kantonen (so Bern und Schwyz) wenigstens theilweise wieder finden, aus einseitigem Interesse für die Creditoren hervorgegangen und contrastiren stark gegen die Gesetzgebung der Reformationszeit. Von großer praktischer Bedeutung sind sie übrigens nicht, da ihre Handhabung doch nicht leicht möglich war, und, wo sie von Einzelnen versucht werden wollte, als kleinlichte Chicane

---

<sup>1)</sup> Segeffer, Rechtsgesch. IV, 80 ff.

erscheinen mußte. Dagegen war um so wichtiger eine andere Bestimmung, die noch jetzt Geltung hat, und die allein eine wesentliche praktische Verschiedenheit von Gülden und Schuldbriefen aufrecht erhielt. Vor dem Jahr 1601 errichtete Gülden sollten hiernach nur mit schwerem Geld, d. h. mit einer Aufgabe von 20 Gldn. auf 100 Gldn. Kapital abgelöst werden können. Es steht diese Vorschrift im Zusammenhange mit den großen Veränderungen und Schwankungen des Münzfußes, die im 16. und 17. Jahrhundert eintraten, und ist nicht etwa willkürlich zu Erschwerung der Ablösung eingeführt, wie dieß in Schwyz, wo bei der neuern Gült Auflage eines Drittheils des Betrages bei der Ablösung Regel geworden war (Kothing, dse. Zeitschr. VI, 190), der Fall gewesen zu sein scheint.

Von Anfang des 16. Jahrhunderts nämlich bis zum Ende des 17. veränderte sich der Münzfuß allmählig dergestalt, daß, während 1518 die feine Mark Silber zu 9 Gldn. 11 Schill. ausgemünzt worden war, 1717 18 Gulden auf die feine Mark gingen, also für eine 1518 in Gulden contrahirte Schuld — noch ganz abgesehen von der Werthverminderung des Silbers — 1717 bei Bezahlung der gleichen Anzahl Gulden beinahe nur die Hälfte so viel Silber entrichtet wurde, als hingegeben worden war. Besonders stark waren die Schwankungen in Deutschland und damit auch in der Schweiz während der Zeit des dreißigjährigen Krieges. Es entstand nämlich in den ersten Jahren desselben, zumal zugleich seit längerer Zeit Theuerung vorhanden war, eine solche Münzverschlechterung, daß die vorhandenen groben Silbersorten auf das Drei- und Vierfache des Preises in Scheidemünze stiegen und erst durch kräftig eingreifende Herabsetzung der Münze seit 1623 der fast unerträglich gewordene Zustand sich wieder besserte. Die Schwankungen dauerten zwar noch fort, aber doch in minderm Maße.<sup>1)</sup> Hierauf bezieht sich nun die erste die Gültablösung betreffende Verordnung von 1636. Es heißt hier, es werden die Lösungen je länger je mehr zu einer allgemeinen Beschwerde, „weil bei

<sup>1)</sup> Vrgl. Waser, Abhandlung vom Geld, S. 83. Leonh. Pestalozzi, Beiträge zur Schweizerischen Münzgeschichte, S. 33. Monatschron. d. Zürcher. Rechtspflege, V. 29.



dieser schweren thürung der landmann eben vil us den fruchten und anderm lösen und große barschaft zusammen leggen kann auch noch dazu inrißen wellen, das man die gold- und silber- sorten in solch hohem prys usgeben wil, das sy niemands ohne gefahr namhaften verlursts behalten kann — wan dann offenbar, das die angeregte hohe geldsteigerung diser zyt allein von den im ganzen tütschen Land noch immer brünnenden leidigen Kriegen herkomen thut und aber in die lenge nit bestendig syn kann.“ Deßhalb wird für solche Ablösungen eine gesetzliche niedrige Tarifrung der Gold- und groben Silbersorten festgesetzt, die dem am Ende des 16. Jahrhunderts geltenden Münzfuß entspricht (der Dukaten zu 2 fl. 28 ß, der Reichsthaler zu 1 fl. 20 ß). Indirekt wirkte dieß zugleich natürlich als Erschwerung der Ablösung. 1666 und 1674 wird diese Tarifrung bestätigt (hier der Dukaten zu 3 fl.), in der Meinung übrigens, daß sie nur Geltung haben solle für die Ablösung der vor 1601 errichteten Gülten. Die Differenz gegenüber dem damaligen Preise der betreffenden Münzsorten betrug circa 20 %, und hieraus erklärt sich nun die in das Stadt- und Landrecht aufgenommene Bestimmung einer Aufgabe von 20 %, die, da inzwischen der Münzfuß sich wieder bedeutend verschlechtert hatte, den Verhältnissen des 18. Jahrhunderts schon nicht mehr entsprach. Es repräsentirt also die Aufgabe von 20 % die Differenz des Münzfußes von Ende des 16. und Mitte des 17. Jahrhunderts und ist somit noch weit entfernt, der Verschiedenheit im Münzfuß zwischen der Zeit der Anleihe und jetziger Rückzahlung, besonders bei den noch aus den frühern Decennien des 16. Jahrhunderts stammenden Gülten, auch nur annähernd zu entsprechen.<sup>1)</sup> Nur auf Gülten und nicht auch auf vor 1601 errichtete Schuldbriefe wurde die Bestimmung deßhalb bezogen, weil, wie die Verordnung von 1674 ausdrücklich sagt, die Gülten von dem Besitzer niemals eingezogen

<sup>1)</sup> Waser a. a. O. sagt zu der Bestimmung:

„Hier kommt die Waage der Asträa außer das Gleichgewicht, indem das jetzige Geld (1778) nicht nur 20, sondern mehr als 62 % geringer ist als jenes so geheißene schwere Geld (nach dem Münzfuß von 1596 13 Gl. 20 Schill. die feine Mark.)“



werden können, der Inhaber also gegen die Wirkung der Verschlechterung des Münzfußes sich gar nicht schützen kann, während bei den Schuldbriefen der Gläubiger die Forderung hätte einziehen und damit den doch nur allmählig ansteigenden Nachtheil wenigstens theilweise von sich abwenden können. Zudem stammte im Großen genommen die Masse der vorhandenen Gülten aus dem 16., diejenige der noch in Kraft stehenden Schuldbriefe aus dem 17. Jahrhundert, und traf der Verlust daher die erstern in weit höherm Maße.

Die Ablösung zu erschweren bezweckte auch die aus dem Jahr 1675 stammende und in das Stadt- und Landrecht aufgenommene Bestimmung, daß die Schuldbriefe nicht bloß in keinem höheren, sondern auch in keinem niedrigeren Zinsfuße als 5 % ausgestellt werden dürfen. Die hierin liegende höchst einseitige Rücksicht auf das Interesse der Creditoren wird Niemand billigen; doch muß man nicht glauben, daß darum der Zins immer zu 5 % wirklich bezogen worden und der Zinsfuß faktisch unveränderlich gewesen sei. Man wollte damit zunächst nur das gegenseitige Abjagen guter Briefe durch förmliche Stipulation niedrigeren Zinses verhüten. Dieselbe Bestimmung wurde in das Bernerische Civilgesetzbuch (Satzg. 945) noch im Jahr 1830 aufgenommen mit Rücksicht darauf, daß, wie der Commentar von Schnell sagt, die Gült in der Regel lange Zeit ausstehe, während welcher der Zinsfuß steigen und fallen könne, und deßhalb angemessen sei, den höchsten erlaubten Zinsfuß zu stipuliren, obschon der Gläubiger bei zeitweise niedriger stehendem Zinsfuß von seinem vollen Rechte gewöhnlich nur bei Säumigkeit des Schuldners Gebrauch mache.

Ueberhaupt liegt den Gülten regelmäßig ein feststehender und zwar höherer Zinsfuß zu Grunde, weil der Berechtigte bleibend gebunden ist und bei allgemeiner Erhöhung des Zinsfußes nicht auflünden kann, während dem Schuldner dieß stets möglich ist. Es steht daher, wenn dieselbe Erscheinung auch bei den Schuldbriefen sich zeigt, dieß in Zusammenhang damit, daß die Aufkündbarkeit bei ihnen ebenfalls so sehr beschränkt wurde.

3. Am meisten tritt die rechtliche Verschiedenheit zwischen

Gült und Schuldbrief hervor beim Verkaufe der verpfändeten Liegenschaft. Der Gült entspricht nothwendiger Uebergang der Schuldpflicht auf den neuen Erwerber, bei dem Schuldbrief folgt zunächst aus der Natur des Rechtsverhältnisses, daß das Pfandrecht zwar das Grundstück auch fernerhin belastet, der Verkäufer aber persönlicher Schuldner bleibt. Auch in dieser Hinsicht tritt nun aber eine dem praktischen Bedürfnisse entsprechende Ausgleichung ein. Hat die Pfandschuld dauernde Natur und kommt sie nicht leicht zur Abzahlung, so ist offenbar ein wesentlicher und gefährlicher Uebelstand, wenn der Käufer den Kaufpreis vollständig bezahlen muß und doch das Kaufsobjekt für die fremde Schuld verpfändet bleibt, daher bei Insolvenz des Schuldners die Geltendmachung der Pfandklage oder eine sogenannte Geschreiung zu befürchten ist. Es erklärt sich deshalb leicht, wie, als die Form der Schuldbriefe für die dauernde landwirthschaftliche Kapitalanlage Regel wurde,<sup>1)</sup> der dem Römischen Rechte freilich völlig fremde Grundsatz<sup>2)</sup> entstand, daß dem Käufer die Pfandschuld angewiesen werden müsse und er also selbst als persönlicher Schuldner einzutreten habe. Gesetzlich findet sich diese Regel zwar erst in dem Stadt- und Landrecht (Thl. VII, § 4) ausgesprochen; sie bestand aber in der Praxis ohne Zweifel schon lange vorher im Anschluß an das bei den Gülten stets beobachtete Verfahren. Es ist auch, da der Gläubiger in der That mehr dem Grundstück als der Person des

---

<sup>1)</sup> Bei Anleihen an Bürger der Stadt Zürich mit Verpfändung von in der Stadt liegenden Grundstücken, wenn die hiefür damals noch zulässige Form der bloßen Privatobligation gebraucht wurde, verhält es sich, wie Thl. VII, §. 16 des Stadt- und Landrechts zeigt, anders. Hier blieb bei Verkauf des Pfandes der Verkäufer Schuldner und das Pfandrecht mußte binnen Frist angemeldet werden, wenn es nicht untergehen sollte. So auch in Basel, wo dieses Verhältniß mit ein wesentlicher Grund war, die Nothwendigkeit der Auskündung des Verkaufes liegender Güter einzuführen (Gerichtsordnung II, tit. 9.). Die Abzahlung erfolgte hier überhaupt weit leichter und fiel daher alles das, was aus der dauernden Natur der ländlichen Schuldbriefe hervorging, von selbst weg.

<sup>2)</sup> Vgl. Delbrück, Uebernahme fremder Schulden, Zeitschr. für deutsches Recht XV, 125.

Schuldners creditirt, der Sache nicht unangemessen, daß das Schicksal des Grundstückes für dasjenige der persönlichen Schuld bestimmenden Einfluß erhalte. Indessen geht dieser Einfluß doch nicht so weit, daß in völligem Widerspruch mit dem Wesen einer persönlichen Schuld dem Belieben des Schuldners ganz anheimgestellt würde, dem Gläubiger eine andere Person als Schuldner aufzudrängen. Die Zustimmung desselben zu dem Uebergange der Schuld wird allerdings leicht angenommen und z. B. auch aus der bloßen Empfangnahme des Zinses erschlossen; aber sie kann ausdrücklich verweigert und der alte Schuldner übrigens unter Festhaltung des Pfandrechtes beibehalten werden; es kann auch, was schon bei der neuern Gült in Folge besonderer Stipulationen vorgekommen war, in einem solchen Falle Abzahlung der Schuld verlangt werden. Diese Art der Lösung der Schwierigkeit entspricht dem Bedürfniß so gut, daß sie heutzutage noch und zwar mit noch bestimmterer Einschränkung besteht. Das privatrechtliche Gesetzbuch fügt nur ergänzend für den Fall der Nichtannahme des Käufers als neuen Schuldners eine Frist zum Einzuge der Schuld von dem Verkäufer bei. In andern Kantonen ist die Ausgleichung meist nicht in dieser Weise zu Stande gekommen. Auch wo die Gülten einzüglich wurden wie in Luzern, oder wo neben den Gülten oder an Stelle derselben Pfandbriefe aufkamen wie in Schwyz, Obwalden, Zug, Glarus ist doch allgemeine Regel geblieben oder geworden, daß der Käufer nicht nur verpflichtet sei als Schuldner einzutreten, sondern der Gläubiger ihn auch als solchen annehmen müsse.<sup>1)</sup> Bei den Bernerischen Gültbriefen versteht sich der Uebergang der Schuld, falls sie bestehen bleibt, ebenfalls von selbst; aber der Gläubiger hat das Recht Abzahlung zu verlangen.

Mit Bezug auf die verfallenen Zinse löst sich nun die früher bei den Gülten vorgekommene Schwierigkeit von selbst. Da rechtlich jetzt wohl möglich ist, daß Schuldner und Inhaber des verpfändeten Grundstückes verschiedene Personen sind, können auch die durch das Pfandrecht noch gedeckten Zinse persönliche

<sup>1)</sup> Blumer, RG. III, 92. Segeffer, RG. IV, 78.

Schuld des Verkäufers bleiben, und die Anweisung auf den Käufer ist hier, zumal das Grundprotokoll über die Zinse keinen Aufschluß gibt, nicht nothwendig wie bei dem Kapital, geschieht aber und zwar dann mit derselben Wirkung sehr gewöhnlich.

Wird nicht das ganze verpfändete Grundstück, sondern nur ein Theil desselben veräußert, so soll eine theilweise Anweisung der Schuld nach Verhältniß des Werthes stattfinden. Dieser Grundsatz mit seiner rechtlichen Wirkung schließt sich unmittelbar an das Recht an, welches schon für die grundherrlichen Erbzinse und dann für die Gülten galt. Seit alter Zeit war man bemüht, solche Zertheilungen, die man gerne gehindert hätte und doch nicht hindern konnte, für den Zinsinhaber so unschädlich als möglich zu machen, und kam deßhalb zu dem schon in der Öffnung von Rnonau von 1461 (Grimm, Weisth. I, 52) erwähnten Verhältniß der Einzinserei mit einem Trager, der den Gesamtzins einziehen und überantworten soll. Voraussetzung ist dabei, daß eine gehörige Verlegung der Zinse auf die einzelnen Grundstücke stattzufinden habe. Hierüber konnten die Grundzinsherren, so lange ihre Zustimmung zu der Veräußerung nothwendig war, noch Controlle üben; es begreift sich aber leicht, daß mit Bezug auf die Gülten, wo diese Einwilligung nie gefordert wurde, und dann auch die Schuldbriefe, so lange noch keine gehörigen Notariatsprotokolle bestanden, große Unordnung einreißen, Verlegungen der Schuld leicht ganz unterbleiben oder auch sogenannte falsche Verstoßungen der Theilschuld auf gar nicht verpfändete Grundstücke stattfinden konnten. Ein anschauliches Bild hievon findet sich bereits in einer Verordnung von 1566 (dse. Zeitschr. IV, Rq. S. 53) und zugleich das Gebot gehöriger Verlegung. Es blieb dieses Gebot stets bestehen und wurde auch in das Stadt- und Landrecht aufgenommen, eine genügende Handhabung fällt aber erst in die neuere Zeit. Die auf Gülten und Schuldbriefe gleichmäßig angewandte feinere Ausbildung des Einzins- und Tragerverhältnisses geschah in Zusammenhang mit dem Concursrechte durch die Praxis des 17. Jahrhunderts, deren Resultate in dem Stadt- und Landrecht schriftliche Aufzeichnung fanden. Näheres



Gingehen darauf kann hier unter Verweisung auf Bluntschli's Rechtsgeschichte, II, 232 ff. füglich unterbleiben.

Die Realisirung des Pfandrechts geschah seit Mitte des 17. Jahrhunderts nur im Concourse auf dem Wege des Zugverfahrens, wobei der Züger der Grundstücke nothwendiger Schuldner der regelmäßig stehen bleibenden vorgehenden Gült- und Schuldbriefkapitalien wird. Bei eintretendem Verlust, falls der Zug ungeachtet der Aufforderung dazu gar nicht oder aber mit Schaden gethan wird, ist zulässig auf das übrige Vermögen des Schuldners zu greifen, und ein Unterschied zwischen Gülten und Schuldbriefen wird hier nicht mehr beachtet.<sup>1)</sup> Im Einklang hiemit ist das Recht des Gültpflichtigen durch Aufgeben des belasteten Grundstückes frei zu werden untergegangen, wie Stadt- und Landrecht, Thl. V, § 10, wo eine Abtretung des Gutes nur als Recht des Grundzinspflichtigen erwähnt wird, und § 38 ib., der allgemein Heimschlagung der Pfande untersagt, ergeben.

4. Zu bestimmter Ausbildung kommen nun auch die Grundsätze über die Bedeutung des Schuldbriefes als öffentlicher Urkunde für Feststellung und Uebertragung der Forderung. Es steht dieselbe in Zusammenhang mit dem eintretenden lebhafteren Verkehre und ist eine für Gülten und Schuldbriefe gleichmäßig eintretende zum Theil neue Entwicklung. Ohne schulgerechte Theorie lediglich aus der Praxis hervorgegangen ist sie doch zu sehr bestimmten und consequenten Sätzen gelangt und kann deßhalb bei der heutzutage so lebhaft gewordenen Verhandlung über die Inhaberpapiere zur Erläuterung der nicht bloß fiktiv, sondern reell hiebei maßgebenden Gedanken trefflich dienen. Wie schon für die neuere Gült angeführt worden ist, hat sich auch für den Schuldbrief die Regel durchaus festgestellt, daß eine wahre Singularsuccession in die Forderung geschehen kann, und daß diese nothwendig und ausschließlich mit dem Uebergang des Eigenthums an der Urkunde durch Tradition

<sup>1)</sup> Luzern, Schwyz, Unterwalden, Glarus, Zug beschränken die Haft auch bei einzüglichen Gült- und Pfandbriefen auf das Unterpand; es hat also das besondere Recht der Gült hier, die Oberhand behalten.



derselben verbunden ist. Dabei ist gleichgültig, ob der Schuldbrief neben dem ersten persönlich genannten Creditor und dessen Erben auch noch ausdrücklich den Inhaber des Briefes als berechtigt erwähne oder nicht. Der Inhaber muß sich über den Erwerb des Eigenthums an dem Briefe auf Verlangen legitimiren, und wenn er dieß thun kann, ist er berechtigter Creditor. Mit dieser Legitimation wird es aber in der Regel nicht schwer genommen; zwar genügt der Besitz rechtlich noch nicht, und es sind die Schuldbriefe daher keine Inhaberpapiere; aber die Form des Beweises für rechtsgenügende Tradition ist, seit die Ausstellung von Uebergabsbriefen aus der Uebung gekommen, völlig frei, und kann die Praxis auf die Umstände des einzelnen Falles sehen. Die Vindikation der Schuldbriefe folgt, wie Stadt- und Landrecht, Thl. V, § 27 ausdrücklich sagt, ganz den für andere bewegliche Sachen geltenden Grundsätzen, findet also namentlich die Beschränkung bei anvertrautem Gut volle Anwendung. Die Vindikation der Urkunde schließt auch die Ansprache der Forderung in sich. — Wie für die Uebertragung, so hat nun auch für die Feststellung der Forderung die Urkunde besondere Wirksamkeit. Nicht nur bildet sie für den darin genannten Creditor vollen Beweis der Forderung, ohne daß die causa des Geschäftes oder die Zahlung des Geldes noch besonders bewiesen werden müßte, sondern so lange die Urkunde unverfehrt in Kräften steht, kann der berechtigte Inhaber die Forderung geltend machen, unbekümmert darum, ob der Schuldner durch Zahlung oder aus andern Gründen gegenüber frühern Inhabern eine Einrede erworben habe, so lange nicht sein Mitwissen um eine solche Thatsache bei seinem Erwerb bewiesen werden kann. Dieser Satz, der erst lebhafteren Verkehr mit Schuldbriefen möglich macht, ist im 17. Jahrhundert Regel geworden und findet sich in der wichtigsten Anwendung bei gänzlicher oder theilweiser Zahlung im Stadt- und Landrecht, Thl. V, § 31 ausgesprochen; man suchte ihn zu rechtfertigen durch die verschuldete Nachlässigkeit des Schuldners, dem daher geboten wurde, bei Zahlung auf Abschreibung im Briefe oder Löschung desselben zu dringen. Kraftloserklärung eines vermißten Briefes durch bloße Auswirkung einer öffentlichen die Zahlung bezeug-

genden Urkunde konnte nun nicht mehr erfolgen; man half sich, bis Amortisation nach gerichtlichem Aufruf eingeführt wurde, durch Bestellung von Versicherung in einem „Schadlosbriefe“ für den Fall, daß der abbezahlte vermißte Brief von dritter Hand noch geltend gemacht und Schaden entstehen würde. Dieselbe Sicherung des gutgläubigen Besitzers ist auch für die Gültbriefe anderer Kantone, so Bern, Luzern, Schwyz, meist Regel geworden. Strenge wurde übrigens, um Mißbrauch der Briefe möglichst zu verhüten, gegenüber leicht sich einschleichender laxer Praxis der Satz eingeschärft, daß in allen Fällen, in denen die Schuld durch Zahlung, Confusion, Zug u. s. f. untergeht, der Brief gelöscht werden und nicht etwa zum Gebrauche für ein neu entstehendes oder wieder auflebendes Schuldverhältniß dienen soll.<sup>1)</sup> Auch wurde durch Einführung von sogenannten Geldaufbruchscheinen, die der Vollziehung des Darlehens vorangehen, dafür gesorgt, daß erst, wenn ein bestimmter Creditor Geld auf die fraglichen Pfande zu geben versprochen hat, der wirkliche Schuldbrief zur Ausfertigung kommt. Freiere Benutzung der Briefe möchte zwar gar oft ohne wirklichen Schaden möglich sein, aber dem Mißbrauch bloß formell in Kraft stehender Schuldbriefe wäre damit doch in gefährlicher Weise Thür und Thor geöffnet. Zu beachten ist nämlich wohl, daß es sich hier nicht um Papiere handelt, die von einem öffentlichen Institute ausgehen oder innerhalb kleinem bekannten Kreise sich bewegen; die Garantie gegen Mißbrauch und Betrug, die hier sich finden kann, mangelt, und es wäre daher gewiß nicht wohlgethan, den Grundsatz, daß nur für reell bestehende Schuldverhältnisse Urkunden in Kraft sein sollen, aufzugeben oder zu sehr abzuschwächen.

5. Von sehr großer Bedeutung endlich und wohl die wichtigste aller im 16. und 17. Jahrhundert erfolgten Veränderungen war die Einführung wirklicher Notariatsprotokolle und die

<sup>1)</sup> Anders verhält es sich z. B. in Nidwalden und Gersau, wo abbezahlte Zinsbriefe mit dem Rechte ihrer Stellung gemäß dem Datum der Errichtung von dem Schuldner für neue Darlehen wieder ausgegeben werden dürfen. S. Rothing, diese Zeitschr. VI, 197. Blumer, RG. III, 101.

Nothwendigkeit auf der Landschaft errichtete Schuldbriefe in solche einzutragen. Es ist leicht begreiflich, daß, seit die Errichtung von Briefen so häufig geworden, die Ausfertigung derselben auf bloße Angaben des Schuldners hin ohne weitere Controlle zu vielfältigstem Betrüge Anlaß gab. Verordnungen und Gerichtsprotokolle geben hiefür in vollem Maße Belege. Der erste ernstliche Schritt nun zur Abhülfe, der dann allmählig sich weiter entwickelte, geschah durch ein Mandat vom 13. Apr. 1653. Hiernach sollen in Zukunft alle Briefe um Geldanleihen und Käufe, wo es immer sein kann, vor Gericht oder wenigstens durch die bestellten ordentlichen Schreiber jedes Orts aufgerichtet und diese verpflichtet sein, „ordentliche und flüssige protokoll und verzeichnussen zu haben und zu halten, auch solche jedem Nachfahren zur Nachricht zu überantworten.“ Keine Briefe, die nicht so gefertigt worden, sollen besiegelt werden, und wenn es doch geschehen, sie ungültig sein. Damit war der ehemalige Grundsatz gerichtlicher Fertigung in neuer zeitgemäßerer Form wieder ins Leben gerufen. Es wurde wieder Regel, daß bloße Privatschreiber keine Schuldbriefe ausstellen können, und amtliche Mitwirkung unter bestimmter Ausscheidung der Competenz je nach der Lage der Grundstücke nicht bloß mit Bezug auf die Besieglung, sondern schon das Schreiben der Schuldbriefe erforderlich sei. Bewilligung des Gerichtes wurde dagegen nicht wie z. B. im Kanton Bern <sup>1)</sup> nothwendiges Erforderniß. 1669 werden diese Bestimmungen bestätigt. In äußern und innern Bogteien soll außer den bestellten Landschreibern (die auch jeder nur in seinem Bezirk handeln sollen) Niemand mehr Gült-, Schuld- und andere Verschreibungen mit Unterpfanden zu schreiben befugt sein. Die „Copeibücher“ sollen fleißig geführt und die Unterpfande speciell, jedes Stück besonders mit allen Anstößen eingetragen werden. Für Schaden, der durch unrichtige Briefe

<sup>1)</sup> S. Gerichtssatzung I, Tit. 25, Satz. 2, 3. Landrecht von Ober-  
simmenthal, N. 4 (Nq. S. 159). Landrecht von Emmenthal, N. 72  
(Nq. S. 209). Den Gerichten wird hier sogar eine Art vormund-  
schaftlicher Fürsorge übertragen. Sie sollen prüfen, ob die Errichtung  
des Gültbriefes für den Schuldner nothwendig und zweckmäßig sei  
und ob die Unterpfänder zu Sicherung der Schuld hinreichen.

und nachlässiges Nachschlagen entsteht, sollen die Landschreiber selbst eintreten müssen. Noch genauere Ausführung enthält dann das Stadt- und Landrecht. Dieß ist die Grundlage, auf der im Wesentlichen die Ausfertigung der Briefe heutzutage noch beruht. Nur haben die Protokolle, ursprünglich bloße Verzeichnisse der Urkunden und Copirbücher, allmählig immer größere Bedeutung erlangt und werden immer sorgfältiger geführt. Ihren Ursprung verleugnen sie aber darin nicht, daß sie auch jetzt noch lediglich chronologisch die einzelnen Rechtsgeschäfte aufnehmen mit Randverweisung auf die frühern Einträge betreffend die gleichen Grundstücke. Zu nothwendiger amtlicher Schätzung der Pfänder kam es auch in dieser Zeit nicht.

#### V. Jetziger Zustand.

Durch Gesetzgebung ist seit dem Stadt- und Landrecht von 1715 bis zu Erlass des betreffenden Theiles des privatrechtlichen Gesetzbuches (1854) an dem Schuldbriefinstitut beinahe gar nichts mehr geändert worden, ein Beweis, daß es auf gute Füße gestellt war. Zu erwähnen ist bloß, daß durch das Notariatsgesetz von 1839 das Privilegium der Bürger von Zürich auf Häuser in der Stadt *privata manu* Obligationen zu errichten aufgehoben und die Nothwendigkeit notarialischer Fertigung für das Pfandrecht an Liegenschaften allgemein durchgeführt wurde. Die Praxis hat sich besonders darin modifizirt, daß allmählig seit Anfang dieses Jahrhunderts immer gewöhnlicher wurde, Schuldbriefe auch auf kürzere Zeit als 6 Jahre zu errichten und nach Abfluß dieser Zeit der gegenseitigen Ausschließung der Aufkündigung für den Fall längeren Stehenlassens der Schuld in Zukunft freie Aufkündbarkeit für Debitor und Creditor ausdrücklich vorzubehalten. Auch wurde bei den ältern Briefen auf die gesetzlichen Beschränkungen der Abzahlung des Debtors wenig mehr geachtet. In derselben Richtung that das privatrechtliche Gesetzbuch (§ 835) einen weitem und tief eingreifenden Schritt, zunächst um die Beseitigung der alten höchst lästigen und oft auch gefährlichen Einzinsereien zu



erleichtern. Auch bei den ältern überwarteten und deßhalb für den Creditor unaufkündbar gewordenen Briefen soll nun freie Aufkündigung zulässig sein, und dasselbe gilt bei neuen Briefen für Creditor und Debitor, wosern nicht der Schuldbrief eine ausdrückliche Beschränkung (die aber auf Seite des Schuldners höchstens für 6 Jahre, auf Seite des Gläubigers höchstens für 24 Jahre zulässig sein soll) enthält. Damit ist die dauernde Gültigkeit, welche die Schuldbriefe angenommen hatten, gesetzlich beseitigt und zudem führen die in neuerer Zeit immer häufiger werdenden Vereinigungen der Grundprotokolle mit Aufkündigung der Schuldbriefe zu massenhafter Beseitigung der alten Briefe und Umwandlung in neue bewegliche Geldanlagen. Es läßt sich gewiß nicht läugnen, daß große Beweglichkeit auf diesem Gebiete ihre gefährliche Seite hat und leicht begreiflich, daß ihr Anfangs bedeutende Bedenken entgegenstanden. Dessenungeachtet sind die gefürchteten Nachtheile nicht eingetreten und hat sich, wozu allerdings die für die landwirthschaftliche Bevölkerung sehr günstigen Jahre wesentlich beitrugen, ergeben, daß diese Beweglichkeit der Creditverhältnisse bei den dermaligen Zuständen ertragen werden kann, und daß sie im Einklang steht mit der Lebhaftigkeit im Güter- und Geldverkehr, wie sie überhaupt jetzt sich findet. Als nothwendige Ergänzung gehört freilich die Leichtigkeit dazu neue Darlehen auf Grundstücke zu erhalten, wie sie zur Zeit besteht, und die besonders in dem bedeutenden Kapital einer sehr erweiterten Hypothekarbank eine gesicherte Grundlage findet. Auch ist auf der andern Seite für das Interesse der Schuldner in sehr weit gehender Weise durch die Bestimmung gesorgt, daß, falls der Schuldner aus dem Gelde eines Dritten abbezahlt, der Gläubiger den Schuldbrief unverfehrt mit dem bestehenden Pfandrechte dem neuen Darleiher abtreten muß, und zwar nicht bloß, wenn der Creditor, sondern auch wenn der Debitor aufgekündet hat. Offenbar liegt hierin ein Eingriff in das Prinzip, daß beim Untergang der Schuld der Schuldbrief gelöscht werden soll. Im Uebrigen hat das privatrechtliche Gesetzbuch an dem bestehenden Schuldbriefrecht nichts Wesentliches geändert und nur in Einzelheiten damit in Einklang stehende Verbesserungen eingeführt. Namentlich sind



mit Bezug auf Errichtung und Löschung der Schuldbriefe, Realisirung des Pfandrechtes, Legitimation des Inhabers, Uebergang auf neue Erwerber die bereits geltenden Grundsätze bestätigt und der Schuldbrief einem Inhaberpapier ungeachtet der hiefür bestehenden Neigung des Verkehrs nicht mehr angenähert worden, als es bisher der Fall gewesen. Eine Reihe von Bestimmungen, deren Erfolg freilich etwas zweifelhaft ist, hat die Absicht Auflösung der Einzinsereien zu befördern und erleichtern. Auch das Gesetz über das Auffallsverfahren vom 28. Dec. 1857 hat zwar die Befugniß der Creditoren. Versteigerung der verpfändeten Grundstücke im Auffalle zu verlangen, erweitert, im Uebrigen aber, wenn die Versteigerung nicht verlangt wird oder zu keinem Ziele führt, das bisher geltende Zugverfahren festgehalten.

Während so die Schuldbriefe sehr leicht ablösbar und beweglich geworden sind, hat das privatr. Gesetzbuch im Gegensatz hiezu versucht, die Gülten als dauerndes Verhältniß, wo solches gewünscht wird, unter Wiederherstellung des ehemaligen Rechtes neu zu beleben und die Vereinigung der beiden Institute aufzuheben. Die Gült wird unter die Reallasten gestellt, Aufkündigung auf Seite des Pflichtigen, im Einklang mit dem Grundsatz, daß der Boden mit keiner unablösslichen Last beschwert sein darf, stets, auf Seite des Berechtigten aber nur gestattet, wenn dieses Recht ausdrücklich vorbehalten worden ist; der Uebergang der Gültschuld auf den neuen Erwerber des Grundstücks ist nothwendig, und haftbar für die Schuld, abgesehen von den verfallenen Zinsen, soll gemäß der Natur der Reallast wohl auch nur das pflichtige Grundstück sein. Als praktische Folge dieser Bestimmung steht fest, daß die noch vorhandenen alten Gülten im Gegensatz gegen die Schuldbriefe unaufkündbar auf Seite des Creditors geblieben sind (ein ausdrücklicher Vorbehalt der Aufkündbarkeit durch den Gültberechtigten wird in den noch vorhandenen Gültbriefen kaum irgendwo sich finden), und somit zu der Ablösung mit schwerem Geld diese Verschiedenheit hinzugekommen ist. Was dagegen im Uebrigen die Behandlung der Gült als Reallast betrifft, so ist für die bereits bestehenden Gülten nicht bloß die Zweckmäßigkeit,

sondern selbst die Anwendbarkeit der dießfälligen Bestimmungen sehr zweifelhaft, da, wie früher angeführt worden ist, die neuere Gült schon im 16. Jahrhundert in Folge der sehr häufigen ausdrücklichen Verhaftung des ganzen Vermögens über die Reallast hinausgegangen ist und in späterer Zeit Gülten und Schuldbriefe bei Veräußerung des Grundstückes und Realisirung des Pfandrechtes in gleicher Weise behandelt worden sind. Von großer praktischer Bedeutung ist dieß übrigens für die alten Gülten nicht, da dieselben regelmäßig durch ihr Pfandrecht weit mehr als genügend versichert sind. Wohl aber könnte diese Restitution des alten Gültrechtes wichtig werden, wenn die damit in Anregung gebrachte Errichtung neuer Gülten als wahrer Reallasten wirklich in Aufnahme käme. Es ist jedoch hiezu in jeziger beweglicher Zeit, wo unauflösliche Verhältnisse nicht beliebt sind, wenig Aussicht vorhanden und so weit bekannt auch noch kein Versuch dazu gemacht worden.

Auf Verbesserung des Systemes der Notariatsprotokolle hat das privatr. Gesetzbuch bei der großen Tragweite der Sache und den hierüber noch wenig ins Reine und Klare gekommenen Meinungen nicht eingehen können. Das Bedürfniß einer durchgreifenden Veränderung wird auch durch die zahlreichen Vereinigungen, die wenigstens für eine Anzahl Jahre wieder genügende Ordnung und Sicherheit verschaffen, sehr vermindert, und es würden der principiell allerdings vorzuziehenden Realordnung der Grundbücher mit Anweisung je eines Blattes für ein Grundstück in der großen Zersplitterung des Grundeigenthums bedeutende Schwierigkeiten entgegenstehen. Zunächst geht nun das Bestreben dahin, durch Förderung der Vermessung des Grund und Bodens den Protokollen eine bessere Grundlage zu geben und ist durch ein vor Kurzem erlassenes Gesetz hiefür ein Schritt vorwärts gethan worden.

---