

Das Stockwerkseigentum im Rechte der Papyri

von J. M. RAINER
(Graz)

Immer wieder wird in der einschlägigen Literatur auf das Vorkommen eines horizontal geteilten Eigentumes in den Rechtsquellen des römisch-griechischen Ägypten hingewiesen. Diese Meinung wurde insbesondere von L. WENGER vertreten, in besonders apodiktischer Weise in seinem vielberühmten Werk über die Quellen des römischen Rechtes (1). Der Autor kann sich freilich ausschließlich auf einen aus Fayum stammenden Papyrus aus dem Jahre 211 n. Chr. (*P. Sraß.* 14), stützen (2): Z. 9 ff.:

1) L. WENGER, *Zum Wohn- und Wirtschaftsrecht in den Papyri*, in: *FS E. I. Bekker*, Weimar 1907, 73-86. ID., *Die Quellen des römischen Rechtes*, 766 f. Die von WENGER neu hinzugefügten Quellen betreffen freilich alle samt und sonders die nachjustinianische Zeit. Vgl. auch R. TAUBENSCHLAG, *The Law of Greco-Roman Egypt in the Light of the Papyri*, Warschau 1955, 239 f., der dem vertikal geteilten Eigentum eine gewisse Bedeutung beimißt.

2) Man vergleiche dabei auch den schlechten Erhaltungszustand des Textes prizipiell, der auch sehr bald (siehe unten), zu Emendierungen geführt hat.

πεπρακέναι τὸ ὑπάρχον αὐτῇ ... ἐν ἀπράτῳ (ἐν οἰκίᾳ πρὸς τῷ) δώματι συμπόσιον ...

Dort wird in der Tat ein über einem Dach (δῶμα) gelegener Raum (συμπόσιον) verkauft. Der Käuferin wird in der Urkunde auch das vollste Recht, das Eigentum, eingeräumt, was durch die Terminologie κρατεῖν - κυριεύειν belegt ist. Das der genannte Festsaal prinzipiell als gesonderte Rechtssache zu betrachten ist, geht aus der Gewährleistungsgarantie hervor: ὃ καὶ παρέξεσθαι αὐτῇ ἀνέπαφον ἀνεχύραστον καὶ ἀνεπιδάνειστον καὶ καθαπὸν ἀπὸ παντὸς ὀφειλήματος δημοσίου τε καὶ ἰδιωτικοῦ. Es kann daher die vom klassischen römischen Recht zweifellos abweichende Rechtslage keineswegs in Frage gestellt werden, es handelt sich um eine volksrechtliche Besonderheit, die als solche zu würdigen ist. Ich verwehre mich allerdings dagegen, diese Rechtslage verallgemeinernd als Stockwerkseigentum zu bezeichnen. Wenn auch der romanistische Grundsatz *superficies solo cedit* eindeutig durchbrochen ist, so seien doch einige Besonderheiten noch hervorgehoben: Nach der Lesung des ersten Herausgebers PREISIGKE wurde das δῶμα als ἀπρατον, als unverkäuflich, bezeichnet; die Betonung dieser Tatsache hätte nur heißen können, daß die Unveräußerlichkeit als besondere Voraussetzung

Zuletzt publiziert von J. SCHWARTZ in *Papyrus Grecs de la Bibliothèque universitaire de Strasbourg* III unter der Nummer 314 (neue Edition aufgrund zweier Texte), nämlich *P. gr.* 160, der dem von PREISIGKE edierten *P.* 14 entspricht, und *P. gr.* 163. Der Herausgeber folgt dabei WILCKEN mit der Emendierung πρὸς τῷ δώματι.

der Errichtung eines getrennten Eigentumes am Festsaal zu werten ist. Gesonderte horizontal bestimmte Eigentumsrechte hätten nur nach Beschränkung des Unterbaues begründet werden können. Das Dach wird dabei geradezu zu einem eigenen *solum*. Leider wurde diese juristisch so interessante Lesart durch WILCKEN korrigiert (3). Das ändert freilich nichts an den grundlegenden Voraussetzungen: Bezeichnend ist die Beschränkung auf Dach und Festsaal, nicht jedes beliebige Stockwerk ist gemeint, sondern lediglich eine Erhöhung über ein bereits bestehendes, mittels Flachdach abgeschlossenes Gebäude. Auch die Struktur des Überbaues entspricht keineswegs einem normalen Stockwerk, im Gegenteil, das Symposium ist keine x-beliebige Wohneinheit, sondern ist vielmehr einer genau definierten Funktion vorbehalten, ein Festsaal, womöglich in Art eines Superädifikates, locker gebaut, geeignet als Dachrestaurant oder für Parties. Damit soll die Besonderheit dieses "Eigentumes", und um ein solches handelt es sich gewiß, unterstrichen werden. Es kommt zwar ein volksrechtliches Prinzip zur Geltung, ein allgemein anerkanntes Stockwerkseigentum kann dem nicht entnommen werden. Zu ähnlichen Ansichten war bereits E. WEISS gelangt (4), der den Ausschluß des

3) Erstmals in einer kurzen Bemerkung zum Aufsatz von E. WEISS in *Archiv für Papyrusforschung*, 4, 399 FN. 4 und dann eingehender in *Archiv. f. Papf.* 5, 257 f. Die neue Lesung lautete demnach: ἐν οἰκίῳ πρὸς τῷ δώματι.

4) E. WEISS, *Communio pro diviso und pro indiviso in den Papyri*, in *Archiv. f. Papf.* 4 (1908), 330-365.

Stockwerkseigentumes als die Regel bezeichnet hatte (5), es jedoch an mehr oder minder provisorischen Dachbauten als sporadisches Phänomen befürwortet hatte (6). Als weitere Urkunde fügte der Autor *BGU* 999 hinzu, die einen Kauf aus dem Jahre 99 v. Chr., also aus vorrömischer Zeit, dokumentiert. Dort wurde von einem gewissen Eunous im westlichen Teil des Hauses ein ὑπερῶον veräußert. Die Erwähnung auch eines κατάγειον macht freilich eine vertikale Trennung durchaus denkbar (7).

Es kann kein Zweifel darüber bestehen, daß differenzierte Formen der Teilung von Eigentum bzw. sonstigen Nutzungsrechten bereits im klassischen griechischen Recht (8) und später im hellenistisch-ptolemäischen Recht (9) anzutreffen sind. Probleme von realer und ideeller Teilung sind jedoch nicht a priori mit der Anerkennung von Stockwerkseigentum gleichzusetzen. Dies kann anhand mehrerer, bereits aus der römischen Kaiserzeit herrührender Texte erläutert werden.

5) E. WEISS, *op. cit.*, S. 334, unter Bezugnahme übrigens auf die Urkunden von Tenos. Sporadisch sei das Vorkommen von Stockwerkeigentum durchaus denkbar, die Regel sei es jedoch nicht gewesen (S. 336).

6) Dabei Einteilung der ὑπερῶοι in σμύρσια und κοιτώνα. WEISS, *op. cit.*, 338.

7) WEISS, in *Archiv. f. Papf.* 4, 336 FN. 1 sprach sich für ein Kellerrecht aus.

8) A. BISCARDI, *Über die Regelung des Miteigentums im attischen Recht*, in: *Zur Griechischen Rechtsgeschichte*, hsg. E. BERNEKER, Darmstadt 1968, bes. 578 ff.

9) J. DRAHT, *Untersuchungen zum Wohnungseigentum aufgrund der gräko-ägyptischen Papyri*, 32 f.

P. Mich. V, 253 (a. 30 n. Chr.) ὁμολογῶ πεπρακέναι ...
τὸ ἐπιβάλλον μοι ἡμισυ μέρος μητρικὸν οἶκον ἓνα
ἐπίπεδον καὶ ἐπὶ τοῦ δώματος ἕτερον ἡμισυ μέρος
κυτῶνος ...

Hier wird die Hälfte einer Wohnung (oder auch eines einzelnen Raumes) im Erdgeschoß veräußert, sowie ebenfalls die Hälfte eines weiteren Raumes auf dem Flachdach. Die Frage nach ideeller oder realer Aufteilung kann mit letzter Sicherheit nicht geklärt werden, ebensowenig wissen wir, ob es sich bei den Hinweisen auf εἴσοδος und ἔξοδος um eine Veräußerung von Eigentum handelte, oder lediglich um die Einräumung von Rechten (10). Betont werden soll aber, daß auch in diesem Falle die Besonderheit eines auf dem Dache gelegenen Raumes eigens erwähnt wird.

Auf eine Realteilung könnte *P. Mich.* V, 295 hindeuten:
πεπρακέναι ... τὸν ὑπάρχοντά μοι πατρικὸν οἶκον
τρίκλινον ἐπὶ τοῦ πυρῶνος (statt πυλῶνος!), ἐν ᾧ
ταμίον καὶ σιρὸς ... καὶ τὸ ἐπιβάλλον μοι μέρος
πυρῶνος καὶ πεσσοῦ καὶ δώματος ...

Hier wird ein Raum samt Speicher und Abstellkammer verkauft, also eine klar abgegrenzte Einheit; unklar bleibt aber, ob es sich um eine vertikale oder horizontale Teilung handelte. Sehr modern mutet dagegen die quotenmäßige Übertragung von Eigentum am Eingang, Stiegenhaus und Dach, was darauf

10) Offengelassen von WEISS, in: *Archiv. f. Papf.* 4, 336.

schließen läßt, daß die verkauften Räume im Rahmen eines großen Ganzen gelegen waren (πυλών, πεσσός, δῶμα).

Ähnlich gestaltet ist die Rechtslage *SOC VIII, 909*: Hier wird von vier Miteigentümern ein Haus verkauft unter Zurückbehaltung eines einzigen Raumes, sowie der quotenmäßigen Zurückbehaltung von δῶμα, πεσσός und πυλών. (Ähnlich *P. Mich. V, 298, Soc. VIII, 913*). Auch *P. London Inv. 1945 (a. 126 n. Chr.)* läßt nicht erkennen, welche Probleme im Rahmen einer väterlichen Teilung auf den Todesfall eines hälftigen Hausteiles zugunsten der beiden Söhne auftraten. Die sehr ins Detail gehende komplizierte Aufteilung läßt eher an Wohnrechte denken.

Interessante Aspekte konnte DRAHT in seinen Untersuchungen zu den Zensusangaben anstellen. Aus der in zahlreichen Fällen überlieferten Wendung ὑπάρχει μοι ... μέρος οἰκίας, ἐν ᾧ κατοικῶ in Arsinoe, der Hauptstadt des Fayum schließt der Autor auf real geteiltes Eigentum, da ideelle Anteile nicht bewohnbar gewesen seien. Diese Argumentationsführung ist freilich nicht besonders einsichtig, da aus der tatsächlichen Wohnsituation noch keine Eigentumsrechte abgeleitet werden können. Insofern ist auch die Gegenüberstellung zwischen Metropole und ländlichen Gebieten in Frage zu ziehen: die dort anzutreffende Wendung ὑπάρχει μοι ... μέρος οἰκίας, ἐν ἧ κατοικῶ steht genausowenig für ideelle Teilung wie die erstere für Realteilung. Der Verfasser stellt aber zum anderen sehr zu Recht fest, daß selbst dort, wo er Realteilung annimmt, es keinerlei Hinweise auf eine Horizontal-

oder Vertikalteilung gebe. Einen sehr schönen Hinweis auf geteilte Gebäude im Rahmen der Zensusdeklaration (κατ' οἰκίαν ἀπογραφή) bietet *P. Flor.* I, 5 aus Arsinoe aus dem Jahre 243/44: ... καὶ τόποι δύο, εἰς μὲν πρὸς τῷ πυλῶνι, ὁ δὲ ἕτερος ... καὶ συμπόσιον ὑπερώον ἐπάνω τοῦ ... (zu ergänzen vermutlich δώματος). Die Deklarantin war Eigentümerin des halben Hofes und eines bestimmten, uns nicht überlieferten Teiles des Hauses, wobei zwei Räume im Erdgeschoß und ein weiterer im Obergeschoß (interessanterweise wieder ein συμπόσιον) genau angeführt wurden. Doch auch in diesem Falle kann von einer Stockwerksteilung keine Rede sein, wohl aber von fortbestehenden volksrechtlichen Bestimmungen unter römischen Bürgern nach der *Constitutio Antoniniana*. Die Behauptung von DRAHT, der Verbindung von reellem und ideellem Miteigentum, ist zwar einerseits, was die Verknüpfung anbelangt, sicher richtig, andererseits können wir nicht wissen, ob wir es im Falle einer realen Teilung überhaupt noch mit Miteigentum zu tun haben, lediglich dort, wo quotenmäßige Übertragung von Stiegenhaus- Dach- und Eingangsanteilen überliefert sind, treffen diese Aussagen zu. Mehrere überlieferte Kaufverträge vervollständigen das Bild:

In *SB* 8950 (Regierungszeit Domitians) (11) wird die Hälfte eines zweistöckigen Hauses samt Hofanteil veräußert. Es ist zu vermuten, daß die östliche Hälfte gemeint sein könnte, in welchem Falle eine Realteilung vertikaler Art vorläge.

11) Dazu unter *P. FLOR.* in *Aegyptus* 20 (1940), 21 f.

In *SB* 12391 (12) kaufte ein Erbe zwei Drittel eines Hauses von seinen Miterben, auch in diesem Falle wäre eine vertikale Realteilung nicht unwahrscheinlich, wird doch der neu erworbene Teil durch die westliche Lage näher bestimmt (13).

Dagegen gibt es in *SB* 10784 (*P. Yale* 217) aus dem vierten nachchristlichen Jahrhundert und *SB* 7996 (a. 430) keinerlei Hinweis auf Realteilung, im Gegenteil, infolge der Erwähnung aller Nachbarn im Norden, Osten, Süden und Westen sowie des Fehlens irgendwelcher konkreter Gebäudeanteile kann vielmehr auf eine ideelle Teilung geschlossen werden, ein möglicher Hinweis auf den Durchbruch des Reichsrechtes (14).

Auch eine Betrachtung der Mietverträge führt zu keinen weiterführenden Erkenntnissen, ebenso wie bei den Kaufverträgen sind wir auch bei der Miete mit der Überlassung entweder von konkret bestimmten einzelnen Räumen eines Gebäudes oder aber mit ideellen Anteilen konfrontiert (15).

12) *P. OXY.* II, 331, vgl. MARTIN, in *Chron. Égy.* 56 (1981), 299, *Le contrat de vente d'une mètrikè oikia*.

13) G. HUSSON, *La maison privée d'Oxyrrhynchos aux premiers siècles de notre ère*, in *Ktéma* 1 (1970). Schon WEISS, *Archiv f. Papf.* 4, 334 FN. 3 hatte darauf aufmerksam gemacht, daß die Orientierung der Hausteile nach Weltengenden auf eine vertikale Teilung schließen lassen müßte. Er führte weiters an: *BGU* I, 298, Z. 7, 350, Z. 6, *BGU* III, 719, Z. 5, 734, Z. 3, 7, *P. London* II, 297 b. Z. 6, 262, Z. 4.

14) Dazu CAMMELLI, in *Aegyptus* 15 (1935), 224 f.

15) Zu alledem vgl. H. MÜLLER, *Untersuchungen zur μίσθωσις von Gebäuden im Recht der gräko-ägyptischen Papyri*, Köln 1985. Als Voraussetzung zu den Ausführungen zur Miete behandelt der Autor die Eigentumsverhältnisse. Er befürwortet dabei die Realteilung beim Eigentum und ausdrücklich auch die horizontale Form, somit das Stockwerkseigentum

Aus all den genannten und besprochenen Beispielen lassen sich folgende Schlüsse ableiten:

1. Die Teilung von Gebäuden, insbesondere von Wohnhäusern, muß als häufiges, durchaus übliches Phänomen bezeichnet werden.

2. Sowohl quotenmäßig-ideelle Teilung, wie auch Realteilung können angenommen werden.

3. Realteilungen können sowohl in Form von Vertikal- wie auch Horizontalteilungen auftreten.

Bedeutet dies nun die Anerkennung des Stockwerks-eigentumes? Mitnichten! Vor allem nicht in der von manchen Autoren behaupteten Häufigkeit. Bei genauer Betrachtung der Quellen ist vielmehr festzustellen, daß Teilungen durchaus sowohl in vertikaler wie auch horizontaler Weise am gleichen Objekt anzutreffen sind, d.h., daß Räume im unteren wie im oberen Stockwerk in den verschiedenen Lagen verschiedenen Berechtigten gehören können. Insbesondere handelt es sich in auffallender Weise um "Überbauten" auf dem Dach, also um möglichst leichtgebaute Konstruktionen. Damit ist bereits eine wichtige Beobachtung verbunden: Es kann nicht angehen, römisch-rechtliche Schemata auf das aus ptolemäisch-griechischen bzw. einheimisch-ägyptischen Elementen

(148 f.). Mieten einzelner Räume hätten sich bevorzugt auf συμπόσια oder prinzipiell auf leichte Oberbauten auf den Dächern der Häuser bezogen.

bestehende Volksrecht zu übertragen (16). Zu verschieden ist offenbar die Konzeption des Eigentumsbegriffes. Die dogmatisch äußerst starke Durchdringung des klassischen römischen Eigentumes bewirkte infolge des Grundsatzes *superficies solo cedit* die Ablehnung der horizontalen Teilung von Gebäuden, und somit des Stockwerkseigentumes. Das ägyptische Volksrecht der ptolemäischen und römischen Epoche kennt keineswegs die bewußte, dogmatisch durchgebildete Annahme des Stockwerkseigentumes im Gegensatz zum römischen Recht. Im Gegenteil: die undogmatische Behandlung bestimmter Rechte brachte auch eine anstandslose Anerkennung umfassender Berechtigungen an bestimmten Räumen in bestimmten Stockwerken und bestimmten Gebäudeteilen mit sich (17). Es ist daher angebrachter nicht von "Recht" im römischrechtlichen Sinne zu sprechen, sondern vielmehr von Berechtigungen, die dem Berechtigten die volle Verfügungsberechtigung einbrachte. Gewarnt werden muß aber in jedem Falle von der allzu leichtfertigen Übertragung des römischen Rechts selbst im Ägypten der Römerzeit, wir haben davon auszugehen, daß in vielen Fällen ein vom römischen Recht sehr verschiedenes Volksrecht vorherrschte.

16) So zwar PREISIGKE, *Die Begriffe πύργος und στέγη bei der Hausanlage*, *Hermes* 54, 423-432, bes. 430, der allerdings für das ptolemäische Recht eine recht interessante Behauptung zur Begründung des Fehlens des Grundsatzes *superficies solo cedit* anführt, und zwar sei dieser bedeutungslos gewesen, da *das solum* ohnehin stets königliches Land gewesen sei.

17) Vgl. diesbezüglich im Zusammenhang mit der Miete: MÜLLER, *op. cit.*, 153 ff.