

Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte /
Romanistische Abteilung.

Bd. 27 = 40, 1906, S. 363 - 364

Pappulias, Demetrius: Zur Geschichte der Superficies
und des Stockwerkeigentums

Digitale Bibliothek des

Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte

2010-09-05T15:29:20Z

II. [Zur Geschichte der Superficies und des Stockwerkeigentums.]

1. Die Existenz des Stockwerkeigentums, welche, wie wir unten sehen werden, im hellenistischen und byzantinischen Zeitalter bekannt ist, wird nirgends für das altgriechische Recht bezeugt, sondern es wird durch das Erbbaurecht ersetzt. Auf letzteres, meinen wir, bezieht sich die Stelle im pseudoaristotelischen *Οἰκονομικός* 2. 2, 4, wo der Athener Hippias, welcher für den geldbedürftigen Staat sammeln sollte, zu der Zwangsmaßregel des Verkaufs der über den *ὑπερῶα* gelegenen Stockwerke griff. Außer dieser Stelle glauben wir mit Photiades (*Ἀθηνᾶ* 18, 80), daß auch in §§ 31 und 47 des Registers von Tenos (I. J. G. 1, 7) Erbbau vorliegt. An der ersteren Stelle handelt es sich um Verkauf des *μετέωρον* und *ὑπότυπον* eines Hauses, an der zweiten um Verkauf nur des *μετέωρον*. Die Worte *μετέωρον* und *ὑπότυπον* halten Dareste, Haussoullier und Reinach (I. J. G. 1 S. 103) für gleichbedeutend und glauben, daß dieselben ein unsicheres und strittiges Recht bedeuten. Es ist offenbar, daß diese Interpretation wenig befriedigend ist, nicht nur weil sie dieses Recht als unsicher bezeichnet, sondern vor allem, weil sie es als strittig betrachtet; denn in diesem Falle müßte die Strittigkeit genauer charakterisiert werden, wie dies in der Inschrift von Mylasa (Le Bas-Waddington Asie Mineure Nr. 415) geschieht und nicht durch die Worte *μετέωρον* und *ὑπότυπον*, welche niemals in dieser Bedeutung vorkommen. *Μετέωρον* bei einem Hause bedeutet das obere Stockwerk; dies zeigt sich bei Herodot (2, 148); das Wort ist also gleichbedeutend mit *ὑπερῶρον* und *ἀνώγειον*. Daß das Wort in der angeführten Inschrift diese Bedeutung hat, ergibt sich aus der Tatsache, daß in § 47 mit dem *μετέωρον* auch ein Durchgang verkauft wird. Unbekannt ist andererseits die Bedeutung des Wortes *ὑπότυπον*; aber aus dem Sinne, welchen wir dem Worte *μετέωρον* beimessen, schließen wir, daß die entsprechendere und aus den Tatsachen sich ergebende Bedeutung des Wortes *ὑπότυπον* das Untergeschoß ist, so daß dasselbe gleichbedeutend mit *ὑπόγειον* ist (Herodot a. a. O.). Was die Frage des Eigentums des Grund und Bodens betrifft, kann die Inschrift keinen Zweifel aufkommen lassen; aus dem in § 31 ausdrücklich erwähnten Verkauf des *μετέωρον* und des *ὑπότυπον* und des *μετέωρον* in § 47 folgt, daß der Käufer derselben nicht auch Miteigentümer des Grund und Bodens wird, sondern daß derselbe im Eigentum des ursprünglichen Eigentümers verbleibt. Dasselbe kann unseres Erachtens auch von der pseudoaristotelischen Stelle gesagt werden, wenn die zwangsweise verkauften *ὑπερέχοντα τῶν ὑπερῶων* nicht von den ursprünglichen Eigentümern angekauft, sondern an dritte Personen verkauft worden wären.

2. Die Existenz des Stockwerkeigentums ist in Syrien in voller Geltung, wie sich aus dem S. R. R. ergibt. In Arm. 132 und Lond. 98 werden die Verpflichtungen der Eigentümer der einzelnen Stockwerke zur Reparatur ausführlich bestimmt. Bestimmungen ähnlicher Art finden wir auch bei Harmenopulos 2. 4 § 40, 42. Wichtig ist, daß

diese Bestimmungen als *ἐπαρχιακὰ* charakterisiert keine Regel des byzantinischen Rechts bilden, sondern nur lokale Gewohnheiten darstellen (s. auch weiter unten). Harmenopulos erwähnt sogar auch zwei Städte, in welchen diese lokalen Gewohnheiten galten, Caesarea und Ascalon. Letzteres aber ist eine syrische Stadt und die in ihr geltende Gewohnheit hat genau denselben Inhalt wie die Bestimmungen des SRR., daß der Eigentümer des oberen Stockwerks zur Hälfte an den Kosten der Reparatur des unteren teilnimmt. So zeigt sich, daß nicht nur in Syrien das Stockwerkeigentum eine lange Reihe von Jahrhunderten galt, sondern daß dieses auch eine allgemeinere Anwendung in Kleinasien fand.

3. Den lokalen Charakter der Bestimmungen bei Harmenopulos verkennend nimmt Pineles (Z. f. privat. und öffentl. Recht 30, 768) die allgemeine Anerkennung des Stockwerkeigentums im byzantinischen Rechte an, während er das Nichtvorhandensein desselben in dem jetzt in Griechenland — außer den jonischen Inseln — geltenden Rechte zu erklären versucht durch die Annahme, daß das neuere griechische Recht einen Einfluß vom slavischen Recht erfuhr, in welchem das Stockwerkeigentum unbekannt ist! (ebenda S. 771). Die Unrichtigkeit der ersten Behauptung haben wir schon nachgewiesen (vgl. B. 25, 461 d. Z.); aber auch die zweite, durch welche, soviel wir wissen jetzt zum ersten Male, ein Einfluß des slavischen Rechtes auf das heute in Griechenland geltende Recht ausgesprochen wird, ist gänzlich verfehlt. Denn in Griechenland gelten heute nach der Verordnung vom 23. Februar 1835 als Privatrecht die Bestimmungen der byzantinischen Kaiser, welche in der *Ἐξάβιβλος* von Harmenopulos enthalten sind; folglich können die beiden erwähnten Stellen, welche sonst nirgends in den Quellen des byzantinischen Rechts vorkommen, in Griechenland keine Geltung haben, da sie von keinem byzantinischen Kaiser bestätigt worden sind, sondern, wie auch Harmenopulos sagt, nur lokalen Charakter tragen.

Leipzig.

Demetrius Pappulias.