

VERÖFFENTLICHUNGEN
DES MAX-PLANCK-INSTITUTS FÜR GESCHICHTE

36/II

Festschrift für Hermann Heimpel

Zum 70. Geburtstag
am 19. September 1971

Zweiter Band

Herausgegeben
von den Mitarbeitern
des Max-Planck-Instituts
für Geschichte

VANDENHOECK & RUPRECHT IN GÖTTINGEN

ZUM RENTENKAUF IM SPÄTMITTELALTER

VON

WINFRIED TRUSEN

Hermann Heimpel hat bereits vor einigen Jahrzehnten die durch Bücher und Sombart entscheidend geprägte Legende von der mittelalterlichen Stadtwirtschaft einer grundlegenden Kritik unterzogen¹. Jene Auffassung von der unbedeutenden Rolle des Kaufmanns „innerhalb einer Wirtschaftskultur, die im wesentlichen nur auf Bedarfsdeckung, auf die „Nahrung“ dachte“², die Meinung, daß das Mittelalter den Großhändler nicht gekannt, ja verpönt habe, mußten sich als unhaltbar erweisen. Überall in den Städten „herrscht der Kaufmann, es herrscht der Gewinn, nicht die Nahrung“³. Dennoch scheinen manche neuere Autoren von den Quellen keine Notiz zu nehmen. Tautschers Geschichte der Volkswirtschaftslehre umgrenzt den gerechten Lohn im Mittelalter mit der Sicherung des „standesgemäßen Unterhalts“ und der „auskömmlichen Nahrung“⁴, ebenso wie Hausherr die Ansicht vertritt, „man band Kauf und Verkauf an den gerechten Preis, der dem Produzenten und dem Händler über seine Unkosten hinaus nur die standesgemäße Nahrung billigte“⁵. Man muß sich nur wundern, daß sich jene Verfasser nie die Frage stellen, ob der nicht zu übersehende Reichtum deutscher Fernhändler, der ja wirklich nicht mit der Idee der Nahrung zu vereinbaren ist, sich nur im Verstoß gegen die zeitgenössischen Moral- und Rechtsnormen entwickelt habe.

Wenn Matthäus Runtinger seinen Pfeffer als ein Lehen Gottes bezeichnete⁶, so muß natürlich die Frage entstehen, wie die damalige scholastisch geprägte Wirtschaftsethik dazu stand. Hat sie den Gewinn des Fernkaufmanns angegriffen oder gebilligt? J. Höffner hat nun gemeint⁷, daß die Idee der Nahrung „von der spätmittelalterlichen nominalistischen Wirtschaftsethik vertreten wurde“. Auch diese Auffassung läßt sich leicht widerlegen⁸.

¹ Auf neuen Wegen der Wirtschaftsgeschichte, Vergangenheit und Gegenwart, 23 (1933) H. 9, S. 495 ff.

² A. a. O., S. 497.

³ A. a. O., S. 514.

⁴ Wien 1950, S. 22.

⁵ 1960, S. 77.

⁶ HEIMPEL, a. a. O., S. 515.

⁷ Wirtschaftsethik und Monopole im fünfzehnten und sechzehnten Jahrhundert, Freiburger staatswissenschaftl. Schriften, H. 2 (1941) S. 78 ff.; eingehender DERS., Statik und Dynamik in der scholastischen Wirtschaftsethik, Arbeitsgemeinschaft für Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen, H. 38 (1955).

⁸ Vgl. W. TRUSEN, Äquivalenzprinzip und gerechter Preis im Spätmittelalter, Staat und Gesellschaft, Festgabe für GÜNTHER KÜCHENHOFF (1967) S. 247 ff.

Der Gewinn des Fernhandels, der in der Differenz zwischen dem jeweils ortsüblichen Kauf- und Verkaufspreis lag, wurde von ihr durchaus gerechtfertigt. Aber auch auf anderen Gebieten hielt man sich keineswegs an die „Idee der Nahrung“.

Die vorliegende Betrachtung soll ein Rechtsinstitut zum Gegenstand haben, das allgemein als Anlage- und Kreditgeschäft im Spätmittelalter anzutreffen ist: den Rentenkauf. Ihm sind zahlreiche Einzeluntersuchungen gewidmet worden⁹. Es fehlt jedoch eine umfassende Einordnung in die wirtschaftlichen, rechtlichen und moralischen Zusammenhänge, die an anderer Stelle vollzogen werden soll. Auch hier gilt es, manche überkommene Ansicht zu revidieren.

Jeder Historiker, der sich mit einer großen Zahl von Privaturkunden des Spätmittelalters befaßt, wird die nicht übersehen können, welche in erstaunlicher Menge die Radizierung von Renten festhalten. Sie dienen der Bestellung von Seelgeräten, zur Sicherung von Pfründen und charitativen Einrichtungen, der Versorgung von Angehörigen, als eigene „Lebensversicherung“, zur Ablösung und als Entgelt von Rechten, als sichere Anlage der Frühkapitalisten wie zur Kreditbeschaffung für beabsichtigte Grundstücksverbesserungen und nicht zuletzt zur Sicherung der „Anleihen“ von kirchlichen Institutionen, Städten und Landesherrn. An ihrer großen wirtschaftlichen Bedeutung läßt sich nicht zweifeln. Wilhelm Bont, der erste Professor des kanonischen Rechts an der neugegründeten Universität Löwen, konnte vor der Mitte des 15. Jahrhunderts sagen: *Istae enim emptiones pensionum sunt ita communes per totum mundum, quod vix est aliquis, qui non habeat pensiones, vel perpetuas, vel ad vitam*¹⁰. Der Wiener Professor Narcissus Herz von Berching betonte um dieselbe Zeit, fast auf jedem Haus, Landgut,

⁹ Übersicht bei W. TRUSEN, Spätmittelalterliche Jurisprudenz und Wirtschaftsethik, dargestellt an Wiener Gutachten des 14. Jahrhunderts, VSWG-Beiheft 43 (1961) S. 111, Anm. 1, ferner O. CREMER, Der Rentenkauf im mittelalterlichen Köln (1936); W. LÜHE, Die Ablösung der ewigen Zinsen in Frankfurt a. M., Westdt. Ztschr. 23 (1904) S. 36–72, 229–272; F. MATTAUSCH, Die Nürnberger Eigen- und Gattergelder (1955); H. WINTER, Der Rentenkauf in der freien Reichsstadt Schweinfurt, Mainfränkisches Jahrbuch 22 (1970). — H. DUBLED, Aspects de la vie économique de Strasbourg au XIII^e et XIV^e s. Baux et rentes, Archives de l'Église d'Alsace NS 6 (1955) S. 23–56; M. DURETESTE, Des rentes constituées et des rentes foncières, thèse Paris 1856; R. GENESTAL, Rôle des Monastères comme établissements de Crédit. Étudié en Normandie du XII^e à la fin du XIII^e siècle, thèse Paris 1901; M. MOEDER, Rentes et prêts à Mulhouse au Moyen-Age, Revue d'Alsace, 1953, S. 133–138; P. PETOT, La constitution de rente aux XII^e et XIII^e siècles dans les pays contumiers (Dijon 1928); PHULPIN, Rente constitué (droit français) et rente foncière, thèse Strasbourg 1866; L. VALLÉE, Le bail à rente foncière perpétuelle dans l'ancien droit français et le droit intermédiaire, thèse Paris 1900; C. WALLUT, Des intérêts et des rentes, thèse Paris 1854; B. SCHNAPPER, Les rentes au XVI^e siècle (Paris 1957).

¹⁰ In: Tractatus de usuris et emptione reddituum vitalium et perpetuorum; Tractatus universi juris, VII, fol. 78a, vgl. auch Hain 3643.

Weinberg, ja sogar jeder Badestube lägen Renten¹¹. Papst Martin V. erwähnte 1425, daß allein in der Breslauer Diözese mehr als 2000 Benefizien, Kollegien, Präbenden usw. auf Renten gegründet seien¹².

Der in den Urkunden anzutreffende Terminus ist dabei durchaus nicht einheitlich: *census*, *pensio*, *canon*, *merces*, *redditus*, Gült, *Wichelde*, Burgrecht, Wortzins, Ewiggelt u. a. Manche Begriffe werden jedoch nicht nur für die Rente gebraucht, sondern finden ebenso Anwendung für andere Abgaben, z. B. den Grund- oder Erbleihezins. Sind schon begrifflich Unklarheiten vorhanden, so wird sehr oft der rechtliche Charakter dieser Institution verkannt. Sah man in der Rentenbestellung früher nur ein Rechtsgeschäft, das als Mittel zur Umgehung des Zinsverbots entstanden wäre¹³, wird heute in der rechtsgeschichtlichen Forschung diese Auffassung entschieden abgelehnt. Trotzdem ist das Problem der Entstehung seit langem kontrovers. Wir können auf diese Fragen hier im einzelnen nicht eingehen. Nur einige Hinweise seien gestattet. Während K. F. Eichhorn meinte, das römische Recht hätte Einfluß gehabt auf dieses „dem Darlehen im hypothekarischen Vertrage sich annähernde Recht“¹⁴, erklärte O. Stobbe: „Der Rentenkauf ist ein rein deutsches, ungefähr um dieselbe Zeit in den verschiedensten Landstrichen Deutschlands sich entwickelndes Institut“¹⁵, und viele sind ihm in dieser Meinung gefolgt. Aber schon ein Blick auf die Rechtsentwicklung in den Nachbarländern zeigt, daß die Rentenbestellung im Mittelalter keineswegs auf die deutschen Länder beschränkt blieb¹⁶, ja in Frankreich ist sie früher zu bemerken als in Deutschland. An der Universität Paris entstanden bereits im 13. Jahrhundert die ersten Kontroversen um die Zulässigkeit des Rentenkaufs¹⁷. Ein spanischer Jurist berichtete dem Generalprokurator des Deutschen Ordens in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts von der Praxis in seiner Heimat, die dort sei *ita generalem sicut in aliqua parte mundi esse posset*¹⁸. Schon diese Feststellungen müssen berechtigte Zweifel darüber aufkommen lassen, ob die Rentenbestellung und speziell der Rentenkauf wirklich ein „rein deutsches . . . Institut“ sei.

Der rechtsgeschichtlichen Forschung vergangener Jahrzehnte muß nicht selten vorgeworfen werden, daß sie mit Scheuklappen arbeitete. Die Ent-

¹¹ De contractibus emptionis et venditionis reddituum ad vitam, München, StB., Clm 16469 fol. 135.

¹² Extrav. comm. 3, 5, 1.

¹³ So noch z. B. E. K. WINTER, Rudolph IV. von Österreich, II (Wien 1936) S. 149.

¹⁴ Dt. Staats- und Rechtsgeschichte (1844) 3. T., S. 392.

¹⁵ Zur Geschichte des Rentenkaufs, Ztschr. f. deutsches Recht 19 (1859) S. 182.

¹⁶ F. VERAJA, Le origini della controversia teologica sul contratto di censo nel XIII secolo (Roma 1960).

¹⁷ Vgl. COVARRUVIAS, Variarum Resolutionum l. III, c. 7: . . . *hos contractus modo in Christiana Republica frequentissimos . . .*, Opera (Antwerpen 1638) t. II, fol. 246.

¹⁸ K. FORSTREUTER, Eine Quelle über den Rentenkauf im Ordenslande, Preußenland 8 (1970) Nr. 1 S. 6.

wicklung außerhalb des deutschen Raumes wurde kaum beachtet. Darüber hinaus hat die unheilvolle Trennung der Rechtshistoriker in Germanisten, Kanonisten und Romanisten dazu geführt, daß der Überlagerung und Durchdringung der verschiedenen Rechtsquellen im Hoch- und besonders im Spätmittelalter zu wenig Beachtung geschenkt wurde.

In der deutschrechtlichen Literatur ist man allgemein der Auffassung, daß sich der Rentenkauf aus der freien Erbleihe entwickelt habe. Grundlegend dafür waren die Ausführungen von W. Arnold¹⁹. J. Gobbers²⁰ hat in Anlehnung an Arnold drei Stufen der Entwicklung unterschieden. Auf der ersten Stufe sei die Rentenbegründung in der Weise erfolgt, daß der Grundeigentümer Grund und Boden gegen eine einmalige Vergütung an einen anderen aufließ und von diesem den Besitz gegen Erbrecht zurückerhielt. Hier lagen also rechtlich Verkauf und reine Erbleihe vor. Als Beleg bringt Gobbers eine Urkunde aus dem Jahre 1299. Um das zu rechtfertigen, meint er, der Vertrag scheinere einer der letzten der ersten Stufe zu sein, der sich vielleicht noch in die Zeit der späteren Entwicklung verirrt habe. Zu bemerken ist dazu, daß hier bereits der Rückkauf der Rente vorgesehen ist. Ein anderer Fall der angeblich ersten Stufe der Entwicklung liegt sogar im Jahre 1317. Gobbers vertritt hier die Auffassung, die Rentenbegründung sei so spät in dieser Form erfolgt, weil sie zwar in der unmittelbaren, aber ländlichen Umgebung Kölns erfolgte, wo die Naturalwirtschaft noch vorherrschte.

Für die zweite Stufe soll nach Gobbers charakteristisch sein, daß man sich über die Auflassung des Grundstücks hinwegsetzte und damit begnügte, nur den Zins, die Rente am Grundstück, aufzulassen. In der Vereinbarung über die Ablösung der Rente beziehe man sich jedoch nicht auf sie, sondern den Wiederkauf des belasteten Grundstücks, als wenn dieses und nicht die Rente verkauft worden wäre. Als Beispiel wird eine Urkunde aus dem Jahre 1288 herangezogen, die also früher liegt als die für die erste Stufe genannten charakteristischen Fälle²¹! Die dritte Stufe zeigt die Rentenbegründung in der kürzesten und einfachsten Form. Der Rentenverkäufer läßt die Rente an dem Grundstück auf und behält sich evtl. das Recht des Rückkaufs oder der Unverkäuflichkeit vor²².

Schon die angeführten Beispiele zeigen, daß zeitlich die verschiedenen „Stufen“ nebeneinanderliegen, so daß Zweifel auftauchen müssen, ob hier wirklich Entwicklungsphasen vorliegen oder ob nicht aus bestimmten Gründen Formen gewählt werden, die eine Umgehung der bereits bekann-

¹⁹ Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten (Basel 1861) S. 91 ff. u. ö.

²⁰ Die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf im mittelalterlichen Köln des XII.-XIV. Jahrhunderts, ZRG GA 4 (1883) S. 130-214.

²¹ A. a. O., S. 196.

²² A. a. O., S. 197.

ten direkten Radizierung der Rente oder eine bessere Sicherstellung des Rentenkäufers bewirken sollen. Wir werden darauf noch zurückkommen.

Von anderen deutschen Autoren wird der jüngeren Satzung eine besondere Bedeutung für die Entstehung des Rentenkaufs zugemessen. Unter der großen Zahl von Urkunden findet man auch einige, in denen von Verpfändung des Grundstücks zur Sicherung der Rente geschrieben wird. Allerdings sind das Ausnahmen.

Ein Blick in die französische Forschung zeigt, daß hier für die Entstehung des Rentenkaufs andere Institutionen für wesentlich gehalten wurden. Während G. de Marez²³ die Entwicklung, die Arnold u. a. annahmen, leugnete, sah R. Génestal²⁴ die Entstehung des Kaufs einer neuen Rente im 13. Jahrhundert in der Nachahmung des Kaufs einer alten oder eines bestehenden Zinses, der schon im 12. Jahrhundert zu belegen ist. Er glaubt, dabei drei Stufen zu erkennen: 1. den Verkauf eines Gutes gegen die Bestellung einer Rente (*census reservativus*) und dann Verkauf derselben; 2. Fiktion des Bestandes einer alten Rente und Verkauf, 3. Verkauf eines Grundstücks in bar, dann Rückkauf des Grundstücks gegen Rente.

Schließlich meinen P. Viollet²⁵ und andere, die Entstehung des Rentenkaufs auf lange Sicht betrachtet, auf die Prekarie zurückführen zu können.

Die Prekarie bestand seit dem Frühmittelalter in der Hingabe eines Grundstücks, meist kirchlicher Herkunft, zur Nutznießung, welche durch Bitten (*preces*) veranlaßt wurde. Auf die Verbindung zwischen mittelalterlicher *precaria* und dem römischen *precarium* braucht hier nicht näher eingegangen zu werden. Merkmale der ersteren waren ursprünglich Unentgeltlichkeit und zeitlich begrenzte, widerrufbare Nutzungsüberlassung. In einer weiteren Entwicklungsphase mußte sich der Prekarist verpflichten, jährlich einen bestimmten Geldbetrag zu zahlen, einen *census*. Dieser Prekarie bediente sich die Kirche wie einer Art Pacht.

In den Quellen werden oft Fälle angegeben, in denen der Eigentümer der Kirche ein Grundstück verkauft und dann mittels einer *epistola precaria* zur Nutznießung gegen Zins zurückerhält. Die Merkmale der Unentgeltlichkeit und Widerruflichkeit fielen allmählich fort. Nicht selten bezog sich der Vertrag nicht nur *ad vitam donatoris*, sondern auch *ad vitam filii vel nepotis*. Schließlich sehen wir bereits im 9. Jahrhundert Beispiele einer erblichen Prekarie, aus der sich dann in Deutschland die freie Erbleihe entwickelte.

Neben der erwähnten sog. *precaria oblata* ist die sog. *precaria remuneratoria* zu nennen, bei der man den Eigentumsübergang eines Grundstücks auf

²³ Étude sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age et spécialement en Flandre (Gand 1898).

²⁴ A. a. O., S. 107–119.

²⁵ Histoire du droit civil français (Paris 1905) S. 728.

eine Kirche oder ein Kloster unter dem Vorbehalt der lebenslänglichen Nutzung vollzog. Als Gegenleistung wurde die lebenslängliche Nutznießung eines weiteren Grundstücks gewährt.

Während in Frankreich während des 11. Jahrhunderts die Fälle der gewandelten Prekarie noch recht zahlreich waren, wurden sie im Verlauf des 12. Jahrhunderts immer seltener und hörten im 13. Jahrhundert fast auf.

Die wirtschaftliche Veränderung und die Zunahme der Geldwirtschaft machten sich bemerkbar. Bereits in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts läßt sich eine neue „Prekarie“ feststellen, bei der die Kirche anstatt der Nutznießung des übertragenen Grundbesitzes eine Geldsumme als Gegenleistung dem „Prekaristen“ gewährt²⁶.

Im 13. Jahrhundert wird dann bisweilen für ein der Kirche übertragenes Grundstück dem „Prekaristen“ eine lebenslängliche Rente in Geld gewährt. Es handelt sich dabei um einen *census constitutivus*. Der französische Kanonist Abbas Antiquus bringt dafür ein Beispiel, in dem der Rentenvertrag, als *contractus precariarum* bezeichnet wird²⁷. Die Entstehung des eigentlichen Rentenkaufes als Ergebnis dieser Entwicklung wird darin gesehen, daß derjenige, der kein Grundstück besaß, das er der Kirche gegen Rente übertragen konnte, dieses kaufen mußte, evtl. von der Kirche selbst. Um diesen umständlichen Weg abzukürzen, ging man dazu über, gegen eine Geldsumme gleich die Rente auf ein kirchliches Grundstück zu radizieren. —

Schließlich darf nicht unerwähnt bleiben, daß auch die Emphyteuse in Gebieten der Weitergeltung des römischen Rechts als Mittel des Umformungsprozesses angesehen wurde.

Man müßte meinen: *Tot capita, tot sententiae!* Was Endemann²⁸ sagte, könnte auch heute noch behauptet werden: „So vielfach sich die Gelehrten damit beschäftigt haben, so läßt sich doch schwerlich behaupten, daß die darauf bezüglichen Untersuchungen bereits zu einem vollkommen befriedigenden Abschluß gediehen seien . . . Die wahre Erklärung kann nur aus dem Zusammenhange mit den wirtschaftlichen und Kulturzuständen jener Zeit geschöpft werden. Dazu bedarf es mehr als der Beibringung einzelner Tatsachen und Zeugnisse über das Vorkommen oder den Um-

²⁶ VIOLLET, a. a. O., S. 718 Anm. 8.

²⁷ Super III lib. Decretalium (Venetiis 1588) fol. 101^v. Er berichtet von einem Fall eines *rusticus qui (in civitate Aptensi) habebat quandam domum, quam conducebat scolaribus pro decem librarum pretio omni anno. Venit ad praelatum ecclesiae et rogavit eum ut contractum precariarum super domo huiusmodi celebraret. Praelatio placuit. Dixit rusticus: ego tradam vobis statim domum et possessionem eius, si assignaveritis mihi, quamdiu vixero, 30 libras, id est triplum eius quod domus reddit, pro annua pensione, vel mihi retinebo eam, quamdiu vixero, et post mortem meam sit vestra, si modo mihi assignare volueritis 20 libras, id est duplum eius quod reddit omni anno . . . (secundum) C. 10, q. 2, precariae . . .*

²⁸ Studien in der romanisch-kanonistischen Wirtschafts- und Rechtslehre bis gegen Ende des 17. Jahrhunderts, II (1883, Ndr. 1962) S. 103f.

fang des Geschäfts. Selbst mit der ausgiebigsten Materialbeschaffung ist noch lange nicht die volle Einsichtnahme gewonnen, welche die Wissenschaft verlangt. Vielmehr bedarf es dazu einer ebenso umfassenden wie gründlichen Erforschung der Ursachen aus der gesamten Kulturentwicklung heraus.“

Die sich vollziehenden wirtschaftlichen Veränderungen, der sich vor allem in den Städten vollziehende Wandel von der Natural- zur Geldwirtschaft, der entstehende Frühkapitalismus auf der einen und der steigende Geldbedarf auf der anderen Seite bilden das wirtschaftsgeschichtliche Fundament für die Entstehung des Rentenkaufs. Kann man aber wirklich Erbleihe oder Prekarie als die rechtsgeschichtlichen Grundlagen betrachten?

Eines ist bei beiden Deutungsweisen unbestritten: Beteiligte, zumindest auf einer Seite, waren in der Frühzeit nahezu ausschließlich kirchliche Institutionen oder Personen. Man bemerkte auch, daß in den Anfängen das Seelgerät, insbesondere der Seelzins, der schon eine echte Rente war²⁹, eine nicht zu übersehende Rolle spielte. Im 12. Jahrhundert war es durchaus nicht selten, daß man sein Grundstück mit einer dauernden Gült belegte, sei es als Naturalrente, wie Getreide, Vieh, Wein oder Wachs, sei es in Geld. Das geschah zur selben Zeit, als kirchlichen Institutionen oft das Eigentum an einem Grundstück überlassen wurde, das der Schenker zu Leihbesitz gegen eine Zinszahlung zurückerhielt. B. von Stempell, der eine der wenigen allgemeinen Abhandlungen über die ewigen Renten und ihre Ablösung schrieb, die allerdings eine Reihe von gewichtigen Fehlern aufweist, meinte dazu: „Wirtschaftsgeschichtlich jedoch kann der Seelzinsvertrag schon aus dem Grunde nicht zur Erklärung des Übergangs der Erbleihe in den Rentenkauf herangezogen werden, weil der Bestellung eines Seelgeräts als dauernder Verpflichtung keinerlei materielles Äquivalent gegenübersteht, d. h. das wirtschaftliche Motiv — Erlangung von Boden oder Kapital — hier ganz ausscheidet.“³⁰ Diese Äußerung zeigt nur, daß der Verfasser die Mentalität des mittelalterlichen Menschen, der in der Regel sein Seelenheil als ein „Kapital“ ansah, das letztlich für die meisten bedeutsamer als das wirtschaftliche war, gar nicht kannte. Seelenmessen, Jahrgedächtnisse u. a. waren sehr wohl ein Äquivalent für eine gestiftete Rente.

Zum anderen darf nicht übersehen werden, daß Kirchen, Klöster und Spitäler früher als weltliche Personen und Einrichtungen auch als Rentenverkäufer auftraten, ohne daß dabei der Umweg über Verkauf und Erbleihe begangen wurde, weil eine Veräußerung von Grund und Boden nach kanonischem Recht nur in Ausnahmefällen gestattet war.

²⁹ Vgl. R. HÜBNER, Grundzüge des deutschen Privatrechts (51930) S. 397.

³⁰ A. a. O., S. 13.

Es ist eigenartig, daß bei dieser Sachlage bisher kein Historiker den Blick auf die Gepflogenheiten im innerkirchlichen Bereich gerichtet hat. Denn hier war die Rente seit langem bekannt und oft benutzt. Sie ist durchaus kein „rein deutsches Institut“, wie Stobbe meinte, auch kein rein französisches! Die Kirchenrente, häufig *pensio* oder *redditus* genannt, ist das Recht, jedes Jahr einen Teil der Früchte eines dem Berechtigten nicht gehörenden Benefiziums oder anderer kirchlicher Einkünfte zu erhalten. Dieses Recht konnte zeitlich oder immerwährend bestellt werden. Das erstere kam vor allem für Kleriker, das letztere für Klöster, Stifte, Spitäler und andere kirchliche Einrichtungen in Betracht. Es reicht in die früheste Zeit zurück³¹. Auf dem Konzil von Chalcedon (451) berichtet Maximus, der Bischof von Antiochien, daß er einen bestimmten Teil der Früchte seiner Kirche für den Unterhalt seines Vorgängers festgelegt habe³². Weitere Fälle sind aus derselben und späteren Zeit zu belegen. Als um die Mitte des 7. Jahrhunderts ländliche Pfarreien beträchtliche Einkünfte hatten, haben Bischöfe einzelne ihrer Pfarrer zu Mitgliedern des Kathedralklerus gemacht und ihnen einen Teil der Früchte ihrer früheren Pfarrei übertragen³³. Allerdings war damals die Kirchenrente rechtlich noch nicht klar umrissen.

In der Zeit der Kirchenreform Gregors VII. wurde sowohl die rechtliche Form des Benefiziums wie auch die der Kirchenrente besser umschrieben. Sie wurde in der Folgezeit als dingliches Nutzungsrecht aufgefaßt und besonders Klerikern zugesprochen, die nicht in der Lage waren, den Verpflichtungen eines Benefiziums zu entsprechen, sei es aus rechtlichen oder aus gesundheitlichen Gründen. Kleriker, die ein Benefizium erhalten und die damit verbundenen Amtsverpflichtungen erfüllen konnten, sollten keine Rente erhalten, wenn auch dieser Grundsatz nicht selten durchbrochen wurde.

Die Renten wurden also auf Güter der Kirche oder Benefizien radiziert. Sie konnten in einem Teil der Früchte oder auch in einer bestimmten Summe Geldes bestehen. Offenbar haben Bischöfe, Äbte und andere Prälaten nicht selten Gebrauch von diesem Rechtsinstitut gemacht und dadurch das Kirchengut in unangemessener Weise belastet. Daher hat ihnen das 3. Laterankonzil von 1179 verboten, neue Renten zu begründen, bestehende zu vergrößern oder diese zu ihren eigenen Gunsten zu benutzen³⁴. Die Rentenbestellung sollte fortan nur mit Einwilligung des Papstes

³¹ Beispiele bei S. F. Gass, *Ecclesiastical Pensions*, Canon Law Studies 157 (Washington 1942) S. 9 ff.

³² Mansi, VII, S. 269–272.

³³ Gass, a. a. O., S. 17.

³⁴ Kanon 7: . . . *Prohibemus insuper ne novi census ab episcopis vel abbatibus aliisque praelatis imponantur ecclesiis, nec veteres augeantur, nec partem reddituum suis usibus appropriare praesumant . . . Si quis autem aliter egerit, irritum, quod fecerit, habeatur*. Mansi XXII, 222 = c. 7 X de censibus, 3, 39.

durchgeführt werden. Dieses Verbot, das allerdings später gelockert wurde, kann durchaus dazu geführt haben, daß man sich nach einem Ersatz umsah, bei dem keine rechtlichen Beschränkungen auferlegt waren, nämlich die Rente bei Seelgeräten, die gegen Ende des 12. Jahrhunderts gar nicht selten ist.

Auch den eigentlichen Rentenkauf durch kirchliche Institutionen können wir dann beobachten. Seit den letzten Jahrzehnten desselben Jahrhunderts spielten viele Klöster, besonders in Frankreich, die Rolle von „Volksbanken“. Als Sicherheit war hier weithin die Pfandsetzung mit unbeschränktem Nutzungsrecht (*mortgage*) üblich. Als Alexander III. diese 1163 als wucherisch verbot³⁵, sah man sich nach anderen Möglichkeiten um, wobei sich manche Klöster als Rentenkäufer betätigten³⁶. Andere kamen im Laufe des 13. Jahrhunderts durch den Umbruch der früheren Feudalordnung in Bedrängnis. Als um die Mitte desselben Jahrhunderts die wirtschaftliche Krise ihren Höhepunkt erreichte, finden wir in Frankreich hauptsächlich Klöster als Verkäufer lebenslänglicher, aber auch ewiger Renten, nicht zuletzt, um Schulden gegenüber Wucherern abzutragen³⁷. Kirchliche Institutionen gaben in der Folgezeit ewigen Renten den Vorzug. Es dauerte nicht lange, so folgten diesem Beispiel auch weltliche Personen und Institutionen, wobei wir zunächst Übergangsformen feststellen können, in Deutschland meist auf dem Wege der Erbleihe, in Frankreich oft mittels der Prekarie.

Wir müssen nun fragen, warum hier noch nicht der direkten Radizierung von Renten der Vorzug gegeben wurde. Das lag zunächst daran, daß das weltliche Recht diese Form des Rechtsgeschäfts zunächst noch nicht kannte. Zinsen wurden meist nur *causa subiectionis, protectionis* bzw. *privilegii* oder als Entgelt von Miete, Pacht oder freier Erbleihe gezahlt.

Der *census reservativus* anstelle des Kaufpreises fand zunächst Eingang. Bei den Renten war im weltlichen Recht die Frage der Sicherheit problematisch. Der Erleiher konnte bei Zahlungsverzug sofort in das Grundstück vollstrecken. Bevor das auch bei Renten unangefochten Anerkennung fand, war für den Kapitalgeber der Umweg über Verkauf und Erbleihe sicherer. Die in der deutschen rechtsgeschichtlichen Forschung mit Heftigkeit geführte Auseinandersetzung, ob der Rentengläubiger Gewere am Grundstück oder nur an der Rente habe, wird verständlich, wenn man auf die anfängliche Unsicherheit in der Formulierung der Vertragsurkunden blickt.

³⁵ c. 2. conc. Tur. = X, 5, 19, 1.

³⁶ Vgl. GÉNESTAL (wie Anm. 9).

³⁷ Vgl. Gerardus de Abbatisvilla, Quodl. I, q. 15, über die Nützlichkeit von Renten: . . . *quia illa pecunia* (das empfangene Kapital) *in multiplicem potest utilitatem converti ecclesie, vel redditus ad perpetuitatem comparando, vel oppressionem usurarum relevando, vel aliis modis exco-* *gitatis.* VERAJA (wie Anm. 16) S. 199.

Solange man Umgehungsformen wie die Erbleihe benutzte, war die Obergewere des Leihers am Grundstück selbstverständlich. Nach der Durchsetzung der Rentenbestellung als Reallast hatte der Rentenempfänger nur eine Gewere am Recht selbst, auch wenn das Gut haften mußte³⁸.

Hinzu trat ein anderes Erschwernis. Als der Rentenkauf auch von weltlichen Personen und Institutionen als Kreditgeschäft benutzt wurde und die Wiederkaufsklausel ihren Einzug in Verträge hielt, lag der Wucherverdacht nahe. Die Zweifel des Stralsunder Rechtsbuches, ob der Rentenkauf *emptio venditio* oder *pignus* und damit wucherisch sei, war durchaus nicht „theoretischer“ Natur wie Stobbe³⁹ meinte, sondern ließen Umgehungsgeschäfte als sicherer erscheinen.

Deutlich ersehen wir das aus Äußerungen Heinrichs von Gent im 13. Jahrhundert, in denen er eine Rentenbestellung für zulässig hält, bei der zunächst ein Grundstück verkauft, dann wieder gegen Rente zurückgekauft wird. Hier stamme die Rente von der eigenen Sache. Das Rentenbezugsrecht dürfe nicht *nuda pecunia* gekauft werden, sondern nur *mediante fundo, donatione vel servitio* erworben werden oder weil das Recht vom König verliehen sei. Anders scheine es keinen gerechten *titulus recipiendi pecuniam* zu geben⁴⁰. Auch Jacobus von Erfurt⁴¹ meint, selbst wenn die Rentenbestellungen juristisch nicht angreifbar seien, so erscheine es ihm sicherer, wenn man die Obergewere des Gutes erwerbe. Dadurch stünden die Früchte dem Erwerber zu, auch wenn der Verkäufer die direkte Gewere zurückerhalten würde. Hier ist also offensichtlich der Umweg über die Erbleihe als gangbare und nicht anzufechtende Erreichung des Ziels aufgezeigt. Die Praxis wird uns aus den Urkunden ersichtlich. Das erhärtet die Hypothese, daß der Rentenkauf nicht aus der Erbleihe entstanden ist.

Damit sind wir bereits bei den theoretischen Erörterungen und Auseinandersetzungen. Die einen, geprägt von der allgemeinen Wucherlehre und der alten Auffassung von der Unfruchtbarkeit des Geldes, lehnten den Rentenkauf generell als unzulässig ab, weil hier der Äquivalenzgrundsatz verletzt sei und man etwas *ultra sortem* erhalte. Geld sei nicht *terminus*, sondern *medium commutationum*, es könne also nicht selbst *res empti* sein. Der Käufer erhalte einen Gewinn aus einer fremden Sache *pro sola temporis dilatione*. Das aber sei wucherisch, denn der Gewinn werde nicht durch eigenen Fleiß und eigene Geschicklichkeit erzielt. Alles hänge, besonders bei der lebenslänglichen Rente, vom Zufall ab, wie bei einem Spiel, wobei

³⁸ MITTEIS-LIEBERICH, Deutsches Privatrecht (⁵1968) S. 92 haben den neuen Stand der Forschung noch nicht berücksichtigt.

³⁹ Handbuch des dt. Privatrechts (³1887) II, 2, S. 92 Anm. 12.

⁴⁰ Quodl. XII. Vgl. Wilhelm Bont, De usuris, Tract. univ. jur VII, fol. 75a.

⁴¹ *Tractatus de contractibus*, Hain 9342, fol. 8a.

man bezeichnenderweise das auf eigener Denkarbeit beruhende Schachspiel ausnahm.

Gerade bei der Leibrente^{41a} findet man nicht selten, daß der Rentenverkäufer den frühen Tod des Rentenkäufers erhoffe und herbeisehne, damit er seiner Verpflichtung ledig werde. Das aber sei in hohem Maße verwerflich. Das Rentengeschäft steigere die Begehrlichkeit und den Wunsch, ohne Arbeit ein Einkommen zu erlangen. Bei dieser Argumentation stehen also moraltheologische Argumente im Vordergrund.

Wenn man nun juristisch das Rentenbezugsrecht im Hinblick auf die Kirchenrente als *ius percipiendi* von Naturalien oder Geld bezeichnete, so konnte das bei einem Rentenkauf nicht anders sein. Gekauft werde also, so sagten die Juristen, nicht Geld für Geld, sondern das Rentenbezugsrecht gegen eine Summe Geldes, die dem gerechten Preis entsprechen müsse. Dem Einwand, daß dies wohl für den Kauf bereits bestehender Zinsen oder Renten zutreffe, nicht aber für neue, die vorher noch nicht vorhanden gewesen seien, entgegnete man, Renten bezögen sich auf Erträge eines Gutes oder eines Rechtes. Diese stünden dem Eigentümer bzw. Inhaber zu. Er könne also seine Bezugsberechtigung bezüglich eines Teiles des Gesamten abtreten. Ob das durch Schenkung, Tausch oder Verkauf geschehe, ändere nichts an der rechtlichen Wirksamkeit. Man könne ja auch sein Erbrecht verkaufen. Unter Benutzung eines verengten Wucherbegriffs argumentierte man, nur Darlehen und Nutzungspfand fielen darunter, nicht aber ein Rechtskauf, nämlich der des Rentenbezugsrechts. Hier waren also juristische Argumente ausschlaggebend.

Die ersten, die das Problem des Rentenkaufs wissenschaftlich behandelten, waren Summisten und Dekretalisten des 13. Jahrhunderts⁴². Grundsätzlich hielt bereits Raimund von Pennafort (um 1230)⁴³ eine Überlassung des *ususfructus* durch Kauf für erlaubt. Auch Goffredus de Trano⁴⁴ bezeichnet den Vertrag *ad vitam* als zulässig, wenn dabei nicht die Hoffnung, länger zu leben und dadurch den anderen zu übervorteilen, ausschlaggebend sei. Ähnlicher Auffassung sind Wilhelm von Rennes, Gerhard von Abbatisvilla und Hostiensis⁴⁵. Alle genannten Äußerungen waren jedoch wenig umfangreich und ließen an Klarheit zu wünschen übrig. Die eigentliche Auseinandersetzung entzündete sich an der Pariser Universität, als Heinrich von Gent in seinen Quodlibeta den Rentenkaufvertrag als wucherisch hinstellte. Bei der Lösung dieses Problems, so sagte er, dürften nicht die Juristen entscheidend sein, denn nur die Theologen

^{41a} Vgl. W. OGRIS, Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Wiener rechtsgesch. Arbeiten VI (1961); dazu Rez. v. W. TRUSEN, ZRG GA 80 (1963) S. 487ff.

⁴² Vgl. VERAJA, a. a. O., S. 27ff.

⁴³ Tit. De usuris, § 8.

⁴⁴ Summa, tit. De usuris, § 30.

⁴⁵ Vgl. VERAJA, a. a. O. S. 32ff.

und Philosophen seien kompetent für ein Urteil über Moralität oder Immoralität einer Institution.

Wilhelm Bont konnte später die Gegenposition umschreiben, indem er erklärte, bei aller Reverenz vor den Theologen erscheine ihm diese Materie mehr eine kanonistische als eine theologische zu sein, weil bei der Begründung die Theologen nur die *maior*, den Obersatz, aufstellen könnten, nämlich daß Wucher nicht begangen werden dürfte. Die Juristen müßten jedoch die *minor*, den Untersatz, entscheiden, d.h. ob ein bestimmter Vertrag wucherisch sei. So sei gerade dieses Problem nur von den Kanonisten zu lösen. Auf der *minor* beruhe die *vis syllogismi*⁴⁶. Veraja⁴⁷ hat eingehend den Verlauf der Auseinandersetzung an der Pariser Universität geschildert. Ihm muß jedoch bisweilen der Vorwurf mangelnder juristischer Präzision gemacht werden⁴⁸.

Auf der einen Seite stand Heinrich von Gent mit seinen Quodlibeta I, II, III, VIII und XII, in seiner ablehnenden Haltung uneingeschränkt eigentlich nur unterstützt durch Aegidius Romanus. Auf der anderen Seite sehen wir Gerardus de Abbatisvilla, Aegidius de Lessinia, Servatius a Monte S. Eligii, Bernardus de Trilia, Goffredus de Fontanis, Robertus de Collectorto und Bernardus de Alvernia. Zwischen beiden Parteien befanden sich vermittelnd Matthaeus ab Aquasparte, Richardus de Mediavilla und Alexander de Alexandria. Die Argumentation Heinrichs von Gent konnte von den Juristen und juristisch geschulten Theologen angegriffen werden, weil er in seinem Bemühen um die Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung, sicher veranlaßt durch eingerissene Mißstände, zu sehr auf das bisweilen negative äußere Erscheinungsbild und zu wenig auf die eigentlichen Rechtsgrundlagen des Rentenkaufvertrages abstellte. Für ihn war dieser letztlich identisch mit einem reinen Darlehen, das in der Hoffnung auf Gewinn gegeben wurde und eine *obligatio fundi* als Pfand zur Sicherung hatte. So konnte er den Vertrag *ex forma sua* als wucherisch und unerlaubt ansehen. Die Gegner wiesen das entschieden ab und bestanden auf einem generell zulässigen Rechtskauf. Dennoch mußte man meist zugestehen, daß jenes Urteil im Einzelfalle *ex intensione* zutreffen könne, nämlich dann, wenn einer der Kontrahenten auf diese Weise *in fraudem usurarum* gehandelt habe. Damit stellte sich das Problem des gerechten Preises für die einzelne Rente, auf das wir weiter unten noch näher eingehen werden.

In Deutschland begann die wissenschaftliche Diskussion um den Rentenkauf erst in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts. Soweit wir sehen,

⁴⁶ De usuris, Tract. univ. jur. VII, fol. 75b.

⁴⁷ A. a. O., S. 49.

⁴⁸ Vgl. Rez. von W. TRUSEN in ZRG KA 48 (1962) S. 411ff.

behandelte hier Konrad von Ebrach^{48a} zum erstenmal dieses Problem. Im Zusammenhang mit den Ablösungsgesetzen Rudolfs IV. von Österreich erstatteten auf Veranlassung des Wiener Stadtrates Heinrich von Langenstein, Heinrich von Oyta und Johannes Reuter bedeutsame Gutachten, die bereits untersucht worden sind⁴⁹. An Traktaten und Gutachten des 15. Jahrhunderts können hier nur erwähnt werden die Arbeiten von Narcissus Herz von Berching⁵⁰, Siegfried von Arena⁵¹, Nikolaus Graez⁵², Thomas Eberdorfer von Haselbach⁵³, Johannes Polzmacher⁵⁴, Heinrich von dem Birnbaum⁵⁵, Jacob von Erfurt bzw. Jüterbog⁵⁶, Wilhelm Bont⁵⁷, Matthäus von Krakau⁵⁸, Johannes von Frankfurt⁵⁹, Johannes Langer⁶⁰, Johannes von Dambach⁶¹, Werner Rolevinck⁶² und Nikolaus von Dinkelsbühl⁶³. Den Abschluß bildet das große Werk von Konrad Summenhart von Calw^{63a}, der die Probleme des Rentenkaufs eingehend behandelte. Zahlreiche Traktate anonymen Verfassers finden sich, bisher noch unbeachtet, in den Bibliotheken⁶³. An anderer Stelle wird eine genaue Auswertung aller genannten Arbeiten erfolgen.

Eine authentische Stellungnahme des Papstes zum Rentenkauf ließ lange auf sich warten. Klemens V. soll 1309 darüber ein Gutachten angefordert haben⁶⁴. Er hat auf dem Konzil zu Vienne (1311/12), um Belastungen der Klöster zu verhindern, verboten, daß Renten verkauft würden, außer wenn Notwendigkeit oder Nützlichkeit das geböten. Es müsse jedoch die Zustimmung des Konvents bzw. des zuständigen Prälaten vorliegen⁶⁵. Dieses Dekretale wurde danach nicht selten für die grundsätzliche Rechtmäßigkeit des Rentenkaufs als Beleg herangezogen⁶⁶. 1416

^{48a} SB Wolfenbüttel, Hss. 42.2 Aug. 2^o fol. 9^{ra}–17^{rb}, 83,5 Aug. 2^o fol. 50^r–56^r

⁴⁹ TRUSEN (wie Anm. 9).

⁵⁰ SB München, Clm 16469, fol. 135–139 u. a.

⁵¹ Hain 14724.

⁵² SB München, Clm 7579; 11749 fol. 85–169; 18399 fol. 109–169 u. a.

⁵³ NB Wien, CVP 4701, 11 fol. 242^a–258^b; 4236, 4 fol. 76–90 u. a.

⁵⁴ NB Wien, CVP 3248, 2 fol. 131^a–134^a; 4736, 13 u. a.

⁵⁵ StB Mainz II 437; II 222 u. a.

⁵⁶ Zwei Traktate: Hain 9342–9344 und zahlreiche Hss. sowie SB Wolfenbüttel, Cod. 343 — Helmst. 309 — fol. 122^b–126^b u. a.

⁵⁷ Tract. univ. juris VII, fol. 74c–78c und weitere Dr. u. Hss.

⁵⁸ NB Wien, CVP 4576, 47, fol. 174b–188b; 4691, 4 fol. 205a–245b u. a.

⁵⁹ NB Wien, 3601 fol. 166–172; 4164, fol. 271–273 u. a.

⁶⁰ Hain* 9892f.

⁶¹ StB Trier, 969, fol. 54–65.

⁶² Hain 5677.

⁶³ SB München, Clm 15320, fol. 148^v–150^v, u. a.

^{63a} Opus septipartitum de contractibus (Hagenau 1500 u. ö.).

⁶⁴ ENDEMANN, Studien I, S. 30. Sein Beleg bei M. NEUMANN, Geschichte des Wuchers in Deutschland (1865) S. 286 ist nicht vorhanden.

⁶⁵ Clem. III, 4, 1.

⁶⁶ Vgl. Jacob von Jüterbog (Erfurt), *Tractatus* — Hain 9342 — fol. 2a.

hat der Kartäuserprior Roland von Köln das Konstanzer Konzil ersucht, sich authentisch zu diesem Problem zu äußern. Zwar kam es zu keinem endgültigen Beschluß, doch es liegt ein in diesem Zusammenhang erstelltes Gutachten vor, das die meist positive Stellungnahme zahlreicher Gelehrter enthält⁶⁷. Unter ihnen befinden sich sieben Mitglieder der Universität Köln, Pierre d'Ailly und Johannes Gerson. Der Pariser Kanzler hat sich hier nur ganz kurz geäußert. Ausführlich beschäftigt er sich mit dem Rentenkauf in einem Gutachten vom Jahre 1420, das er auf Ersuchen der Kartause in Sabaudia schrieb⁶⁸. Auch der Vorsitzende der Konzilskommission Kardinal Wilhelm Philastrius bezeichnet nur die Renten als wucherisch, die nicht nach Belieben des Rentenverkäufers zurückgekauft werden können. Wollte man die anderen verbieten, so würde in großem Maße der Bestand der Kirchengüter gefährdet sein, die von Renten abhängen⁶⁹. Die erste direkte Äußerung des päpstlichen Stuhles erfolgte 1425 durch Martin V.⁷⁰ Veranlassung war eine Anfrage der Diözese Breslau, wo es schon über hundert Jahre üblich war, Renten von Städten, Ländereien, Äckern, Grundstücken, Häusern und Erbschaften mit Rückkaufrecht zu veräußern. Nun verweigerten manche die Zahlung mit der Begründung, dieses Rechtsgeschäft sei wucherisch und unerlaubt. Unter Hinweis auf das Gutachten des Kardinals Philastrius, der in dieser Frage vom Rat Gelehrter unterstützt worden sei, stellte Martin V. fest, der Rentenkaufvertrag sei nach der Auffassung der Doktoren erlaubt und dem gemeinen Recht entsprechend.

1452 erließ Nikolaus V. auf Bitten des Königs Alfonso um die Belastung hoher Wucherzinsen, die in Arragonien und Sizilien üblich waren, zu verhindern, eine Bulle, nach der es dort zulässig sein sollte, Renten nicht nur auf Immobilien, sondern auch auf ganze Vermögen oder Teile derselben, ja sogar auf Personen zu radizieren⁷¹. Kalixt III. wiederholte 1455 im wesentlichen die Ausführungen Martins V.⁷².

Wenn danach die wissenschaftliche Diskussion über den Rentenkauf nicht aufhörte, lag es daran, daß in den Dekretalen der Päpste viele Streitpunkte nicht gelöst wurden bzw. später kasuistisch auf die Einzelfälle beschränkt wurden. Der Lehre verdanken wir schließlich die Klärung vieler

⁶⁷ Vgl. E. STEFFENHAGEN, Ein mittelalterlicher Traktat über den Rentenkauf und das Kostnitzer Rechtsgutachten von 1416, in: Beiträge zur Bücherkunde und Philologie, Festschrift AUGUST WILMANNNS (1963) S. 355–370.

⁶⁸ *Opusculum de contractibus*, Opera (Antwerpen 1706) II, fol. 165–196 u. a.

⁶⁹ A. BRUDER, Studien zur Finanzpolitik Herzog Rudolfs IV. von Österreich (1886) S. 96f.

⁷⁰ *Extrav. comm.* III, 5, 1.

⁷¹ Text bei Lupus und Scaccia, vgl. ENDEMANN, Studien II, S. 113.

⁷² *Extrav. comm.*, III, 5, 2.

Probleme, Auffassungen, die gemeinrechtlich verankert wurden und ihren Reflex in der Praxis fanden.

Vor fast einhundert Jahren hat W. Endemann gemeint: „Wenn die Germanisten der Neuzeit noch so viel speziell deutsche Rechtsquellen, Urkunden, Statuten, Verordnungen anführen, so wird eine Vergleichung der daraus zu entnehmenden Sätze mit denen . . . der kanonistischen Dogmatik ergeben, daß auch in Deutschland Lehre und Gesetzgebung größtenteils von der letzteren zehrte.“⁷³ Dem ist auch heute kaum etwas hinzuzufügen, wie eine eingehende Untersuchung an anderer Stelle zeigen wird. Wir können in diesem Rahmen nur einige Punkte herausgreifen.

Die Rente wurde als Reallast aufgefaßt. Den Begriff *onus reale* treffen wir schon im Spätmittelalter an, aber auch ohne diesen Terminus sah man in der Rente zunächst primär ein Nutzungsrecht. Sie sollte grundsätzlich dem Berechtigten Teile der Erträge des Grundstücks sichern, auch wenn an Stelle der Naturalien Geld trat. Allerdings konnte diese Nutzungsmöglichkeit nicht unmittelbar verwirklicht werden. Man war auf die Mitwirkung des besitzenden Eigentümers angewiesen. Die auf dem Gute ruhende Reallast hat ein Tätigwerden des Gutsinhabers zur Folge, so wie wir das als Ausnahmeerscheinung bei der *servitus oneris ferendi* des römischen Rechts finden. Diese Verpflichtung ist keine selbständige Obligation, sondern besitzt akzessorischen Charakter. Wenn der Gutsinhaber das Gut verläßt, aufgibt, ist er persönlich nicht haftbar. Solange das nicht geschieht, ist er jedoch zur Vermittlung des Nutzungsanteils, zur Zahlung der Rente, verpflichtet.

Eine Vollstreckung in anderweitiges Eigentum ist allerdings nicht möglich. Man hat das bereits vor dem Auftauchen der Rente im weltlichen Bereich bei der Kirchenrente und dem Prädialzehnt praktiziert⁷⁴.

Jacobus von Erfurt⁷⁵ sagt ausdrücklich, eine Rente könnte nur auf ein fruchtbringendes Gut radiziert werden, das hafte. Man würde sein Recht nicht durchsetzen können, wenn lediglich eine *actio personalis* vorläge.

Als fruchttragende Güter wurden ursprünglich fast ausnahmslos Immobilien angesehen, wie auch die Rente selbst, das Nutzungsrecht, als Immobilie betrachtet wurde, die den gleichen Übertragungsformen unterlag und meist registriert werden mußte.

⁷³ Studien, II, S. 105.

⁷⁴ Als Parallelbeispiel das Klageformular bei Durantis, *Speculum*, I. IV, part. III, de decimis, ad 2: . . . *contra P. qui habet praedia sua in parochia mea, et ex his fructus percepit, de quibus mihi decimam persolvere contemnit ut tenetur: quare peto ab eo decimam mihi solvi et ad id ipsum per vos sententialiter condemnari: et ad hoc propono rei vendicationem. XVI, q. 1 si quis laicus, extra, cod. ad apostolicae. de paroch. c. ult.*

⁷⁵ A. a. O., fol. 4b.

Es lag nahe, daß bald auch andere Radizierungsobjekte als fruchttragend und damit als zulässig deklariert wurden. Zweifelhaft war, ob das auch für die *nuda persona* gelte. Bei Hörigen bildete das kein Problem. Wie stand es mit den Freien? In Deutschland treffen wir eine solche Rentenbestellung seltener an als in Frankreich. Dort entstand als Auswirkung der Ausdehnung des Lehnssystems und der Folgen des Hundertjährigen Krieges die Notwendigkeit zur verstärkten Kreditbeschaffung. Bereits im 13. Jahrhundert begannen gewisse Herren in Frankreich und den flämischen Ländern, das Rentensystem für ihre politischen und militärischen Zwecke zu gebrauchen. Sie legten Renten auf ihren „trésor“, auf ihre Einkünfte, nicht mehr auf ihre Ländereien, um ihre Vasallen zu vermehren. Sie schufen nach der modernen Terminologie sog. „fiefs-rentes“, die dem Vasall als Gegenleistung für die Lehnsdienste eine auf den Lehnsherrn radizierte Rente bot. Doch dieser Versuch, das Lehnssystem auszuweiten, scheiterte, da das Mißtrauen auf die Einkünfte des Herrn den Ausschlag gab. Die Praxis der Lehnsrenten verfiel seit dem Ende des 14. Jahrhunderts, aber sie besaß für die Rententheorie eine gewisse Bedeutung. Sie war ein Versuch, Renten nicht nur auf Immobilien zu radizieren. In Deutschland war man im allgemeinen weniger bereit, das Nutzungsrecht der Einkünfte einer Einzelperson zu akzeptieren, wohl aber fruchttragende Gegenstände, die zu einem Grundstück in weitem Sinne gehören, wie Kühe, Pferde, Schafe, als Radizierungsobjekte anzuerkennen⁷⁶. Doch bereits Heinrich von Oyta billigte die Rentenbestellung auf einen Freien⁷⁷.

Einig war man sich darüber, daß eine Rente nicht die Höhe der Erträge eines Gutes überschreiten sollte. Die sachenrechtliche Bindung war damit ganz deutlich.

Eine andere Frage war, ob man Renten auf mehrere Güter und Einkünfte, ja auf alle, die einem Verkäufer gehörten, legen dürfe. Diese Übung zur Sicherung der Gläubiger ist bereits Ende des 13. Jahrhunderts in der Normandie anzutreffen⁷⁸. Zur Zeit des Hundertjährigen Krieges ist diese Form der Rentenbestellung weit verbreitet⁷⁹. Damals findet sie auch Eingang in Deutschland. Johannes von Lignano hält in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts eine Radizierung auf unbestimmte Güter für erlaubt, wenn nur eine *relacio ad bona* geschehe und die Rente von diesen Gütern erhalten werde⁸⁰. Auf diese Weise haben im 15. Jahrhundert vor allem

⁷⁶ So Langenstein und Oyta, W. TRUSEN, a. a. O., S. 120.

⁷⁷ Ebd., S. 122.

⁷⁸ GÉNESTAL (wie Anm. 9) S. 150; H. LEGRAS, *Le bourgage de Caen*, thèse Paris 1911, S. 241.

⁷⁹ B. Schnapper (wie Anm. 9) S. 44.

⁸⁰ *De contractibus emptionis et venditionis*, StB Trier, 969/874, fol. 46a; vgl. auch Jacobus von Erfurt, *Tract. de contractibus*, SB Wolfenbüttel, Cod. Guelf. Helmst. 309, fol. 122d.

die Städte Renten bestellt. Damit war der Weg zur schuldrechtlichen Bindung beschritten. Die Radizierung auf mehrere Güter diente zur Sicherung des Rentenkäufers, der dadurch eine Verminderung der Gefahrtragung erreichen wollte. Nach Kaufrecht ging nämlich die Gefahr auf den Käufer über. Wenn z. B. das Haus, auf das eine Rente gelegt worden war, verbrannte, waren keine Erträge mehr vorhanden, und folglich brauchte die Rente nicht mehr bezahlt zu werden⁸¹. Bei der Radizierung auf mehrere oder alle Güter des Rentenverkäufers verliert der Käufer nicht sofort die ganze Rente, wenn irgendein Gut durch Feuer oder Überschwemmung zugrunde geht und noch andere existieren, sondern die Summe verringert sich nur anteilmäßig. Gegen Ende des Mittelalters kann man nicht nur die Konstituierung von Renten auf mehrere Güter in zahlreichen Fällen feststellen, sondern man ging auch dazu über, zusätzliche Sicherungsformen wie persönliche Haftung des Rentenverkäufers, Bürgschaft, Einlager u. a. vertraglich zu vereinbaren. Jacob von Erfurt meinte zwar⁸², der Verkäufer handle dumm, wenn er freiwillig die Gefahr auf sich nehme, weil diese doch de iure auf den Käufer übergehe. Da jedoch Verträge *ex conventione legem accipiunt*, müßten solche Vereinbarungen beachtet werden, die nicht ausdrücklich vom Recht mißbilligt würden.

Wie wir bereits früher bemerkten, finden wir in den Urkunden oft eine Rückkaufklausel, die dem Rentenverkäufer — meist zunächst „aus Gnade“ — das Recht gewährte, sich durch Rückzahlung des Kapitals der Rentenverpflichtung zu entledigen. Die Anfänge liegen in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts, in der wir in der Normandie, aber auch in einigen Orten Deutschlands die Klausel feststellen können. Im 14. Jahrhundert wird diese Übung fast zur Regel. Man braucht sich nicht zu wundern, daß in den wissenschaftlichen Äußerungen, besonders von Theologen, der Verdacht auftauchte, hier liege in Wirklichkeit keine *reemptio*, sondern eine *mutuatio* vor, weil das Rentenbezugsrecht nicht *in plena potestate* des Käufers liege. Aber sie waren in einer schwierigen Lage. Einmal wurde durch das Alte Testament⁸³ der Rückkauf gerechtfertigt. Das gemeine Recht kannte in der *lex commissoria* eine anerkannte Vertragsklausel. So konnte man rechtlich dagegen nichts einwenden, wenn die *substantialia* des Kaufvertrags vorhanden waren. Jeder dürfe freiwillig auf sein Recht verzichten, also auch einem Rückkauf zustimmen, denn man sei *moderator et arbiter* seiner eigenen Sache. So hat auch die päpstliche Rota grundsätzlich diese Klausel für erlaubt gehalten⁸⁴. Allerdings betonte man, daß das

⁸¹ Vgl. Jacobus von Erfurt, Hain 9342, fol. 7a: *Emptor talis census . . . tenetur in se recipere periculum illius possessionis, quae perire potest incendio, sterilitate, allivione aut latrocinio vel alio modo.*

⁸² A. a. O. fol. 122d.

⁸³ Levit. XXV, 23ff.

⁸⁴ Johannes de Lignano, a. a. O., 46b; Jacobus von Erfurt, a. a. O., fol. 123c.

Rückkaufrecht nur vom Verkäufer, nicht vom Käufer ausgeübt werden dürfe. In der Praxis ist man dieser Auffassung weitgehend gefolgt. Ein Scheinkauf, der nur ein Darlehen mit Pfandnutzung verdecken soll, wird dagegen als verboten angesehen⁸⁵.

Eine große Rolle spielte in den Gutachten und Traktaten die Behandlung des gerechten Preises der Renten. Dieses Problem wurde besonders da akut, wo gesetzlich eine bestimmte Ablösungssumme festgelegt wurde⁸⁶. Der Preis für eine Rente sollte einmal von der Lage und Beschaffenheit des Radizierungsobjektes abhängen. Grundstücke außerhalb des Mauerings und solche Gebäude, die leicht brennbar waren, erhöhten die Gefahr für den Rentenkäufer. Bei ewigen Renten sollte in der Regel der Marktpreis, d. h. die *aestimatio hominum*, ausschlaggebend sein. Beim Rentenkauf *ad vitam* mußte die *aequitas iuris naturalis* beachtet werden. Gesundheit, Alter, besondere Gefahrensituationen, in denen sich der Käufer befand, sollten berücksichtigt werden. Hier wurde oft eine Schätzung durch unverdächtige Männer gefordert. *In foro contentioso* vor dem bei Wucherdelikten zuständigen geistlichen Gericht war eine punktuelle Erfassung des gerechten Preises äußerst schwierig. Deshalb bediente man sich hier des Instituts der *laesio enormis*⁸⁷, wonach eine *actio ad rescindendam venditionem aut ad supplendum* gewährt wurde. Der Kontrahent hatte ein Rücktrittsrecht, wenn er weniger als die Hälfte des gerechten Wertes erhielt, oder durfte die Differenz fordern. Der Verkäufer konnte durch Rückgabe des gezahlten Preises in den Besitz der Sache oder zu seinem veräußerten Recht kommen⁸⁸. Diese Bestimmung findet man auch in einigen spätmittelalterlichen weltlichen Rechtsquellen, so im Art. 227 des Freisinger Rechtsbuches von 1328, im Münchener Stadtrechtsbuch von 1347 und in der Wormser Reformation von 1498.

Trifft man in den Anfängen bisweilen einen Rentenfuß von 12–15% an, so sinkt er gegen Ende des Mittelalters auf durchschnittlich 5%⁸⁹.

Anfänglich hatte man gefordert, daß nicht jeder aus Gewinnsucht Renten kaufen dürfe, sondern der Kreis in erster Linie auf diejenigen beschränkt werden müsse, die besondere Aufgaben in der Gemeinschaft erfüllten und denen man feste Einkünfte zusichern mußte, wie Angehörige der weltlichen und geistlichen Obrigkeit, Richter, Doktoren, Seelsorgsgeistliche⁹⁰. Daneben sah man aber auch bei anderen eine Rentenbestellung zur Sicherung der Alters- und Invalidenversorgung als berechtigt an. Im Laufe der Zeit mußte diese Abgrenzung fallengelassen werden. Der Rentenkauf

⁸⁵ X, 3, 17, 5.

⁸⁷ C. 4, 44, 2; X, 3, 17, 3 u. 6.

⁸⁹ Tabellen bei NEUMANN (wie Anm. 64) S. 266 ff.

⁸⁶ Vgl. TRUSEN (wie Anm. 9) S. 155 ff.

⁸⁸ Vgl. TRUSEN (wie Anm. 8) S. 261 ff.

⁹⁰ So noch Heinrich von Langenstein, II, cap. 2: *De his, quos censibus vivere expediebat.*

entwickelte sich zum allgemeinen Kreditinstitut. Einerseits war die weltliche Obrigkeit in manchen Gegenden gezwungen, Rentenablösungsgesetze zu erlassen, um eine immer stärkere Belastung von Häusern und Grundeigentum sowie eine überall anzutreffende Dereliktion und einen Verfall der Güter zu verhindern⁹¹. Andererseits bediente sie sich selbst immer stärker dieses Instituts, um auf diesem Wege zu Geld zu kommen. Das Schuldenwesen der deutschen Städte ist davon besonders geprägt. Die Ausgaben für Renten betragen in Frankfurt während des 14. und 15. Jahrhunderts zwischen 16 und 25%. Rentenkäufe deckten in Köln 1392 die Hälfte der Einnahmen. In Nürnberg betragen sie etwa ein Drittel aller städtischen Einnahmen. In Basel lassen sich 1473/74 sogar 71,37% des Gesamtetats feststellen. In Schweinfurt waren im 14. Jahrhundert von 7000 Gulden Gesamtausgaben mehr als zwei Drittel Renten, nämlich 4731 Gulden⁹². In Frankreich datiert die älteste königliche Rentenleihe aus dem Jahre 1287. Viele Städte, besonders Paris, sind diesem Beispiel gefolgt⁹³. Infolge der immer stärker anzutreffenden Radizierung der Renten auf alle Güter und Einkünfte des Verkäufers sowie durch die zunehmende Anzahl der Verträge, die zusätzlich persönliche Schuld und Haftung festlegen, entwickelte sich der Rentenkauf im Spätmittelalter auf das Darlehen mit hypothekarischer Sicherung hin, von dem er dann auch in der Neuzeit abgelöst wurde.

An dem behandelten Beispiel, aber auch an der freien Erbleihe und der Reallast läßt sich erweisen, daß die Rechtsentwicklung im Spätmittelalter nicht unwesentlich durch das gelehrte Recht und wissenschaftliche Auseinandersetzungen geprägt wurde. Viele Phänomene sind nicht zu erfassen, wenn man nur auf den eingefahrenen eng begrenzten Bahnen der Germanisten, Kanonisten und Romanisten wandelt. Sie können auch nur durch die Beachtung einer häufig gleichartigen Entwicklung in den Nachbarländern richtig eingeordnet werden. Das Ereignis „Rezeption“ ist, in einem Territorium zwar stärker akzentuiert als in einem andern, ein gemeineuropäisches, nämlich das der Verwissenschaftlichung des Rechts.

⁹¹ B. v. STEPELL, Die ewigen Renten und ihre Ablösung, S. 55 ff.

⁹² H. WINTER, Rentenkauf, S. 86.

⁹³ A. VUHRER, Histoire de la Dette publique en France (Paris 1866) I, S. 1–58.