

## Das Lösungsrecht in Pfronten

In den Briefprotokollen des Amtmannamtes Pfronten<sup>1</sup> finden sich etwa 80 Dokumente, in denen ein "Lösungsrecht" erwähnt wird. Aus diesen Quellen soll an ausgewählten Beispielen dieser alte Rechtsgebrauch erläutert werden.

Was ist mit Lösungsrecht gemeint?

Das Lösungsrecht (auch "Losungsrecht") war früher in Pfronten eine Art Vorkaufsrecht. Wenn ein Objekt den Besitzer wechselte, dann durfte ein Dritter in den Kauf eintreten und das Gut unter bestimmten Bedingungen an sich lösen. Er wird deshalb in den Briefprotokollen in der Regel als "Löser" bezeichnet. Für das Lösungsrecht waren verschiedene Begriffe üblich. Häufig ist auch die Bezeichnung Einstandsrecht<sup>2</sup>. In manchen Protokollen steht auch Anstandsrecht<sup>3</sup> oder Anfallrecht<sup>4</sup>, seltener Zugrecht<sup>5</sup>. Einmal findet sich der Begriff "Anthaüll Recht"<sup>6</sup>. Immer aber ist, unabhängig von der Person des Löser oder der Art des eingelösten Objektes, der gleiche Vorgang gemeint. Im Deutschen Rechtswörterbuch erscheint das Lösungsrecht unter "Näherrecht".<sup>7</sup> Das Näherrecht wiederum wird in Statutarrechten des Königreiches Bayern<sup>8</sup> auch unter "Retracten" aufgeführt.

Eine Wiederlösung<sup>9</sup> (einen Verkauf rückgängig machen) und eine Auslösung<sup>10</sup> (ein Pfand frei machen, Ansprüche befriedigen) hat mit dem Lösungsrecht nichts zu tun.

Wer hatte das Lösungsrecht?

In einen Verkauf eintreten durften zunächst einmal alle Pfrontener, die zum Verkäufer verwandt waren. Nach Schmied<sup>11</sup> waren das Personen, die zum Verkäufer bis zum 4. Grad eine familiäre Bindung hatten. Das lässt sich aber nur sehr schwer nachweisen. In den Protokollen heißt es nur, dass einer "von Blutsverwandtschaft wegen"<sup>12</sup> sein Lösungsrecht in Anspruch genommen hat bzw. dass ein Löser aus der Verwandtschaft<sup>13</sup> kommen könnte.

Anders lag der Fall, wenn ein Käufer nicht in Pfronten beheimatet war. Dann stand das Lösungsrecht auch allen anderen Pfarrgenossen zu, sogar eine Ortsgemeinde bzw. die ganze Pfarrgemeinde konnte es wahrnehmen.

---

<sup>1</sup> Hauptstaatsarchiv Augsburg, Briefprotokolle des Amtmannamtes Pfronten (= AP) 1724-1744 und 1764-1792. Die Protokolle von 1745-1763 sind nicht mehr vorhanden.

<sup>2</sup> s. auch Reinhard Riepl, Wörterbuch zur Familien- und Heimatforschung in Bayern und Österreich, S. 116

<sup>3</sup> AP 1727.106.1

<sup>4</sup> AP 1730.122.1

<sup>5</sup> AP 1774.002.1

<sup>6</sup> AP 1766.049.2

<sup>7</sup> HRG.1 III 827

<sup>8</sup> Georg Michael von Weber: *Darstellung der sämmtlichen Provinzial- und Statutar-Rechte des Königreiches Bayern*, 1840, 4. Bd. (Schwaben und Neuburg, 2 Bde.)

<sup>9</sup> AP 1734.270.1

<sup>10</sup> AP 1731.188.3

<sup>11</sup> Dr. Anton Schmid: Archivalisches Gutachten zur Geschichte der Rechte an den Pfrontener Alpenweiden 1930, Maschinenschrift, S. 37

<sup>12</sup> AP 1785.790.1

<sup>13</sup> AP 1792.282.1

Schwer hatten es da Mitglieder der Familie Würzner. Der "nicht eingebürgerte" Landkrämer Hans Michael Würzner, der von Speiden hierhergekommen war und eine Tirolerin heiraten wollte, glaubte 1784, in Rehbichel eine Behausung gefunden zu haben. Sie wurde ihm aber von dem einheimischen Johann Schneider "als ein geborenes Pfarrkind von Pfarrechts wegen" abgelöst.<sup>14</sup> Würzner hat dann offenbar auswärts geheiratet und lebte als Mieter mit seiner Frau in Kappel, wo er 1812 starb. Zweifellos ein Verwandter von ihm, der Johann Georg Würzner aus Roßhaupten, ebenfalls ein Krämer, versuchte dann im November 1791, in Steinach eine Behausung zu erwerben. Auch ihm ist sie von einem Einheimischen abgelöst worden.<sup>15</sup> Im Dezember versuchte Würzner dann erneut, diesmal in Kappel, eine Heimat zu erwerben.<sup>16</sup> Auch das wurde ihm anscheinend verwehrt, denn 1804 finden wir ihn in Steinach, in dem Haus, das ihm 1791 noch abgelöst worden war (Hs.- Nr. 320).

Auch der Johann Endres von Urbenthal war in Pfronten nicht willkommen. 1785 wollte ihm der Sensenschmied Johann Jakob Siller ein Haus in Dorf verkaufen, das ziemlich heruntergekommen war (Hs.- Nr. 407). Die Ortsgemeinde Dorf aber nahm ihr Lösungsrecht wahr und bot dem Siller einen Boden bei seiner Schmiede im Gschön an, wo er ein neues Haus hätte errichten lassen können, wenn das baufällige Haus abgerissen worden wäre. Dazu kam es dann nicht, aber dem Endres durfte der Siller das Haus auch nicht überlassen.<sup>17</sup> So wurde es an einen Pfrontener verkauft.

Das Lösungsrecht konnte beim gleichen Kaufobjekte auch zweimal angewandt werden. 1784 hat der Witwer Anton Keller in Kappel sein Anwesen (Hs.- Nr. 19) an den Georg Left verkauft. In diesen Kauf ist der Kappeler Philipp Jakob Lipp eingestanden. Doch der Schwiegersohn des Keller, Joseph Anton Erd, löste dem Lipp die Behausung samt Grundstücken wieder ab.<sup>18</sup> Allerdings hat Erd sie dann "wegen des guten Friedens und der Nachbarschaft" doch dem Lipp überlassen.<sup>19</sup>

Ein Löser hatte dabei exakt alle die Bedingungen zu erfüllen, für die ein Verkäufer sein Gut hergegeben hatte. Das war zunächst die Erstattung des Kaufpreises an den Käufer. Damit das Geschäft rechtsgültig war, wurde oft ein sogenannter Leykauf<sup>20</sup> zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart. Das war eine Aufzahlung auf den Kaufpreis, die die beiden Handelspartner miteinander verzehren konnten.<sup>21</sup> Auch diesen Leykauf hatte ein Löser zu ersetzen. Nur wenn er nicht verzehrt worden war, dann musste auch ein Löser nichts dafür bezahlen.<sup>22</sup>

---

<sup>14</sup> AP 1784.585.1

<sup>15</sup> AP 1791.141.2

<sup>16</sup> AP 1791.168.1

<sup>17</sup> AP 1785.818.1

<sup>18</sup> AP 1784.677.1 (Der gleiche Fall auch: AP 1789.528.1)

<sup>19</sup> AP 1784.691.1

<sup>20</sup> s auch Reinhard Riepl, Wörterbuch zur Familien- und Heimatforschung in Bayern und Österreich, 3. Auflage 2009, S. 253

<sup>21</sup> Der Leykauf sollte bis zu einem Kaufpreis von 100 fl 2 Kreuzer je Gulden betragen, bis 500 fl 1 Kreuzer und ab 1000 fl nur noch 4 Heller je Gulden. Er verringerte sich also jeweils um die Hälfte, je mehr für den Kauf bezahlt werden musste.

<sup>22</sup> AP 1784.643.1

Wie waren die Lösungsfristen?

Aus einem Protokoll erfahren wir im Detail, welche Fristen bei einer Ablösung einzuhalten waren.

1785 schreibt der Amtmann auf Wunsch der Pfarrhauptleute "zu jedermanns mehrerer Ruhe und guter Beträglichkeit" in sein Protokollbuch<sup>23</sup>, dass bei einer Behausung eine Lösung innerhalb von vier Wochen und drei Tagen nach dem Kauf geschehen muss. Wenn aber ein Grundstück den Besitzer wechselte, dann war die Frist wesentlich länger. Sie betrug nun ein Jahr und einen Tag. Wenn ein Anwesen mit den Feldern verkauft wurde, dann galten diese verschiedenen Fristen ebenfalls, doch musste der Löser einer Behausung dem Käufer die Absicht mitteilen, dass er auch die Grundstücke lösen werde.

Wenn der Käufer allerdings von auswärts kam, dann galten für ihn viel längere Lösungsfristen. Einer aus Tal (bei Weißensee) musste damit rechnen, dass er eine erworbene Wiesmahd noch nach zwölf Jahren wieder abgeben musste.<sup>24</sup> Dem Eisenburger (Eisenberger) Johann Friedl wurde bei einem Acker dieser Termin sogar auf bis zu 15 Jahren verlängert.<sup>25</sup>

Welche besonderen Vereinbarungen gab es?

Bei einem Verkauf sind oft noch besondere Vereinbarungen getroffen worden, sowohl was eine mögliche Ablösung betraf als auch im Bezug auf die dann abzulösenden Kaufobjekte. Diese Abmachungen hatte auch ein Löser zu erfüllen bzw. die Kosten zu tragen, die einem Käufer in der Zeit zwischen Kauf und Ablösung entstanden sind.

Bei Behausungen waren das wegen der kurzen Ablösungsfrist nur Wohnrechte, die einer Person im Haus weiterhin noch zustanden.<sup>26</sup> Barbara Babel, eine alte und kranke Witwe in Steinach, hat sich dieses Recht verbriefen lassen, als sie ihr Haus dem ledigen Joseph Anton Babel für 250 fl überließ. Zusätzlich aber steht im Protokoll, dass sie ihre Behausung wieder zurücknehmen wolle, falls sie dem Joseph Anton abgelöst werde. Nur zu ihm habe sie nämlich "nach Gott alles Zutrauen". Man kann die alte Frau verstehen, sie wollte auf ihre alten Tage nicht bei fremden Leuten (dem Löser) leben.<sup>27</sup>

Auch beim Verkauf von Grundstücken kam die Verbriefung des Rücknahmerechtes vor, falls ein Löser auftreten werde.<sup>28</sup> Sonst aber betrafen solche Sondervereinbarungen das Kaufobjekt selbst.

– In zwei Fällen handelte es sich um "ruinöse" Heustädel, die auf einer Wiese standen. Falls die Hütten innerhalb der Lösungszeit repariert wurden, musste ein Löser die Kosten dafür ersetzen.<sup>29</sup> Einmal wird festgehalten, dass ein Käufer einen neuen Stadel bauen will. Die Kosten in Höhe von 13 fl durfte er von einem Ablöser

---

<sup>23</sup> AP 1785.742.1

<sup>24</sup> AP 1740.126.3

<sup>25</sup> AP 1741.153.1

<sup>26</sup> AP 1791.139.2 und 1774.059.1

<sup>27</sup> AP 1791.079.1

<sup>28</sup> AP 1782.305.1 [und AP 1726.093.2]

<sup>29</sup> AP 1778.637.2 und 1792.282.1

fordern.<sup>30</sup>

– Manche Grundstücke lagen in Pfronten an einem Bergbach, von dem sie bei Hochwasser immer wieder mal schwer in Mitleidenschaft gezogen wurden und dann zum Verkauf standen. Bei solchen Feldern ließ sich ein Käufer gerne protokollieren, dass er seine Arbeit zur Kultivierung von einem möglichen Löser vergütet haben wolle.<sup>31</sup> Auch bei einer Bergwiese, die "sehr verwachsen" war und erst geräumt werden musste, wollte der Käufer seine Mühe bezahlt haben.<sup>32</sup>

– Wenn ein Käufer einen Acker brach liegend erstanden hatte, wollte er selbstverständlich nicht, dass er ihm dann abgelöst wurde, wenn er bestellt war. In so einem Fall erhielt der Käufer dann noch ein Entgelt für seine Arbeit.<sup>33</sup>

Auch damals kam bei einem Verkauf eine Ratenzahlung vor. Damit ein Verkäufer von einem potentiellen Löser auch sein Geld bekam, ließ er festhalten, dass bei einer Ablösung die noch ausstehenden Raten sofort in bar zu begleichen waren.<sup>34</sup>

Ausgefallene Bedingungen für einen Löser kamen ebenfalls vor. So hatte der Müller Hans Suiter im Drittel eine Behausung erstanden, die dem verganteten Sebastian Samper gehört hatte. Dabei hatte Suiter die Verpflichtung übernommen, für den Samper und dessen Frau je eine Wallfahrt zu unternehmen. Falls ihm nun jemand dieses Anwesen ablösen wollte, musste der auch Suiters Reisekosten nach Einsiedeln übernehmen.<sup>35</sup>

In einem anderen Fall versuchte ein Verkäufer, der Andreas Schwarz von Steinach, sich durch eine etwaige Ablösung einen Vorteil zu verschaffen, indem der Kaufpreis für eine Wiese höher angegeben wurde, als sie tatsächlich kostete. Dadurch hätte ein Löser 40 fl mehr bezahlen müssen, die dann Schwarz eingestrichen hätte. Der Schwindel flog 20 Jahre später auf und der Verkauf wurde rückgängig gemacht. Da war aber Schwarz schon tot.<sup>36</sup>

Was waren die Gründe für das Lösungsrecht?

Es ist zu vermuten, dass der Grund des Lösungsrechtes bei Blutsverwandten darin zu sehen ist, dass die Anwesen ursprünglich einem Familienverband gehörten. Der aber hatte kein Interesse, dass sich sein Besitz zersplitterte. Solche Großfamilien lebten in Pfronten vielleicht noch 1398. Genannt werden u.a. die Einzelsiedlungen des "Swartz und Cuntz" oder "Mällin und Plank".<sup>37</sup>

Aus solchen Familienverbänden dürften in Pfronten die Ortsgemeinschaften hervorgegangen sein, die ebenfalls in den Allmenden und Alpen einen gemeinsamen Besitz hatten. Auch der durfte keinen Substanzverlust erleiden. Deshalb wohl stand das Lösungsrecht nicht nur den Blutsverwandten, sondern auch jedem anderen "Pfarrs- und Gemeindsmann"<sup>38</sup> zu. Es wurde als ein Teil der "Pfarrsgerechtigkeit"<sup>39</sup>

---

<sup>30</sup> AP 1781.120.1

<sup>31</sup> AP 1777.526.1

<sup>32</sup> AP 1779.841.1

<sup>33</sup> AP 1778.651.2

<sup>34</sup> AP 1787.239.1

<sup>35</sup> AP 1728.067.1

<sup>36</sup> AP 1786.037.1

<sup>37</sup> Richard Dertsch, *Das Füßener hochstiftische Urbar von 1398*, Allg. Heimatbücher 22. Bd., S. 20

<sup>38</sup> AP 1778.625.1

<sup>39</sup> Privilegien der Pfarrgenossen (Rechtler)

angesehen.<sup>40</sup>

Bei der Verleihung von neuen Pfarrrechten war man besonders restriktiv. Schon seit etwa 1700, vermutlich sogar noch früher, galt hier das Anerbenrecht, d.h. ein Anwesen konnte nur an einen Erben fallen, so dass sich die Anzahl der Rechtler nicht mehr vermehren konnte.<sup>41</sup> Als dann ab 1792 die hochstiftische Regierung von sich aus Auswärtigen das Bürgerrecht in Pfronten verlieh, wehrten sich die Pfarrgenossen vehement dagegen. Dieses Recht, so die Gemeinde, stünde allein ihr zu, weil sie selbst am besten beurteilen könne, wie viele Bürger der Ort ernähren könne.<sup>42</sup> Sogar beim Lösungsrecht hatten "Fremdlinge" gegenüber einem Einheimischen Nachteile. Wenn der Käufer ein Pfrontener war, dann konnte man ihm die Behausung oder die Grundstücke ablösen. Einem auswärtigen Käufer dagegen musste man beides gleichzeitig ablösen, Außerdem erhielt er keine Extrazahlung, wenn er in das erworbene Gut investiert hatte. Einem Pfrontener Käufer dagegen musste ein Löser den Kaufpreis inklusive seiner Auslagen ersetzen.<sup>43</sup>

Die Pfarrgemeinde Pfronten war vor 1800 eine sehr geschlossene Gesellschaft! Die altherkömmliche Rechtsordnung ist erst durch die Gesetzgebung des modernen bayerischen Staates ins Wanken geraten. Dennoch wurden das Pfarrrecht noch weit bis ins 19. Jahrhundert allgemein beachtet. Wie ein "Gemeindegeschäftsprotokoll" zeigt, hatte das Lösungsrecht noch 1836 seine Gültigkeit.<sup>44</sup>

Bertold Pölcher

---

<sup>40</sup> AP 1730.121.2

<sup>41</sup> s. auch Rund um den Falkenstein Bd. 4 Heft 3, S. 89

<sup>42</sup> GA Beschwerdeschrift 1796, § 122-124

<sup>43</sup> AP 1785.742.1

<sup>44</sup> Dr. Anton Schmid: Archivalisches Gutachten zur Geschichte der Rechte an den Pfrontener Alpenweiden 1930, Maschinenschrift, S. 37