



Zwei Pfund mehr für den Hausbau «wenn es uns gefällt»

Subventionen des Klosters Oetenbach für einen Weiacher Bauern, 1505

Seit den Zeiten der Karolinger gehörten weite Teile des Landes formal dem obersten Landesherrn, der die Rechte daran an seine Herzöge und Grafen, aber auch an Bischöfe und Klöster verlieh. Diese taten es ihrem König gleich und so etablierte sich mit den Jahrhunderten ein kompliziertes Geflecht von Verpflichtungen, die mit bestimmten Ländereien (dem «beneficium») verbunden waren. Solche Lehen konnten ganz unterschiedlich ausgestaltet sein. Ursprünglich gab es ausschliesslich Handlehen, d.h. auf bestimmte Personen bezogene Rechte und Pflichten, die nach deren Tod wieder an den Lehengeber zurückgingen.

Noch bis ins Hochmittelalter waren Grund und Boden im Sinne dieser Handlehen den meisten Bauern nur im Leiheverhältnis, d.h. zu Bearbeitung und Nutzung überlassen. Beim Tod eines leibeigenen Bauern fiel der Hof (mitsamt aller Fahrhabe) an den Grundherrn.

Geliehenes wird vererbbar

Im Spätmittelalter wurden im deutschsprachigen Raum aus adeligen Handlehen immer häufiger so genannte Erblehen, die sich beim Tod des Lehenehmers auf seine Verwandten übertrugen. Ein ähnliches System, von den heutigen Historikern als «Erbleihe» bezeichnet, konnte sich etwa ab dem 14. Jahrhundert auch bei den Bauern unserer Gegend etablieren.

Denn mit dem Übergang von der Grundherrschaft (wo die Bauern unter Leitung ihres Grundherrn arbeiteten) zu einem System der Rentengrundwirtschaft (bei dem sie selbstständig wirtschafteten und nur noch Abgaben zu leisten hatten) fielen die Grundstücke oft nicht mehr zurück an den Lehensherrn, sondern vererbten sich in der Familie. Die durch Arbeit und finanzielle Investitionen erreichte Wertvermehrung fiel dann dem Bauern zu und erhöhte den Verkehrswert seines Hofes. Auch die Fahrhabe blieb weitgehend im Eigentum der Familie. Im Todesfall war nur eine Art Erbschaftssteuer fällig – meist in Form der Sonntagskleider des Verstorbenen oder des besten Stücks Vieh im Stall.

Ab dem 16. Jahrhundert wurden Erblehenhöfe zunehmend zur freien Handelsware. Sie konnten geteilt, grundpfandbelastet oder ganz verpfändet werden. Die Erbleihe entwickelte sich daher de facto immer mehr zu einem veräusserbaren Eigentumstitel. Einzig das Einverständnis des Lehensherrn musste für einen Verkauf eingeholt werden. Dabei war eine Art Notariatsgebühr für die Beurkundung dieser Einwilligung zu entrichten.

Auch die lehensherrlichen Rechte konnten seit der Frühen Neuzeit gekauft und verkauft werden. Reiche Bauern waren daher in der Lage, ihre Höfe auszukufen, so dass diese nicht mehr mit Zinsen und Abgaben belastet waren und sie als «freie Bauern» galten. Dies gelang aber den wenigsten. Ganz aufgehoben wurden die «Feudallasten» in Weiach erst im 19. Jahrhundert durch Zahlungen, die in etwa dem 20-fachen eines Jahresertrags entsprachen.

Die Klosterfrauen zeigen sich grosszügig

Vor genau 500 Jahren war die bäuerliche Form des Lehenswesens aber noch eine feste Grösse auf dem Gebiet unseres Dorfes. Im Jahre 1281 hatte das Kloster Oetenbach von Lütold dem Jüngeren von Regensburg den «Brandhof» gekauft, 1309 kam u.a. die spätere Wüstung «Ruiwenhusen» im Maastälchen als Lehen der Fraumünsterabtei dazu (vgl. Weiacher Geschichte(n) Nr. 30 & 52-54). Im Urbar des Amtes Oetenbach von 1560 werden denn auch der *Brandhof* und ein weiteres *guetli* beschrieben (StAZH F II a 318 fol. 243 ff).

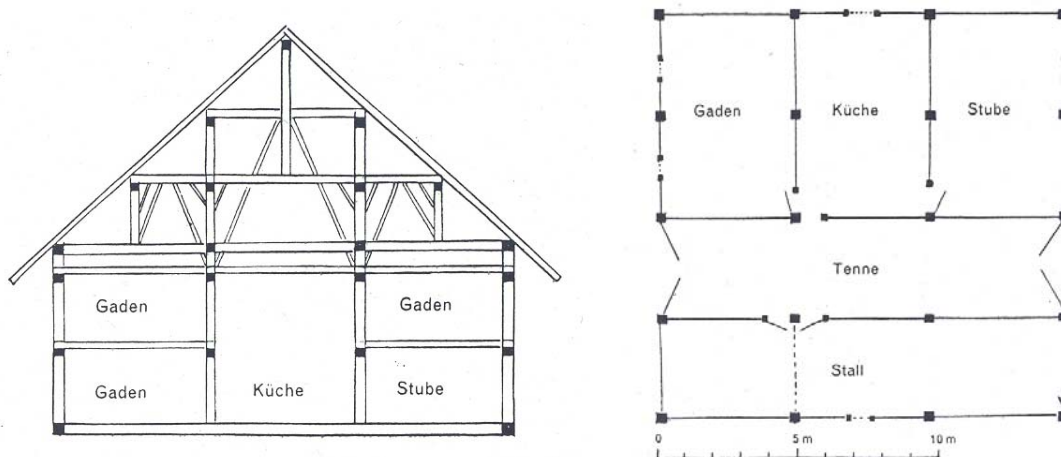
Das Kloster stand in Zürich am Platz des heutigen Uraniaparkhauses und des Heimatwerks. Im Verlauf der Zürcher Reformation wurde es bereits im Jahre 1523 de facto unter staatliche

Aufsicht gestellt und nun Amt Oetenbach genannt. Ehemalige Nonnen, die trotz der Säkularisation bleiben wollten, hatten noch Wohnrecht, später wurden die Gebäude in der Stadt dann aber als Gefängnis (Weiacher Geschichte(n) Nr. 26) und Waisenhaus genutzt.

Der Wechsel von den Klosterfrauen zum hochobrigkeitlich verwalteten Amt dürfte sich auch für die Weiacher Lehenbauern eher negativ ausgewirkt haben. Denn die vom Zürcher Rat eingesetzten Verwalter führten den Betrieb stärker gewinnorientiert, wie man ihrer Buchhaltung nach 1540 entnehmen kann. Das Kloster war dagegen ungewöhnlich spendabel:

«Der Unterhalt des Hauses war bei den Erblehenhöfen gänzlich Sache des Bauern. Dennoch finden sich Ausnahmen. So zahlte das Kloster Oetenbach von 1509 bis 1519 zu wiederholten Malen an Lehenbauern in Seeb (Gemeinde Winkel), Schöpfheim (Gemeinde Stadel), Weiach und Mettmenhasli Beiträge zu Bauarbeiten an Haus, Scheune oder Stall (Ernst Pfenninger, Zürcher Taschenbuch 1956, S. 54).» (Kläui 1958)

Der hier von Hans Kläui in einem Artikel über das Lehenswesen genannte Beitrag *Wirtschaftliche Notizen aus einer Chronik des Klosters Oetenbach* von E. Pfenninger bezieht sich auf das «*Buch der Gedechnus*» der Margret Schnell, Schaffnerin (Verwalterin) des Klosters. Sie beschrieb unter anderem Neubauten, Renovationen und Umbauten an Bauernhäusern im Zürcher Unterland. Die damaligen Holzständerbauten hatten ein steiles Dach und waren universell verwendbar, sowohl als Wohnraum wie als Stall oder Scheune.



Aufriss und Grundriss eines ziegelgedeckten Holzständerhauses am Beispiel der 1952 abgerissenen Fuhrhaltere Pfister, Lindenplatz, Dübendorf (Quelle: Pfenninger 1956, S. 59)

Wer vor einem halben Jahrtausend in Wyach lebte...

Von einigen der vor 500 Jahren in Weiach Ansässigen sind die Namen aus dem Glückshafenrodel von 1504 bekannt: die Familie Jos, das Ehepaar Küng und Cueni Berchtold (alle von *Wigach*) kauften damals Lose (Weiacher Geschichte(n) Nr. 58).

Ein weiterer Familienname, derjenige der Graf von Weiach, taucht zwar in der Liste der Lotterieteilnehmer nicht auf, ist uns aber sowohl dank dem *Buch der Gedechnus* wie einer Gerichtsurkunde aus dem Jahre 1510 bekannt, als die Brüder Hanns und Wernly *Gräff von Wygach* wegen der Ermordung ihres Bruders Claus gegen den flüchtigen Hanns Meyer klagten und recht bekamen (Weiacher Geschichte(n) Nr. 48; SSRQ Neuamt, Nr. 10: Landtag über einen abwesenden Mörder).

Dass die *Gräffen von Wygach* des Jahres 1510 mit der von Margret Schnell genannten Familie Graf identisch sind, darf zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden, ist aber nicht gesichert. Das *Buch der Gedechnus* erwähnt einen Hans Graf gleich zweimal. Bei einem Neubau aus dem Jahre 1505 und im Zusammenhang mit zu erstellenden Ökonomiegebäuden – zwei Gaden und einem Schweinestall – die 1509 wahrscheinlich an den erwähnten Neubau an- oder in ihn eingebaut wurden.

... und Subventionen für einen Neubau erhielt

Je nach Interessenlage der Klosterverwaltung hinterliess die Schaffnerin zu einem Bauvorhaben nur kurze Notizen oder beschrieb sie ausführlicher. Wir haben das Glück, dass sie zu einem Weiacher Neubau, dem der Familie Graf aus dem Jahre 1505, eine vollständige Bauabrechnung festhielt (zitiert nach Pfenninger 1956, Neubauten, Pt. 6):

Im gleichen Jahr [1505] wird für Lehenmann Graf in Weiach ein strohgedecktes Haus gebaut. Diesmal notiert die Schaffnerin einzelne Preispositionen. Sie bezahlte:

<i>für Dachschaub</i>	<i>20 Pfund</i>	<i>18 Schilling</i>	
<i>für die Aufrichte des Hauses</i>	<i>18 Pfund</i>		<i>8 Haller</i>
<i>der Zimmerleute Lohn (64 Arbeitstage)</i>	<i>16 Pfund</i>	<i>19 Schilling</i>	
<i>für die Einrichtung der Stube</i>	<i>8 Pfund</i>		
<i>für die Kacheln des Stubenofens</i>		<i>13 Schilling</i>	
<i>für Maurerarbeiten</i>	<i>2 Pfund</i>		
<i>für Kalk</i>		<i>13 Schilling</i>	
<i>Fuhrlohn für Sand</i>		<i>38 Schilling</i>	
<i>für die Arbeit des Lehenmannes Graf</i> <i>(nachgelassene alte Schuld)</i>	<i>25 Pfund</i>		
<i>Die Ausgaben des Klosters betragen</i>	<i>94 Pfund</i>	<i>1 Schilling</i>	<i>8 Haller</i>

Interessant ist, dass für Eigenarbeit von Graf mehr als ein Viertel der Gesamtsumme eingesetzt ist, etwa gleich viel wie für die Eindeckung des Daches. Die Maurerarbeiten und Transportkosten Dritter fallen dagegen kaum ins Gewicht. Gemauert waren wohl nur die Feuerstatt und der Stubenofen. Alles übrige dürfte in reiner Holzbauweise erstellt worden sein. Dass es sich wirklich um ein Strohdach gehandelt hat, ist nicht gesichert. Denn Schilf gab es damals rund um das Dorf (Maas) und in der näheren Umgebung (Neeracherried) ebenso reichlich.

Leider erwähnt Pfenninger nicht, auf welchem Platz der Neubau zu stehen kam. Falls Graf aber – wie wir annehmen müssen – den «Brandhof» (oder Teile davon) bewirtschaftete, dürfte sein neues Haus im heutigen Oberdorf erstellt worden sein, denn dort standen ab dem 16. Jahrhundert die meisten der diesem Hof zugehörigen Gebäude.

Auch ein Schweinestall wird vom Kloster subventioniert

Pfenninger führt in seinem Beitrag auch Renovationen und kleinere Umbauten an: «*Da Schwester Schnellin bei der Anlage ihres Gedächtnisbuches wahrscheinlich ganz freie Hand hatte, notierte sie natürlich nur, was für sie als Schaffnerin von Bedeutung war. Das waren vor allem Bar- oder Naturalbeiträge an Hausverbesserungen auf Lehenshöfen. (...)*

1509 wurde mit Hans Graf von Weiach ein Übereinkommen geschlossen, daß er zwei "Gedmer" (Gaden) und den Schweinestall "machen" soll. Er erhielt daran 10 Pfund und zwei weitere stellt man ihm in Aussicht, "wenn es uns gefällt." An dieses selbe Haus erhielt Heini Bräm 1516 nochmals 2 Pfund.»

Gemeint ist wohl das 1505 erstellte Gebäude. Da bereits 1516 ein neuer Eigentümer, Heini Bräm, genannt wird, müssen wir annehmen, dass die Familie Graf kurz nach dem Mord an Claus einen anderen Hof übernahm und dazu möglicherweise aus Weiach wegzog. Mangels mir bekannter Steuerrödel aus der Zeit um 1500 war dies nicht überprüfbar.

Interessant sind die vermuteten Gründe für die Subventionszahlungen. Pfenninger schreibt: «*Die Höfe in Seeb, Schüpfen, Weiach und Mettmenhasli waren Erblehen, das Gut des Fretz in Rieden ein Handlehen. Merkwürdigerweise erhielten also auch Erblehenleute namhafte Beiträge an den Unterhalt der Gebäude, obwohl sonst der Inhaber eines Erblehenhofes verpflichtet ist, das Haus auf eigene Kosten "in guten Ehren und Büwen ze han"*». Aus der Bauabrechnung von 1505 und diesem Hinweis kann man nun ableiten, dass das Kloster ein grosses Interesse am wirtschaftlichen Wohlergehen von Graf gehabt haben muss, sonst

hätte die Verwalterin wohl kaum eine derart hohe Summe (inklusive Schuldenerlass) in sein neues Heimwesen investiert. Das gilt vor allem dann, falls es sich tatsächlich um ein Erblehen gehandelt hat, welches die Familie Graf frei verkaufen konnte.

Billiger Hausbau?

Nun wollen wir noch einige Preisvergleiche anstellen. 1505 kostete der Graf'sche Neubau total 94 Pfund. Den beiden besten Armbrust- bzw. Büchenschützen des grossen Freischiessens in Zürich des Jahres 1504 wurde ein Preisgeld von je 110 Gulden (d.h. 220 Pfund) ausbezahlt (Weiacher Geschichte(n) Nr. 58). Pfenninger liefert weitere Vergleiche:

«Bisweilen hatte die Schaffnerin selbst das Bedürfnis, einen gewissen Wertvergleich zu schaffen, indem sie den Preis des Weizens im Baujahr angab. So kostete 1506 ein Mütt Kernen [d.h. entspelzter Dinkel] (ca. 56 kg) 2 Pfund. 1513 sank der Weizenpreis nach ihrer Angabe auf 1 Pfund 15 Schilling. Die Preise der Häuser scheinen eher steigende Tendenz zu haben, während der Weizenpreis über längere Zeit zwischen 1 1/2 und 2 Pfund schwankt. Das Strohdachhaus in Weiach kostete 1505 etwa so viel wie 50 Mütt Weizen. Das wären nach heutigen Preisen Fr. 1500.- [Angabe von 1956; entspricht 2005 gemäss Landesindex der Konsumentenpreise ca. 6250.-]. Um diesen Betrag könnte man aber heute kaum mehr einen einfachen Holzschopf bauen. Das Bauen war also damals, verglichen mit den Lebenskosten, recht billig. Man gab früher einen viel größeren Teil des Einkommens für die einfachsten Lebensbedürfnisse aus. Der Lebensstandard war niedrig, die Lebenskosten waren verhältnismässig hoch.

Pfenningers Einschätzung, das Bauen sei damals billig gewesen, ist meines Erachtens nur bedingt zutreffend. Erstens kann man die Weizenpreise von 1956 (mit im Gegensatz zur Frühen Neuzeit ausgebautem Überseehandel, dichtem Eisenbahnnetz, Düngereinsatz und einsetzender Mechanisierung) kaum mit den Preisen für entspelzten Dinkel anfangs des 16. Jahrhunderts vergleichen. Zweitens unterscheiden sich die damaligen Bauverfahren und Ausbaustandards stark von denen der 1950er Jahre. Mit auf dem Markt verkäuflichen Überschüssen an Getreide war es vor 500 Jahren nicht allzu weit her. Entscheidend ist deshalb, wieviel freie Mittel dem Bauern zur Verfügung standen. Graf scheinen sie gefehlt zu haben. Was wohl mit ein Grund für die grosszügigen Subventionen der Klosterfrauen war.

Frühere Ausgaben der «Weiacher Geschichte(n)»? Besuchen Sie die Website!

Unter der Internet-Adresse (URL): <http://de.geocities.com/weiachergeschichten> finden Sie sämtliche bis heute erschienenen Artikel der Reihe «Weiacher Geschichte(n)» als pdf-Files.

Die Online-Ausgabe von «Weiach – Aus der Geschichte eines Unterländer Dorfes», einer vollständig überarbeiteten Neuauflage von Walter Zollingers «Weiach. 1271-1971. Aus der Vergangenheit des Dorfes Weiach» ist auf <http://de.geocities.com/historiawiachiana> abrufbar.

Verwendete Quellen und weiterführende Literatur

- Kläui, H.: Das Lehenswesen und seine Mannigfaltigkeit. In: Zürcher-Chronik, Neue Folge, 1958 – Teil I: S. 25-31; Teil II: S. 55-61.
- Pfenninger, E.: Wirtschaftliche Notizen aus einer Chronik des Klosters Oetenbach, 1471-1533. In: Zürcher Taschenbuch auf das Jahr 1956. Zürich, 1955 – S. 51-63.
- «Büch der Gedechnus» der Margret Schnell (Schwester Schnellin), Schaffnerin des Klosters Oetenbach. Autograph im Staatsarchiv Zürich (Signatur: StAZH F II a 314). [Für diesen Artikel nicht durchgesehen]
- Artikel im Historischen Lexikon der Schweiz, Online-Ausgabe:
 - Eigentum URL: <http://www.snl.ch/dhs/externe/protect/textes/D8971.html> – Stand 14. 6. 2002.
 - Erbrecht URL: <http://www.snl.ch/dhs/externe/protect/textes/D9609.html> – Stand 3. 9. 2004.
 - Grundbesitz, Kap. 1.1. URL: <http://www.snl.ch/dhs/externe/protect/textes/D16216.html> – Stand 18. 9. 2003.
- Zur früheren Methode des Dachdeckens: «Schilfdächer – Methode und Werkzeug». Im Internet online verfügbar. URL: <http://www.bergamini.ch/public/StrohSchilf/StrohSchilf.html> – Stand: 18. Mai 2005.
- Sammlung Schweizerischer Rechtsquellen, I. Abteilung: Die Rechtsquellen des Kantons Zürich. Neue Folge. Zweiter Teil. Rechte der Landschaft. Erster Band. Das Neuamt. Aarau 1996
Nr. 10 Landtag über einen abwesenden Mörder. Original: StaZH C I Nr. 2978