

# VERSCHULDETER LANDADEL UND STÄDTISCHER HÄUSERMARKT IM ERSTEN FREIBURGER NOTARIATS- REGISTER (1356–1359)

KATHRIN UTZ TREMP

*Das erste überlieferte Freiburger Notariatsregister (1356–1359)*

Wie meine treuen Zuhörer vielleicht schon festgestellt haben\*, habe ich eine neue Leidenschaft: die Notare – nach den Häretikern und Hexen. Das ist vielleicht nicht gerade schmeichelhaft für die Notare, erklärt sich aber daraus, dass ich die Bekanntschaft der Freiburger Notare bei den Forschungen über die Freiburger Häretiker gemacht habe. Dabei handelt es sich weniger um die Freiburger Notare, welche die Akten der Waldenserprozesse von 1399 und 1430 geführt haben, Peter Cudrefin und Berhard Chaucy, beide gleichzeitig auch Stadtschreiber<sup>1</sup>, sondern um die zahlreichen Notare, auf Grund von deren Registern ich die Freiburger Waldenser überhaupt erst identifizieren konnte, beginnend mit den zehn Re-

\* Vortrag vor dem Deutschen Geschichtsforschenden Verein des Kantons Freiburg vom 17. März 2009. NR = Notariatsregister; StAF = Staatsarchiv Freiburg.

<sup>1</sup> *Quellen zur Geschichte der Waldenser von Freiburg im Üchtland (1399–1430)*, hg. von Kathrin UTZ TREMP, Hannover 2000 (= MGH Quellen zur Geistesgeschichte des Mittelalters, 18), S. 57 und 196.

gistern des Notars Richard von Füllistorf (1388–1425) und fortgesetzt mit den ebenfalls zehn Registern des Notars Ulrich Manot (1410–1425), um nur die beiden wichtigsten Serien zu nennen<sup>2</sup>. Es ist ganz erstaunlich und überwältigend, wieviele Quellen in diesen Notariatsregistern liegen – und wie wenig sie benutzt werden. Diese Quellen entspringen romanischer Schriftlichkeit, wie sie im späten Mittelalter nur in der nachmaligen Westschweiz üblich war und von den Notaren ausgeübt wurde, nicht aber in der Deutschschweiz.

Ich habe mir deshalb vorgenommen, mit einer weiteren Arbeit einen Zugang zu dieser Quellenflut zu schaffen, und habe mich an das älteste Notariatsregister gesetzt, das in Freiburg überliefert ist, das sogenannte *Registrum Lombardorum*, in dem Notariatsinstrumente aus den Jahren 1356 bis 1359 enthalten sind. Es wurde von zwei Notaren geführt, von Peter Nonans (erwähnt 1337–1366) und von Heinrich Nonans von Schwarzenburg (erwähnt 1356–1378), die wahrscheinlich trotz des gleichen Namens nicht miteinander verwandt waren<sup>3</sup>. Es trägt den Namen *Registrum Lombardorum*, weil in seinem hinteren Teil Schulden eingetragen sind, die Freiburger Bürger und andere Leute bei den Lombarden machten. Diese hatten um die Mitte des 14. Jahrhunderts in Freiburg eine Niederlassung, eine Bank (*casana*), und liehen Geld, einige Jahrzehnte bevor, zumindest in Freiburg, die Juden diese Aufgabe übernahmen<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Kathrin UTZ TREMP, *Waldenser, Wiedergänger, Hexen und Rebellen. Biographien zu den Waldenserprozessen von Freiburg im Üchtland (1399 und 1430)*, Freiburg 1999 (= Freiburger Geschichtsblätter, Sonderband), S. 594.

<sup>3</sup> Peter RÜCK, *Das Staatsarchiv Freiburg im 14. und 15. Jahrhundert*, in: FG 55 (1967), S. 231–279, hier S. 249–251. Siehe auch Monika NOTTER, *Formularbeihilfe um 1400. Edition des deutschen Formularbuches AEF, RN 3351 des Richard von Füllistorf (1377–1425)*, Diss. phil. Freiburg i. Ue., Zürich 1976, S. 129f. und 132.

<sup>4</sup> Franco MORENZONI, Art. *Lombarden*, in: *Historisches Lexikon der Schweiz* 8 (2009), S. 35. Zu den Juden in Freiburg siehe Catherine AGUSTONI, Michel COLLIARD, Hubert FOERSTER, *Les Juifs en pays de Fribourg*, Freiburg 1987, S. 6 und 12–14.

Das *Registrum Lombardorum* umfasst rund 123 Folien, wovon die ersten 110 Folien auf das «normale» Register entfallen, und die letzten 13 Folien auf den Lombardenteil, und zwar mit Beginn auf f. 123r, das heisst wenn man das Register umkehrt und hinten mit dem Blättern anfängt.

Das «normale» Register zählt 964 Notariatsinstrumente, der Lombardenteil «nur» deren 207; das Register trägt also seinen Namen *Registrum Lombardorum* zu Unrecht, aber es war der Lombardenteil, der zuerst die Aufmerksamkeit auf sich gezogen hat. Bereits in den Jahren 1876 und 1877 hat der Historiker Josef Ignaz Amiet in einer Arbeit über «Die französischen und lombardischen Geldwucherer des Mittelalters, namentlich in der Schweiz» auf das *Registrum Lombardorum* aufmerksam gemacht<sup>5</sup>, und 1942/1950 hat Hektor Ammann Notariatsinstrumente sowohl aus dem «normalen» Teil des Registers – rund 169 von 964 Instrumenten – als auch aus dem Lombardenteil – neun Instrumente von 207 – veröffentlicht<sup>6</sup>; bei ihm hatte sich das Gewicht also bereits auf das «normale» Register verlagert, wobei ihn vor allem die Geschäfte der Freiburger Grosskaufleute interessierten. Altstaatsarchivar Nicolas Morard hat sich 1985 ebenfalls mit den Geschäften der Grosskaufleute beschäftigt<sup>7</sup> und ist zum Schluss gekommen, dass, anders als

<sup>5</sup> Josef Ignaz AMIET, *Die französischen und lombardischen Geldwucherer des Mittelalters, namentlich in der Schweiz*, in: Jahrbuch für Schweizerische Geschichte 1 (1876), S. 179–255, und 2 (1877), S. 143–328, insbes. 2 (1877), S. 211/221–247/263. Zu Josef Ignaz Amiet siehe *Historisches Lexikon der Schweiz* 1 (2002), S. 297 (H. GUTZWILLER).

<sup>6</sup> *Mittelalterliche Wirtschaft im Alltag. Quellen zur Geschichte von Gewerbe, Industrie und Handel des 14. und 15. Jahrhunderts aus den Notariatsregistern von Freiburg im Üchtland*, hg. von Hektor AMMANN, Aarau 1942/1950, S. 1–15.

<sup>7</sup> Nicolas MORARD, *Le témoignage d'un notaire: achats, ventes et production à Fribourg au milieu du XIV<sup>e</sup> siècle*, in: Schweizerische Zeitschrift für Geschichte 35 (1985), S. 121–141. Siehe auch DERS., *Eine kurze Blütezeit: Die Freiburger Wirtschaft im 14. und 15. Jahrhundert*, in: Geschichte des Kantons Freiburg, Bd. 1, Freiburg 1981, S. 227–274.

von Hektor Ammann behauptet, um die Mitte des 14. Jahrhunderts in Freiburg noch deutlich mehr Leder als Tuch produziert worden sei und dass die Gerberei der Tuchindustrie den Weg gebahnt habe. Die italienische Historikerin Giulia Scarcia schliesslich hat 2001 den Lombardenteil des ersten Freiburger Notariatsregisters ediert, eine Edition, die allerdings nicht ganz über alle Zweifel erhaben ist. Dagegen bieten die Einleitung und weitere Arbeiten der gleichen Autorin interessante Einblicke in die Lage der Lombarden in Freiburg und anderswo<sup>8</sup>.

Auf diese Weise ist bis heute vor allem die städtische Wirtschaft, wie sie sich im *Registrum Lombardorum* spiegelt, zur Sprache gekommen, und weniger das Umland der Stadt, obwohl die beiden sich gegenseitig bedingen. Deshalb sollen heute zwei andere Themen angeschnitten werden, einerseits ein städtisches, der städtische Häusermarkt, und andererseits ein ländliches, der Landadel, der sich bei den reichen Stadtbewohnern, aber nicht unbedingt, wie wir sehen werden, bei den Lombarden verschuldete. Das *Registrum Lombardorum*, das die Jahre 1356–1359 deckt, hat bei mir Erinnerungen an die Mittelaltervorlesungen geweckt, die ich seinerzeit bei Professor Erich Meuthen an der Universität Bern besucht habe. Als ich mein Studium begann, gab die Hochkonjunktur den Hintergrund zur Vorlesung ab, und es wurde ausführlich über den hochmittelalterlichen Aufschwung gehandelt, inklusive das zusätzliche Eiweiss, das man in Form von Hülsenfrüchten zu sich nahm, und ganz sicher die hochmittelalterliche Gründungswelle von Städten, zu denen auch Freiburg (1157) gehörte. Als ich mein Studium beendete, war die Ölkrise ins Land gegangen und war ausführlich die Rede von der spätmittelalterlichen Krise, inklusive Pest und Verschuldung des Landadels. So spiegelten sich im Mittelalter die Vorgänge der 1970er Jahre und umgekehrt.

<sup>8</sup> Giulia SCARCIA, *Lombardi oltralpe nel Trecento. Il «Registrum» 9, I dell'Archivio di Stato di Friburgo*. Prefazione di Renato Bordone, Pisa 2001 (= Piccola Bibliotheca Gisem, 19; Collana del Centro Studi sui Lombardi e sul credito nel Medioevo, 2).

*Die wirtschaftliche Situation um 1350*

Eines der Bücher, die damals Eindruck machten und gerade zur richtigen Zeit gekommen zu sein schienen, war, nicht zufällig, Guy Bois, *Crise du féodalisme*, Paris 1976. Damals wusste man bereits, dass es nicht die Pest um die Mitte des 14. Jahrhunderts gewesen war, die den demografischen und wirtschaftlichen Niedergang ausgelöst hatte, sondern dass dieser bereits vorher begonnen hatte<sup>9</sup>. Die Krise bestand insbesondere in einer Krise der Einkünfte der ländlichen Herrschaften, die bereits zu Beginn des 14. Jahrhunderts eingesetzt hatte und sich darin äusserte, dass die Einkünfte der ländlichen Herren je länger je weniger ausreichten, um in einer Welt, die immer stärker von den städtischen Märkten beherrscht wurde, zu bestehen.

Um seine finanziellen Probleme zu lösen, trat der ländliche Adel einerseits immer häufiger in den Dienst der Fürsten – der Westschweizer Adel in den Dienst der Grafen von Savoyen – und bemühte sich andererseits, so viel wie möglich aus «seinen» Bauern herauszupressen. Es handelte sich um nichts Geringeres als um den Übergang vom Feudalismus zum Kapitalismus, von einem System, das sich durch die Vorherrschaft der Produktion in kleinem Umfang ausgezeichnet hatte, zu einem System, das sich durch Arbeitsteilung und Akkumulation von Gütern auszeichnete<sup>10</sup>.

Was auffällt, ist, dass Guy Bois in dieser seiner ersten Analyse der spätmittelalterlichen Depression sehr wenig von der Stadt und den städtischen Märkten gesprochen hat. Er ist deshalb im Jahr 2000 in einem neuen Buch auf die mittelalterliche Depression zurückgekommen und hat festgestellt, dass sich zwanzig Jahre zuvor noch niemand vorstellen konnte, dass der Markt als grösserer regulierender Mechanismus betrachtet werden könne, und zwar bereits seit dem 11. Jahrhundert. Bei der Krise des 14. Jahrhunderts handelte

<sup>9</sup> Guy Bois, *Crise du féodalisme*, Paris 1976 (= Cahiers de la fondation nationale des sciences politiques, 202), S. 9–11.

<sup>10</sup> Bois, *Crise du féodalisme* (wie Anm. 9), S. 230, 234f.

es sich nicht um eine rein wirtschaftliche Krise, sondern um eine Wachstums- und eine Zivilisationskrise («*crise de croissance*», «*crise de civilisation*»). Dies alles – wiederum – vor dem Hintergrund der heutigen Krise, in deren Vorfeld die führenden Kreise sagten, dass die Globalisierung lediglich ein notwendiger Übergang zu einem Liberalismus ohne Grenzen und einer Revolution der Kommunikationstechniken sei. Gerade weil er solchen Erklärungsmustern sehr kritisch gegenübersteht, hat Guy Bois sein neues Buch geschrieben, aber auch, weil er grosse Ähnlichkeiten zwischen der Krise des 14. und derjenigen des endenden 20. und beginnenden 21. Jahrhunderts sieht. Zunächst einmal die Stagnation oder die Verlangsamung des Wachstums, die man durch strukturelle Veränderungen zu beheben versuchte (und versucht). Die damalige Krise des Feudalismus wurde durch einen Staatsfeudalismus überwunden, bei dem die staatliche Fiskalität an die Stelle der ausbleibenden herrschaftlichen Einkünfte trat.

Im Fall des Kapitalismus suchte man sein Heil in einer «Finanziarisierung» des Systems, das heisst in seiner Unterordnung unter die Finanzmärkte, oder anders ausgedrückt: die Machtergreifung durch die Finanzmärkte. Dies führte zu einer riesigen finanziellen Blase, von der Guy Bois im Jahr 2000 noch nicht wissen konnte, wann sie platzen würde, von der er aber schon damals sicher wusste, dass sie irgendeinmal platzen werde, und zwar angesichts der Überkonsumation und Überschuldung der amerikanischen Gesellschaft<sup>11</sup>.

Die Lehre, die Guy Bois für die spätmittelalterliche Depression zieht, ist, dass der Markt in der feudalen Gesellschaft keineswegs einen Fremdkörper bildete, sondern bei der Entwicklung der mittelalterlichen Gesellschaft eine zentrale Rolle spielte; völlige Autarkie habe es nie gegeben. Die Märkte, auch die städtischen, waren bis zum Ende des 13. Jahrhunderts Schöpfungen der ländlichen

<sup>11</sup> Guy BOIS, *La grande dépression médiévale: XIV<sup>e</sup> – XV<sup>e</sup> siècles. Le précédent d'une crise systématique*, Paris 2000 (= Coll. Actuel Marx confrontation, Série Histoire), S. 5–9.

Herrschaften, und ihre Ausdehnung führte dazu, dass die herrschaftlichen Strukturen sich erneuern konnten, dass an die Stelle des «Rechtsstaates» – «Rechtsstaat» nicht in unserem Sinn, sondern im Sinn eines Staates, der für Recht sorgt – der Finanzstaat trat, im Fall von Frankreich die Monarchie<sup>12</sup>, im Fall der Schweizer Städte, von denen Guy Bois nicht spricht, der Stadtstaat. Wir werden deshalb heute, anhand des ersten Freiburger Notariatsregisters, von zwei Arten von Märkten sprechen: zunächst einmal vom stadtfreiburgischen Geldmarkt, der es dem Adel um die Stadt Freiburg herum erlaubte, sich trotz zunehmend ausbleibender Feudaleinkünfte noch eine Weile über Wasser zu halten, und dann vom städtischen Häusermarkt, der von den Bürgern und Bewohnern von Freiburg selber unter sich betrieben wurde.

Doch zuvor noch ein Wort zur damaligen Situation des Westschweizer Adels, die Bernard Andenmatten in seiner Doktorats- these (erschieden 2005) gründlich studiert hat. Auch der Westschweizer Adel verschuldete sich im 14. Jahrhundert zusehends, aber weniger zu Beginn des Jahrhunderts als vielmehr in den Jahren 1330–1350. Im grossen Ganzen blieb der westschweizerische Adel jedoch relativ stabil, ganz im Unterschied zum ostschweizerischen Adel, der damals durch die werdende Eidgenossenschaft strapaziert wurde (aber vielleicht auch nicht in dem Ausmass, wie man gemeint hat). Bernard Andenmatten führt diesen Unterschied darauf zurück, dass es im Waadtland kein Städtewesen und keine Stadtbürger gab, die ernsthaft mit dem Adel oder der Kirche in Konkurrenz hätten treten können.

Einzig Ausnahmen von dieser Regel, die indessen die Regel bestätigen: die Herrschaften Montagny und Grasburg, die schon früh die Begehrlichkeiten der Städte Bern und Freiburg hervorriefen, in deren Hände sie schliesslich auch fielen. Dagegen profitierten vom wirtschaftlichen Niedergang des waadtländischen Adels nicht so sehr die Städte, sondern vor allem das Haus Savoyen, das gerade in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts mächtig expandierte und in

<sup>12</sup> BOIS, *La grande dépression médiévale* (wie Anm. 11), S. 141–147.

dem man denn auch lange gewissermassen einen modernen Staat gesehen hat<sup>13</sup>.

Was die Herrschaft Montagny betrifft, so sah es zunächst so aus, als ob ihre Herren das Schicksal des Westschweizer Adels teilen und unter savoyische Oberherrschaft fallen würden; jedenfalls war die Herrschaft dem savoyischen Lehensverband bereits 1265 eingliedert worden, und 1405 wurde sie angesichts der Missherrschaft der einheimischen Herren in eine savoyische Kastellanei umgewandelt. Erst 1467 konnte Freiburg die Herrschaft zunächst pfandweise und dann 1477/1478, nach dem Burgunderkrieg, definitiv übernehmen<sup>14</sup>. Weniger bekannt ist, dass Freiburg in den 1350er Jahren schon einmal sehr nahe daran war, die Herrschaft übernehmen zu können, und zwar aufgrund der Verschuldung des damaligen Herrn, Aymo IV. von Montagny<sup>15</sup>. Die beste Quelle für dessen Schuldenwirtschaft ist das *Registrum Lombardorum*. Dabei ist ganz interessant, dass Freiburg den Herrn von Montagny sich nicht einfach bei den Lombarden verschulden liess, sondern dafür sorgte, dass er dies bei reichen Freiburger Bürgern tat, so dass die Herrschaft gegebenenfalls in die Hände von Freiburgern fallen würde, und nicht in die Hände von Lombarden! Und in der Tat: im Jahr 1358 (1359) musste Aymo von Montagny seine ganze Herrschaft den Brüdern Johannes und Aymo Rych (Divitis) verpfänden, die für die meisten seiner Schulden gebürgt hatten. Als Pfandsumme erscheint nicht ein bestimmter Geldbetrag, sondern die Gesamtheit aller Schulden, die Aymo von Montagny bei diesen Gläubigern hatte. Auf irgendeine Art und Weise scheint es Aymo jedoch dann

<sup>13</sup> Bernard ANDENMATTEN, *La maison de Savoie et la noblesse vaudoise (XIII<sup>e</sup> – XIV<sup>e</sup> s.)*. *Supériorité féodale et autorité princière*, Lausanne 2005 (= Mémoires et documents publ. par la Société d'histoire de la Suisse romande, IV/8), S. 436f.

<sup>14</sup> Stephan JÄGGI, Art. *Montagny (FR, Herrschaft)*, in: *Historisches Lexikon der Schweiz* 8 (2009), S. 666f.

<sup>15</sup> Stefan JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny. Von den Anfängen bis zum Übergang an Freiburg (1146–1478)*, in: *FG* 66 (1989), S. 1–357, hier 55–57 und 126–131.



gelungen zu sein, seine Herrschaft wieder auszulösen<sup>16</sup>, so dass sie nicht damals schon, sondern erst 120 Jahre später an Freiburg fiel.

### *Der verschuldete Landadel*

Der erste, der die Schuldenwirtschaft Aymos IV. von Montagny genauer unter die Lupe genommen hat, ist Stefan Jäggi in seiner Dissertation über die Herrschaft Montagny, die 1989 in den Freiburger Geschichtsblättern veröffentlicht wurde. Dabei stützt Jäggi sich nicht nur auf die Freiburger Quellen, sondern auch auf die

#### *1. Typologie der Instrumente betreffend Aymo IV. von Montagny*

##### *in StAF, NR 9/1*

Schuldanerkenntnisse: f. 9v (1), 19v (3), 19v (5), 19v (7), 20v (3), 21r (5), 24r (3), 30r (5), 40r (6) ~ 41r (2), 41v (5), 45r (3), 64v (2), 64v (4), 67v (1), 68r (2), 74v (3), 75r (1), 78v (2), 86v (1), 86v (3), 86v (4), 87r (2), 91v (2), 91v (4), 91v (6), 92r (1); f. 119r (6) L, 116r (8) L, 115v (6) L, 114v (7) L

Schadloshaltungen: f. 9v (2), 13r (3), 19v (4), 19v (6), 20r (1), 20v (4), 21r (6), 24r (4), 30r (6), 40r (7) ~ 41r (3), 41v (6), 45r (4), 64v (3), 64v (5), 67v (2), 68r (3), 75r (2), 75r (3), 78v (3), 86v (2), 86v (5), 87r (3), 91v (3), 91v (5); f. 120r (1) L, 119r (7) L, 116r (9) L, 115v (7) L

Quittungen: f. 21r (1), 21r (7), 57v (1), 57v (2), 87v (2), 88r (3), 105r (3)

L: im eigentlichen *Registrum Lombardorum*  
~ nicht ganz identisch

<sup>16</sup>JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny* (wie Anm. 15), S. 131f.

savoyischen, die im Archivio di Stato di Torino, Corte (Hofarchiv) und insbesondere im Fonds der Baronie der Waadt (*Baronnie de Vaud*) aufbewahrt werden<sup>17</sup>. Jäggi hat gar versucht, Ordnung in die Buchhaltung des Herrn von Montagny zu bringen und hat Passiven und Aktiven (Rückzahlungen) einander gegenübergestellt<sup>18</sup>, allerdings ohne Aymo vor dem Konkurs retten zu können, ganz im Gegenteil. All dies soll hier nicht untersucht werden, sondern wir wollen lediglich von den Notariatsinstrumenten betreffend Aymo von Montagny ausgehen, die in das *Registrum Lombardorum* eingetragen sind. Dabei handelt es sich um drei Typen von Akten, nämlich Schuldanerkennungen, Schadloshaltungen und Quittungen, insgesamt 31 Schuldanerkennungen, 30 Schadloshaltungen und sieben Quittungen (siehe Typologie 1).

Was Schuldanerkennungen sind, braucht wohl nicht erklärt zu werden, wohl aber der Begriff der Schadloshaltung: Damit versprach der Schuldner, der die Schuld aufnahm, dem oder den Bürgen, sie schadlos zu halten, wenn sie für ihn einspringen müssten. Es ist deshalb nur logisch, dass jeweils auf eine Schuldanerkennung eine Schadloshaltung folgt (z. B. f. 9v/2 auf 9v/1 usw.) und dass die Zahl der Schadloshaltungen derjenigen der Schuldanerkennungen einigermaßen entspricht: 30 Schadloshaltungen auf 31 Schuldanerkennungen<sup>19</sup>. Wenn wir die Schuldanerkennungen ohne Schadloshaltungen und die Schadloshaltungen ohne Schuldanerkennungen dazu rechnen, kommen wir auf insgesamt 34 Schuldanerkennungen, denen nur gerade sieben Quittungen gegenüberstehen, also Akte, mit denen Aymo von Montagny eine Quittung erhält, weil er eine Schuld zurückbezahlt hat – was er fast nie getan hat.

Um einen Überblick über die Bedürfnisse des Herrn von Montagny zu gewinnen, haben wir sowohl Schadloshaltungen als auch

<sup>17</sup> JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny* (wie Anm. 15), S. 317f. und 329–331.

<sup>18</sup> JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny* (wie Anm. 15), insbes. S. 128f.

<sup>19</sup> Schuldanerkennungen ohne Schadloshaltungen: f. 74v (3), 86v (3), 91v (6), 92r (1), 114v (7) L; Schadloshaltungen ohne Schuldanerkennungen: f. 13r (3), 75r (3), 120r (1) L.

Quittungen in Schuldanererkennungen zurückverwandelt. Dies ergibt für die Zeit vom 4. März 1356 bis zum 7. Februar 1359, also für rund drei Jahre, insgesamt 43 Geschäfte, also pro Jahr ca. 14 Geschäfte. Schuldner ist naturgemäss immer Aymo von Montagny, ausser in einigen Fällen, wo die Schuldverhältnisse etwas verschleiert werden:

– Am 17. April 1356 erscheint Otto, der Herr von Everdes (Grünigen), als Schuldner neben Aymo von Montagny (f. 120r/1 L);

– am 8. Juni 1356 erscheint Junker Hugo de Renye als Gläubiger und Aymo von Montagny lediglich als Bürge (f. 30r/5–6);

– am 1. April 1357 erscheint Johannes Reiff als Schuldner, Johannes Divitis als Bürge, und die beiden werden schadlos gehalten durch Aymo von Montagny (f. 115v/6–7 L);

– am 12. November 1357 erscheinen die Junker Johannes und Hugoninus de Rignye – der letztere ohne Zweifel der gleiche wie oben – als Schuldner, und Johannes Huser erscheint als Bürge; er wird schadlos gehalten durch die Schuldner und zusätzlich durch Aymo von Montagny (f. 75r/1–2);

– am 15. Juni 1358 erscheint Aymo von Montagny zwar als Schuldner, aber neben ihm erscheinen auch die Brüder Johannes und Aymo Divitis und schliesslich auch noch deren Ehefrauen, obwohl Frauen sonst bei Kreditgeschäften praktisch nie erwähnt werden (f. 91v/2, 4, 6; 92r/1);

– am 7. Februar 1359 erscheint Junker Rolinus de Montjoye als Schuldner neben Aymo von Montagny (f. 105r/3), und als Bürgen erscheinen sowohl die Brüder Johannes und Aymo Divitis als auch Aymo von Montagny; da es sich aber um eine Quittung handelt, die für die Tabelle in eine Schuldanererkennung umgewandelt wurde, wissen wir, dass die Bürgen, also Johannes und Aymo Divitis, für die Schuld aufgekommen sind (f. 105r/3).

Aus all dem geht klar hervor, dass Aymo von Montagny als Schuldner in den drei Jahren, die das *Registrum Lombardorum* umfasst, immer ungläubwürdiger und kreditunwürdiger wurde und deshalb immer mehr Mitschuldner und Mitbürgen brauchte, zuletzt selbst noch die Ehefrauen von Johannes und Aymo Divitis!

Dies führt uns zur Frage nach den Gläubigern, in der Regel angesehene, wohlhabende Freiburger Bürger (in alphabetischer Reihenfolge): Perrod von Chénens (f. 9v/1, 24r/3), Johannes und Aymo Divitis (f. 86v/1–5), Johannes von Heitenwil genannt Tierstein (f. 57v/1, 88r/3), Wilhelm Huser (f. 21r/5, 45r/3, 75r/1 u. 3), Heinrich von Illens (f. 40r/6, 41r/2, 91v/2, 4 u. 6, 92r/1), Perrod deis Prumiers (f. 64v/2 u. 4, 87r/2), Johannes und Ulrich Reiff (f. 57v/2, 20v/3), Ritter Johannes Velga (f. 30r/5, 74v/3) und Schultheiss Wilhelm Velga (f. 68r/2, 105r/3)<sup>20</sup>. Die Divitis fungierten also nicht nur als Bürgen, sondern auch als Gläubiger, das heisst als direkte Geldgeber. Erstaunlich ist, dass Aymo von Montagny sich, zumindest laut dem *Registrum Lombardorum*, nur gerade fünf Mal an die Lombarden von Freiburg wandte, und dies erst noch zwei Mal über einen Mittelsmann (Otto von Everdes und Johannes Reiff)<sup>21</sup>, obwohl das Geld hier scheinbar am leichtesten zu haben gewesen wäre: Man hat tatsächlich den Eindruck, dass die Stadt Freiburg und ihre reichen, angesehenen Bürger zu verhindern suchten, dass Aymo und damit die Herrschaft Montagny letztlich in die Hände der Lombarden fielen. Stattdessen bot man den letzten verfügbaren Rappen in der Stadt auf, um den Herrn von Montagny und seine Geldbedürfnisse soweit wie möglich von den Lombarden fernzuhalten, hinter denen man nicht ganz zu Unrecht die Savoyer vermutete<sup>22</sup>. In diesem Sinn könnte die Präsenz der Lombarden in der Stadt den einheimischen Geldmarkt durchaus stimuliert haben.

Es ist nicht auszuschliessen, dass Aymo anfänglich durchaus bei den Lombarden lieb – die entsprechenden Anleihen stammen vom 17. April, 19. Mai und 16. November 1356 sowie vom 1. April und

<sup>20</sup> Vgl. die Liste bei JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny* (wie Anm. 15), S. 128.

<sup>21</sup> StAF, NR 9/1, f. 120r (1), 119r (6), 116r (8), 115v (6), 114v (7).

<sup>22</sup> Paul AEBISCHER, *Banquiers, commerçants, diplomates et voyageurs italiens à Fribourg (Suisse) avant 1500*, in: Zeitschrift für Schweizerische Geschichte 7 (1927), S. 1–59, hier S. 22f. Siehe auch Giulia SCARCIA, *Des usuriers bien intégrés: le Trecento fribourgeois des prêteurs lombards*, in: Annales fribourgeoises 67 (2005), S. 9–20, hier S. 10.

30. September 1357<sup>23</sup> – und dass man ihn dann, je ernster seine Situation wurde, immer mehr daran hinderte und stattdessen mit städtisch-bürgerlichem Geld versorgte. Es kam auch vor, dass angesehene Stadtbürger das Geld für Aymo von Montagny bei den Lombarden aufnahmen (f. 75r/3, 86v/2). Man darf sogar vermuten, dass einer der Gründe für die Anlage des *Registrum Lombardorum* war, dass man die Geschäfte der Lombarden seitens der Stadt besser überwachen wollte; Peter Nonans und Heinrich Nonans von Schwarzenburg waren wahrscheinlich nicht umsonst gewissermaßen halbamtliche Schreiber bzw. eine Art Stadtschreiber *avant la lettre*<sup>24</sup>.

Die Summen, die Aymo von Montagny benötigte, gingen von 7 Pfund 2 Schilling Lausanner Währung (f. 13r/3) bis zu 272 Florin (f. 92r/1). Der häufigste Grund, weshalb er Geld aufnahm, war der schiere Geldmangel (*ex causa mutui*), nämlich rund zwanzig Mal<sup>25</sup>. Dann hatte Aymo aber auch noch andere adelige Bedürfnisse, nämlich Pferde: zunächst Reitpferde (lat. *corserii*), dann aber auch Lastpferde (lat. *roncini*). Innerhalb von drei Jahren (1356–1359) kaufte er fünf Reitpferde: am 17. April 1356 ein graues für 80 Florin (f. 21r/5), am 8. Juni 1356 ein schwarzes für 90 Florin (f. 30r/5), am 22. April 1357 ein graues für 80 Florin (f. 75r/3), am 12. November 1357 ein graues für weniger als 90 Florin (f. 75r/1) und am 7. Feb-

<sup>23</sup> Wie Anm. 21. Siehe auch JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny* (wie Anm. 15), S. 127f.

<sup>24</sup> Wie Anm. 3. Siehe auch SCARCIA, *Des usuriers bien intégrés* (wie Anm. 22), S. 10f.: «Le monopole contrôlé des prêteurs italiens». Andernorts haben die Lombarden ihre Register selber geführt, siehe Giulia SCARCIA, *Une intégration possible: le cas des «Lombards» en Suisse romande. Les villes de [Fribourg], Morat et Moudon aux XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles*, in: *Etudes Savoyennes. Revue d'Histoire et d'Archéologie* 5–6 (1996–1997), S. 47–84, hier S. 50. In Freiburg mussten die Lombarden indessen zum Notar gehen, und vielleicht zu einem Notar, der nicht unbedingt ein Notar ihrer Wahl war (vgl. SCARCIA, *Lombardi oltraalpe nel Trecento*, wie Anm. 8, S. 21f.), sondern ein Vertrauensnotar der Stadt.

<sup>25</sup> StAF, NR 9/1, f. 9v (1), 20v (3), 40r (6) ~ 41r (2), 45r (3), 64v (2 u. 4), 67v (1), 68r (2), 78v (2), 86v (1 u. 3), 87r (2), 91v (2, 4 u. 6), 92r (1), 119r (6) L, 115v (6) L.

ruar 1359 ein Reitpferd, dessen Farbe man nicht kennt, für 80 Florin (f. 105r/3). Dazu kamen drei Lastpferde, die etwas billiger waren (zwischen 19 und 40 Florin), ein braunes («broubay», f. 9v/1), ein graues (f. 19v/7) und ein schwarzes (f. 74v/3). Dann brauchte Aymo von Montagny auch gefärbtes Tuch, einmal für 10½ Florin (f. 24r/3) und einmal für 33 Pfund (f. 114v/7 L), einmal Ziegel für 103 Pfund 4 Pfennig (f. 41v/5) und einmal Wein für 60 Pfund (f. 87v/2). Und schliesslich musste Aymo von Montagny am 17. April 1356 eine Summe von 90 Florin bezahlen, von der gesagt wird, dass es Lösegeld war, wahrscheinlich für Otto von Everdes (f. 21r/1), der zusammen mit Aymo und dessen Onkel, dem Grafen Ludwig von Neuenburg, in den Jahren 1353–1354 einen Krieg gegen den Grafen von Montbéliard geführt und dabei in Gefangenschaft geraten war. Die 90 Florin, die hier bezahlt wurden, waren indessen nur ein Bruchteil der Summen, die das kriegerische Abenteuer den Herrn von Montagny gekostet hatte: Er hatte für sich selber mindestens eine Summe von 1000 bis 1500 Florin bezahlen müssen, und für seinen Begleiter Otto von Everdes 1500 Florin<sup>26</sup>. So war es also durchaus der adelige Lebensstil, einschliesslich des Fehdewesens, der Aymo von Montagny nicht wenige seiner Schulden eingebracht hatte; diese versuchte er wiederum mit Hilfe von reichen Freiburger Stadtbürgern zu begleichen, wahrscheinlich letztlich vergeblich.

Dass alle Anstrengungen, aus der Verschuldung herauszukommen, schliesslich umsonst waren – umsonst sein mussten –, geht bereits aus den Fristen hervor, die dem Schuldner gesetzt wurden, um die einzelnen Schulden zurückzuzahlen. Dabei handelte es sich sehr selten um mehr als ein Jahr, vielmehr sehr häufig um nur einige Monate oder gar nur einige Tage, was bedeutet, dass es eigentlich nur darum gehen konnte, in der kurzen Zeit einen neuen Gläubiger zu finden, also um Umschuldung. Am 13. Mai 1357 bekannte der Herr von Montagny, dass er dem Schultheissen von Freiburg, Wilhelm Velga, eine Summe von 128 Pfund 12 Schilling 6 Pfennig

<sup>26</sup> JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny* (wie Anm. 15), S. 56 mit Anm. 154.

Lausanner Währung schuldete, die er ihm Ende September 1357 zurückzahlen sollte, es sei denn, der Schultheiss könne zwischen dem 25. Juli und dem 29. September jemanden finden, der ihm die Schuld abnähme; in diesem Fall hätte Aymo von Montagny Ende September auch noch bezahlen müssen, was diese Umschuldung an Zinsen gekostet haben würde. In der Folge scheint Wilhelm Velga weder jemanden gefunden zu haben, der ihm die Schuld abnahm, noch scheint Aymo von Montagny diese bezahlt zu haben: Am 7. Februar 1359 – also anderthalb Jahre nach Verstreichen der Frist zur Bezahlung – schuldete Aymo von Montagny Wilhelm Velga immer noch die gleiche Summe, und dazu weitere 80 Florin für ein schwarzes Reitpferd, zwei Summen, für welche die Bürgen, einmal mehr die Brüder Johannes und Aymo Divitis, aufkamen<sup>27</sup>. Diese scheinen mit der Zeit alle Hoffnung aufgegeben zu haben, ihre Auslagen jemals zurückerstattet zu sehen – oder vielleicht hofften sie insgeheim, durch Verpfändung der Herrschaft Montagny entschädigt zu werden. Jedenfalls setzten sie, als sie dem Herrn von Montagny am 15. Juni 1358 erneut fünf grosse Geldsummen liehen, gar keine Termine mehr, sondern verlangten lediglich, dass ihr Geld ihnen einen Monat nach der ersten Aufforderung (*infra unum mensem post primam requisicionem*) zurückbezahlt würde (f. 86v/1–5). Interessanterweise sind die Fristen, die Aymo von Montagny für die Rückzahlung von Anleihen durch die Lombarden gesetzt wurden, zunächst nicht strenger als die der anderen Gläubiger, dann wurde aber auch hier der Riemen angezogen: Am 17. April und am 9. Mai 1356 wurde noch je ein Jahr zugestanden, am 16. November 1356 war es nur noch ein halbes Jahr und schliesslich, am 30. September 1357, für eine wesentlich kleinere Summe nur noch zwei Monate<sup>28</sup>.

Wenn wir zu den Männern kommen, die für Aymo von Montagny bürgten, dann stellen wir fest, dass in 23 von 29 Fällen (ungefähr 80%), in denen wir die Bürgen kennen, die Brüder Johannes

<sup>27</sup> StAF, NR 9/1, f. 68r (2) und 105r (3).

<sup>28</sup> Wie Anm. 21.

und Aymo Divitis oder nur einer von ihnen als Bürgen fungierten. Wenn sie beide zusammen bürgten, wie am 8. Oktober 1356, am 13. Mai 1357 oder am 3. Februar 1358, dann liessen sie sich nur eine Schadloshaltung (*indempnitas unica*) ausstellen (f. 45r/4, 68r/3, 78v/3); das kostete auch weniger. Es ist seltsam, dass die freiburgische Familie Divitis oder Rych von der Forschung noch nicht so richtig zur Kenntnis genommen worden ist, insbesondere unsere Geldgeber-Brüder nicht, und dass man sich nicht gefragt hat, woher denn ihr schier unerschöpflicher Reichtum stammte. Im Historisch-biographischen Lexikon der Schweiz wird lediglich erwähnt, dass es sich um eine seit der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts in Freiburg eingebürgerte Familie handelte, «die um die Mitte des 15. Jahrhunderts daselbst ausstarb». Insbesondere wird Louise Rych genannt, die letzte ihres Geschlechts, eine reiche Erbin, die in der Mitte des 15. Jahrhunderts von Freiern, freiburgischen, bernischen und savoyischen, so bedrängt wurde, dass sie in Basel in ein strenges (observantes) Dominikanerinnenkloster eintrat<sup>29</sup>. Im neuen Historischen Lexikon der Schweiz soll noch weniger stehen<sup>30</sup>, und ich bin in Verhandlungen mit der Redaktion, ob man dies bis zum Erscheinen des Buchstabens R noch ändern könnte...

Wie dem auch sei: Wir wissen von mindestens drei Fällen, Quittungen, die wir in Schuldanerkennungen zurückverwandelt haben, dass die Divitis für ihre Bürgschaften auch bezahlt haben: Am 30. Juni 1358, zu einem unbestimmten Datum und schliesslich am 7. Februar 1359 (f. 87v/2, 88r/3, 105r/3), aber das ist sicher nur die Spitze des Eisbergs. Jedenfalls musste Aymo von Montagny den Brüdern Johannes und Aymo Divitis im Mai 1358 praktisch seine

<sup>29</sup> *Historisch-biographisches Lexikon der Schweiz* 2 (1924), S. 729, siehe auch Kathrin UTZ TREMP, Art. *Rych, Louise*, in: *Historisches Lexikon der Schweiz*, Internetversion, Zugriff 22. Jan. 2009.

<sup>30</sup> Lediglich Artikel über *Rych, Jakob I. und II., Peter und Louise*, siehe *Historisches Lexikon der Schweiz*, Internetversion, Zugriff 22. Jan. 2009. Ein vollständigerer Stammbaum, aber ohne Kommentar, bei Pierre DE CASTELLA, *Les Fribourgeois qui ont fait de leur ville le 10<sup>e</sup> canton Suisse (1157–1502)*, Freiburg 1996, Tafel 41.



ganze Herrschaft verpfänden, und zwar gegen die Gesamtheit aller Schulden, die er bei ihnen hatte. Dies geht aus einem Dokument hervor, das nicht ins *Registrum Lombardorum* eingetragen ist, sondern sich im Archivio di Stato in Turin befindet und bei Stefan Jäggi zitiert wird<sup>31</sup>. Wir wissen indessen nicht – ebensowenig wie Stefan Jäggi –, wie Aymo von Montagny aus dieser misslichen Situation wieder herausgekommen sein könnte; vielleicht hat der savoyische Hof, der die Herrschaft Montagny nicht an Freiburg verlieren wollte, mit einer grösseren Summe ausgeholfen. Jedenfalls ist die Herrschaft Montagny nicht schon damals, 1358, sondern erst 1478 an die Stadt Freiburg gekommen, aber diese war 1358, dank ihres Geldmarktes, bereits einmal ganz nahe daran<sup>32</sup>.

### *Der städtische Häusermarkt*

Doch wenden wir uns nun dem städtischen Häusermarkt zu, der insofern «städtischer» war als der städtische Geldmarkt, als er sich vor allem unter Stadtbewohnern, Bürgern und einfachen Bewohnern (*habitatores, habitatrices*), abwickelte. Zur Sprache kommen sollen insbesondere Verkäufe, Vermietungen und Teilungen von Häusern, die uns Einblicke in mittelalterliche Stadthäuser gewähren. Was wir weggelassen haben, sind Häuser, die verschenkt wurden, sei es als Legate oder im Rahmen von Mitgiften. Das Quellenkorpus, das wir hier präsentieren, ist notwendigerweise weniger geschlossen als die Schulden des Herrn von Montagny. Immerhin

<sup>31</sup> JÄGGI, *Die Herrschaft Montagny* (wie Anm. 15), S. 130f. (mit Verweis auf Archivio di Stato di Torino, Corte, Baronnie de Vaud, mazzo 17 Dompierre und Domdidier 22; 1358 Mai 6).

<sup>32</sup> Das Beispiel Montagny ist Nicolas MORARD, *Les investissements bourgeois dans le plat pays autour de Fribourg de 1250 à 1350*, in: Freiburg: Die Stadt und ihr Territorium. Politische, soziale und kulturelle Aspekte des Verhältnisses Stadt-Land seit dem Spätmittelalter. Akten des Kolloquiums an der Universität Freiburg zur 500-Jahrfeier des Eintritts von Freiburg in die Eidgenossenschaft, hg. von Gaston GAUDARD u. a., Freiburg 1981, S. 89–104, entgangen.

haben sich für die Zeit vom 1. Februar 1356 bis zum 17. März 1359 – die Laufdauer des *Registrum Lombardorum* oder vielmehr des vorangehenden «normalen» Registers – 35 Hausverkäufe ausmachen lassen, pro Jahr also rund ein Dutzend (siehe Typologie 2a).

## 2. Typologie der Instrumente betr. Häuser

### in StAF, NR 9/1

- a) Verkäufe: f. 1r (1), 1r (6), 2r (1 u. 2), 3r (3), 3v (1), 4v (1), 5r (2), 5v (3), 8r (2–3), 10v (5), 11v (5), 21r (4), 22r (2), 24r (7), 26r (3), 33v (3), 36v (1), 37v (1), 39v (2), 41v (4), 42r (4), 53r (1), 74r (3), 76r (1), 78r (2), 85v (2) ~ 92r (5), 89v (3), 93v (2), 94r (1), 100r (3), 102r (2), 106r (3)
- Schuldanerkenntnisse (*ex causa mutui*): f. 1r (2 u. 3), 2r (3), 3r (4), 3v (2), 4v (2), 5r (3), 8r (3–4), 22r (3), 24v (1), 34r (1), 74r (4), 89v (4–5), 93v (3), 94r (3)
- Schadloshaltungen: f. 1r (4), 2r (4), 5v (4)
- Memorandum: f. 3v (3)
- Rückkaufsrechte (lat. *reempcio*): f. 37v (2), 106r (4)
- b) Vermietungen (*locaciones, accensaciones*): f. 6v (1), 28v (1), 45r (7), 62v (2), 77v (1), 90v (1), 99v (1), 106r (1)
- Schuldanerkenntnisse (vorangehend): f. 62v (1), 77r (2)
- promisiones*: f. 6v (2), 99v (2), 106r (2)
- divisiones*: f. 35r (1), 90v (2)

Dagegen stehen lediglich acht Vermietungen, es sieht also so aus, als ob wir es bei den damaligen Freiburgern und Freiburgerinnen – ganz anders als bei den heutigen Schweizern und Schweizerinnen – tendenziell mit einem Volk von Hausbesitzern zu tun hätten, die relativ leicht zu Hauseigentum kamen<sup>33</sup>. Im Lombardenteil ist

<sup>33</sup> Siehe dazu Hans-Jörg GILOMEN, *Demographie und Mobilität. Fragen nach den Grenzen der Bindung von Familienidentität an den Wohnsitz in*

kein einziger Hausverkauf verzeichnet: Hier ging es praktisch ausschliesslich um Geld, nicht aber um Immobilien.

Was die Hausverkäufe betrifft, so ist zuerst einmal festzustellen, dass Verkäufe im *Registrum Lombardorum* generell sehr selten waren und in der Regel durch Schuldanerkennungen ersetzt wurden, das heisst man kaufte nicht, sondern man schuldete. Man kaufte nicht Tierfelle, sondern man schuldete den Preis für Tierfelle, ähnlich wie wir dies schon bei den Schuldanerkennungen durch den Herrn von Montagny gesehen haben. Nicht so bei den Häusern, wahrscheinlich weil es hier um Immobilien ging: Hier verkaufte man, und der Käufer schuldete noch zusätzlich, das heisst liess noch zusätzlich eine Schuldanerkennung für den Preis des Hauses ausstellen, den er dem Verkäufer in der Regel nicht bar auf die Hand bezahlte. Deshalb haben wir zu den 35 Hausverkäufen zusätzlich noch 17 Schuldanerkennungen für den zu bezahlenden Preis, also für rund die Hälfte (siehe Typologie 2a). Bei den Schuldanerkennungen wird als Grund für die Schuld nicht angegeben, dass man ein Haus gekauft hätte (*ex causa empcionis domus*), sondern, wie bei Aymo von Montagny, dass man Geld schuldete (*ex causa mutui*), nämlich die Kaufsumme für das Haus. Für diese Schulden wurden zwar auch Bürgen gestellt, aber sehr viel seltener als für Geldschulden, nur gerade sieben Mal, und diese wurden nur in drei Fällen mit einer Schadloshaltung ausgestattet (siehe Typologie 2a). Vielleicht wurden hier seltener Bürgen gestellt, weil man im Notfall noch immer auf das Haus selber hätte zugreifen können. Noch seltener – lediglich zwei Mal – werden Rückkaufsrechte erteilt, das heisst, ist der Verkauf nicht wirklich ein Verkauf, sondern eher die Aufnahme einer Hypothek auf ein Haus. In einem Fall (f. 3v/3) haben wir zusätzlich ein «Memorandum», das sich dadurch erklärt, dass der Verkäufer nur eine Hälfte seines eigenen Wohnhauses verkaufte (wahrscheinlich verkaufen musste) und im «Memorandum»

*der spätmittelalterlichen Stadt*, in: Häuser, Namen, Identitäten, hg. von Karin CZAJA, Gabriela SIGNORI, Konstanz 2009 (= Beiträge zur spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtgeschichte, 1), S. 11–28, insbes. S. 21–27.

das Zusammenleben mit dem Käufer regelte, also eine Art Teilung (*divisio*); wir kommen darauf zurück.

Wenn wir die Liste der Verkäufer und Käufer von Häusern anschauen, dann sehen wir, dass die Frauen hier eine ungleich grössere Rolle spielen als auf dem Geldmarkt, sei es als Ehefrauen von Verkäufern und Käufern, sei es als selbstständige Verkäuferinnen und Käuferinnen. So verkauften am 1. Februar 1356 Anna von Bümpliz und Katharina Haberkorn, beide Beginen vom Freien Geist, ein Haus am Stalden, das ihrer Gemeinschaft gehörte, an den Gerber Hensli Blumo und seine Frau Wilhelma (f. 1r/6)<sup>34</sup>. Nur zwei Tage später verkaufte Johanneta, Witwe des Schuhmachers Johannes Künzli (Kunzilli), jetzt Ehefrau des Berthold von Cressier, das Haus ihres verstorbenen Ehemanns an der Chevrer-Gasse, und zwar die eine Hälfte an Perrusseta, Tochter des Johannes Bucher, und die andere Hälfte an den Wurster Nikolaus Tuntiler und seine Frau Anna (f. 2r/1–2). Am 15. Februar 1356 verkaufte Johanneta von Bodoleit ihr Haus an der Murtentorgasse an Nikola, Witwe des Johannod von Font (f. 4v/1). Die Beispiele von Verkäuferinnen und Käuferinnen liessen sich beliebig vermehren.

Burgquartier: f. 1r (1), 3v (1), 5r (2), 8r (2, 3 u. 5), 10v (5), 21r (4),  
37v (1), 73r (3), 89v (3), 102r (2), 106r (3)

Auquartier: f. 1r (6), 3r (3), 11v (5), 22r (2), 24r (7), 26r (3), 36v  
(1), 39v (1), 41v (4), 49v (4), 53r (1), 53r (3), 54v (2), 76r  
(1), 85v (2), 100r (3)

Spitalquartier: f. 2r (1 u. 2), 4v (1), 33v (3), 78r (2), 93v (2), 94r (1)

Neustadt: f. 42r (4)

nicht situierbar (ev. Neustadt): f. 5v (3), 103r (2)

<sup>34</sup> Zu den Freiburger Beginen vom Freien Geist siehe Kathrin UTZ TREMP, Art. *Freiburg*, in: *Helvetia Sacra IX: Die Beginen und Begarden in der Schweiz*, red. von Cécile SOMMER-RAMER, Basel/Frankfurt am Main 1995, S. 316–343, hier S. 334.

Was die Verteilung der verkauften Häuser über die Stadt bzw. über die vier Stadtquartiere betrifft, kann man feststellen, dass zwar in allen vier Stadtteilen Häuser oder Anteile an Häusern die Hand änderten, doch am häufigsten im Auquartier (16 Mal), gefolgt vom Burgquartier (11 Mal), dem Spitalquartier (6 Mal) und der Neustadt (1–3 Mal).

Die magere Bilanz des Neustadtquartiers könnte sich daraus erklären, dass dieses der Stadt Freiburg erst zu Beginn des 15. Jahrhunderts inkorporiert wurde<sup>35</sup>, also erst rund fünfzig Jahre nach dem *Registrum Lombardorum*, und dass hier wahrscheinlich ohnehin noch nicht viele Häuser standen. Rechtlich gehörte das Neustadtquartier um die Mitte des 14. Jahrhunderts noch zum Spitalquartier, und man könnte seine magere Bilanz ohne weiteres zu derjenigen des Spitalquartiers schlagen, die ebenfalls nicht an diejenige des Au- und Burgquartiers heranreicht. Dass im Auquartier mehr Häuser die Hand wechselten, erklärt sich möglicherweise daraus, dass die Häuser hier billiger waren oder häufiger nur Hausanteile verkauft wurden.

Dies führt uns zu den Preisen, die erstaunlich niedrig waren: von 4 Pfund bis rund 100 Pfund, und somit billiger als Aymo von Montagnys Reit- und Lastpferde. Einzige Ausnahme bildete ein Haus an der Reichengasse, das ganz zu Beginn des *Registrum Lombardorum* (bzw. des «normalen» Registers) die Hand wechselte. Es gehörte Jakob Studer, dem Stammvater der häretischen Kaufmannsfamilie Studer, die in die Waldenserprozesse von 1399 und 1430 hineingeraten sollte<sup>36</sup>. Dabei handelte es sich um ein Steinhaus (*domus lapidea*), das für 230 Pfund Lausanner Währung verkauft wurde (f. 1r/1–4). Ein weiteres Steinhaus, ebenfalls im Burgquartier,

<sup>35</sup> Kathrin UTZ TREMP, *600 Jahre Vennerbrief. 24. Juni 1404 – 24. Juni 2004*, in: FG 82 (2005), S. 39–82, hier 63.

<sup>36</sup> UTZ TREMP, *Waldenser* (wie Anm. 2), S. 443–509. Siehe auch DIES., *Der Freiburger Stadtpfarrer Wilhelm Studer (1412–1447). Ein spätmittelalterliches Klerikerleben zwischen Kirche, Ketzern, Konkubine und Konzil*, in: *Zeitschrift für schweizerische Kirchengeschichte* 93 (1999), S. 121–147.

wechselte am 10. März 1356 für 72 Pfund den Besitzer (f. 8r/2–5). Die Tatsache, dass eigens erwähnt wird, wenn ein Haus aus Stein war, könnte den Schluss nahe legen, dass die anderen Häuser alle aus Holz waren, was auch die niedrigeren Verkaufspreise erklären könnte. Dagegen haben die archäologischen Untersuchungen ergeben, dass es in Freiburg bereits im 12. Jahrhundert Häuser aus Stein gegeben hat, die zwei Stockwerke (Erdgeschoss und erster Stock) umfassten, und dass der Bau in Stein sich im 13. Jahrhundert verbreitet hatte, allerdings vor allem im Burgquartier<sup>37</sup>. Weil also die schriftlichen Quellen offensichtlich täuschen, muss man vermuten, dass die Steinhäuser, gerade im Burgquartier, wahrscheinlich beständiger im Besitz der immer gleichen reichen Familien blieben und weniger auf den Häusermarkt kamen als die Holzhäuser. Dazu kommt, dass es sich, wie gesagt, häufig nur um Hausanteile handelte, Hausanteile also von Holzhäusern, und dass man die Kaufpreise häufig in mehreren Raten bezahlen und sich dafür recht viel Zeit lassen konnte, mehr jedenfalls als der Herr von Montagny für die Bezahlung seiner Schulden. Demnach waren die Freiburger um die Mitte des 14. Jahrhunderts nicht ein Volk von Hausbesitzern, sondern ein Volk von Besitzern von Anteilen an Holzhäusern.

Diese Tatsache könnte auch erklären, warum Vermietungen relativ selten und warum die Übergänge zwischen Verkäufen und

<sup>37</sup> Gilles BOURGAREL, *Fribourg – Freiburg. Le Bourg de fondation sous la loupe des archéologues*, Freiburg 1998 (= Archéologie fribourgeoise, 13), S. 130 (freundlicher Hinweis von Dr. François Guex). Heranzuziehen wäre für diese Frage – und andere Fragen – vor allem auch das erste Bürgerbuch der Stadt Freiburg, siehe *Le premier livre des bourgeois de Fribourg (1341–1416)*, hg. von Yves BONFILS und Bernard DE VEVEY, Fribourg 1941 (= Archives de la Société d'histoire du canton de Fribourg, Bd. 16). Urs PORTMANN, *Bürgerschaft im mittelalterlichen Freiburg. Sozialtopographische Auswertungen zum Ersten Bürgerbuch 1341–1416*, Freiburg 1986 (= Historische Schriften der Universität Freiburg Schweiz, 11), S. 159f., hat lediglich festgestellt, dass wesentlich mehr Zimmerleute (55) eingebürgert wurden als Steinmetzen (24). Dabei ist allerdings mit einer grossen Dunkelziffer zu rechnen, denn lange nicht alle Zimmerleute und Steinmetzen wurden überhaupt eingebürgert.

Vermietungen nicht selten fliessend waren. Am 16. März 1357 bekannte Johannes Grissy (oder Creschy), dass er Richard Bindo einen Wechsel von 21 Goldflorin schuldete, zu bezahlen am 25. Juli 1360, also innerhalb einer sehr langen Frist. Als Pfand setzte er im Einverständnis mit seiner Frau Bechina sein Haus im Auquartier. Im nächsten Instrument, das seltsamerweise vom 15. März 1357 datiert, vermietete der gleiche Johannes Grissy dem gleichen Richard Bindo das gleiche Haus für drei Jahre, beginnend am 25. Juli 1357, und zwar für 6 Pfund, von denen man nicht weiss, ob sie einen Jahreszins oder etwas anderes darstellen (f. 62v/1–2). Nicht ganz ein Jahr später, am 16. Januar 1358, bekannte Johannes Grissy – hier Creschy genannt – wiederum, dass er Richard Bindo diesmal 7 Florin schuldete, zu bezahlen am 25. Juli 1361, und am gleichen Tag vermietete er ihm wiederum das gleiche Haus, diesmal auf ein Jahr, bis zum 25. Juli 1360, und zwar für 60 Schilling, die der Vermieter bereits bekommen hatte (f. 77r/2 und 77v/1). Und am 1. Juni 1358 verkauften Johannes Grissy und sein Frau Bechina zwar nicht Richard, wohl aber Johannes Bindo, von dem wir nicht wissen, wie er mit Richard verwandt war, ihr Haus im Auquartier, eine Bäckerei, und zwar für 21 Florin 20 Schilling, eine Summe, die ungefähr derjenigen entspricht, die Johannes Grissy am 16. März 1357 von Richard Bindo geliehen hatte (f. 85v/2, siehe auch f. 92r/5). Wie wir sehen, spielte der 25. Juli, der Jakobstag, bei den Vermietungen eine grosse Rolle: Er war im alten Freiburg gewissermassen der «Zügeltermin».

Ein anderes Beispiel für die fliessenden Übergänge zwischen Verkäufen und Vermietungen: am 19. Juli 1358 verkaufte Aubert, Sohn des verstorbenen Wibert Chastelan, im Einverständnis mit seiner Frau Anneleta Johannes Mulet und dessen Frau Johanneta die Hälfte eines Hauses an der Reichengasse, das ehemals seinem verstorbenen Vater gehört hatte, und zwar für 96 Pfund, zu bezahlen an Laienfastnacht 1359 (f. 89v/3–5). Noch am gleichen Tag nahmen die Verkäufer das gleiche Haus beziehungsweise die gleiche Haushälfte von den Käufern zur Miete, und zwar für 4 Pfund, die am 25. Juli 1359 zu bezahlen waren, also wahrscheinlich für einen

jährlichen Mietzins von 4 Pfund (f. 90v/1). Erst bei den letzten Vermietungen aus dem *Registrum Lombardorum* wird ganz klar, dass es sich bei den angegebenen Summen um Jahresmieten handelte, so etwa bei einem gemauerten Haus unterhalb des grossen Brunnens in Freiburg, das am 25. November 1358 für einen jährlichen Mietzins von 20 Schilling (f. 99v/1), oder bei einem Haus am gleichen Ort, das am 11. Februar 1359 zu einem jährlichen Mietzins von 11 Schilling vermietet wurde (f. 106r/1). Im zweiten Fall verpflichteten sich die Mieter, den Zins alle Jahre pünktlich zu bezahlen, und zwar Ende November (f. 106r/2). Im ersten Fall mussten sie sich ausserdem verpflichten, das gemauerte Haus innerhalb eines Jahres (beginnend an Weihnachten 1358) neu zu decken (f. 99v/2). Die gleiche Bestimmung galt auch für ein Haus im Burgquartier an der Metzgergasse (*in vico fori animalium*), das am 23. Februar 1356 für fünf Jahre vermietet wurde, und zwar für die geringe Summe von 10 Pfund, von der wir wiederum nicht wissen, ob sie eine Gesamtsumme oder einen jährlichen Mietzins darstellte. Dieses Geld musste ausserdem zurückgezahlt werden, wenn das Haus verbrennen sollte und der Besitzer und Vermieter es nicht wieder würde aufbauen wollen (f. 6v/1–2).

Zuletzt, wie versprochen, noch ein Blick in das Innere von drei Häusern: Am 10. Februar 1356 verkaufte der Kürschner Peter Retzli im Einverständnis mit seiner Frau Katharina dem Schuhmacher Heinrich Emlingen und dessen Frau Alexia die Hälfte eines Hauses an der Reichengasse, und zwar für 32 Pfund, die in zwei Raten von 15 und 17 Pfund an Ostern und Ende September des gleichen Jahres zu bezahlen waren (f. 3v/1–2). In einem zusätzlichen «Memorandum»<sup>38</sup> wurde, nach einem gegenseitigen Vorkaufsrecht auf den jeweils anderen Teil des Hauses, festgehalten, dass die Käufer während der beiden nächsten Jahre, beginnend am 25. Juli 1356, das untere Stockwerk besitzen sollten, nämlich die geheizte Stube, die Küche und den Keller (*extagium inferius, videlicet stupam, coquinam atque celarium*). Der Stall und die (Verkaufs-)Bänke vor

<sup>38</sup> Siehe Anhang, Text 1.



dem Haus sollten gemeinsam genutzt werden. Die Verkäufer sollten während der beiden Jahre die übrigen Teile des Hauses bewohnen. Nach zwei Jahren aber sollte gewechselt werden, und nach weiteren zwei Jahren erneut. Damit wurde ein Haus, das gewissermassen ein Einfamilienhaus gewesen war, in ein Zweifamilienhaus umgewandelt, aber auf relativ originelle Art und Weise, gewissermassen mittels einer vertikalen Teilung.

Am 4. Juli 1356 verkaufte der Schuhmacher Johannod von Marly im Einverständnis mit seiner Frau Bechina und seinen Töchtern Salamina und Alexia seinen Teil eines Hauses an der Alpengasse (*in Novo hospitali*), das seinem verstorbenen Vater, Rolet von Marly, gehört hatte, für 10 Pfund an eine offensichtlich alleinstehende Frau namens Johanneta von Bodoleit<sup>39</sup>. Dieser Teil bestand aus dem ersten Stockwerk, vom ersten Gebälk aufwärts und von der vorderen Gasse bis zur Mitte der Mauer der hinteren Kammer (*totum estagium a prima trabatura sursum, prout protenditur a carria anteriori usque ad medium muri caminate posterioris*) (f. 33v/3, 34r/1). Erst einige Tage später, nämlich am 12. Juli 1356, ist zu erfahren, worin denn der andere Teil des Hauses bestand<sup>40</sup>. Damals teilten sich nämlich, erst nach dem Verkauf, die Brüder Johannod und Perrod von Marly, beide Schuhmacher, in das von ihrem Vater Rolet hinterlassene Haus. Für Perrod blieben die Gewölbe und der Keller und eben die hintere Kammer (*tota vota et celarium et a medio muri caminate posterioris*). Johannod – und nach ihm wohl Johanneta von Bodoleit – musste seinen (ihren) Teil des Daches so decken, dass kein Wasser in Perrods Keller hinunterlief, und Perrod musste das Gebälk so in Ordnung halten, dass Johannods – oder Johannetas – Wohnung nicht einbrach, also gewissermassen eine vertikale Teilung.

<sup>39</sup> Es ist nicht ganz auszuschliessen, dass es sich um die gleiche Frau handelte, die am 15. Februar 1356 ihr Haus an der Murtentorgasse für 52 Pfund an Nikola, Witwe des Johannod von Font, verkauft hatte, siehe StAF, NR 9/1, f. 4v (1).

<sup>40</sup> Siehe Anhang, Text 2.

Und schliesslich ein letztes Beispiel: die Teilung eines Hauses an der Reichengasse zwischen Fröwina, Tochter des verstorbenen Peter Schatz und Witwe des Peter von Corbières, und ihrem Sohn Aubert<sup>41</sup>. Die Mutter erhielt den vorderen Keller, die untere Stube und die Küche, die an die Stube grenzte. Weiter die untere Kammer, die sich über dem hinteren Keller befand. Und schliesslich die Laube über der oberen und vorderen Stube. Der Sohn dagegen erhielt die obere und vordere Stube, die oberen Kammern und die Terrasse darüber sowie den hinteren Keller, und schliesslich einen freien Zugang durch die vordere Tür zu seinem Teil des Hauses. Aubert sollte die vordere (Verkaufs-)Bank bekommen, Fröwina aber einen Platz für ihr Salzfass. Und schliesslich sollte sie den unteren Söller zum Aufbewahren des Holzes bekommen, und er den oberen. Das Dach sollten sie gemeinsam, das heisst auf gemeinsame Kosten, in Stand halten. Nur über den Waschküchenschlüssel wurden keinerlei Verfügungen getroffen, da es damals noch keine Waschküchen gab.

<sup>41</sup> Siehe Anhang, Text 3.

*ANHANG**Texte zu den Hausteilungen**1. Wechselndes Stockwerkeigentum an der Reichengasse**StAF, NR 9/1, f. 3v–4r (1356, Feb. 10)*

Memorandum quod in presenti contractu est inter dictas partes habitum pariter et locutum, quod dictus Petrus (Retzli) teneatur et debet suis propriis missionibus edificare, perficere et complere muros et trabaturam caminate iam incepte in dicta domo, sicut incepta est, infra festum beati Iacobi proximo venturum. Item ac de «lonis(?) de resy la t(er)ressy» facere competenter.

Item et quod si contingeret infuturum dictos venditores eorum partem dicte domus velle vendere, quod tenentur predictis emptoribus dictam partem dimittere pro eodem precio, quod quisquam alius inde dare vellet, per eorum iuramentis, defalcatis et deductis de dicto precio de gracia speciali et prerogativa quadraginta solidis etc. Et si econverso dicti emptores eorum partem contingeret velle vendere, tenentur modo consili aliis eorum comporcionariis dictam vendicionem presentare et sibi pari modo de precio, quod sibi quisquam dare vellet, sibi deducere quadraginta solidos ut supra.

Ceterum non deberent ex pacto predicto fieri divisiones de dicta domo nisi ad estimacionem pecude(?) iuxta arbitrium duorum proborum hominum communiter elegendorum a partibus etc.

Item est sciendum, quod per duos annos incohandos in proximo festo beati Iacobi apostoli dicti emptores debent possidere extagium inferius, videlicet stupamo, coquinam atque celarium. Stabulus autem et bance dicte domus ante domum(?) / existentes remanent in communi pro dictis partibus.

Dicti autem venditores debent per dictos duos annos residuas partes dicte domus per dictos duos annos possidere, et econverso, elapsis dictis duobus annis, dictus vend(itor) eandem partem dicte domus, quam possidere debent dicti emptores, dicti vend(itores) per duos annos consequentes possidere debent, et dicti emptores aliam partem superiorem ut

supra, et sic consequenter temporibus affuturis mutua vice etc. ut supra.

Preterea est sciendum, quod si contingat infuturum alteram partem in dicta domo quicquam edificare necessarium, quod communiter aliud edificium solvere teneantur ad arbitrium duorum proborum hominum super hoc communiter eligendorum etc.

Fiant inde littere duplicate. Testes qui supra. Laudatum est ut supra.

Item est sciendum, quod si contingeret alteram partem locare velle partem suam cuiquam, altera pars dictam partem habere debet pro eodem precio, quod quisquam nomine dicte locacionis dare vellet, duodecim dinariis inde defalcatis et deductis etc.

Testes qui supra. Laudatum est ut supra.

## *2. Teilung eines Hauses an der Alpengasse zwischen zwei Brüdern*

*StAF, NR 9/1, f. 35r (1356, Juli 12)*

Johannodus et Perrodus dicti de Marlie, sutores, fratres, filii quondam Roleti de Marlie, confitentur [se] inter se divisisse totam domum, que quondam fuit dicti patris sui, sitam Friburgi in Novo hospitali inter domum Johannodi Senarma de Sancto Martino et Ysabelle eius uxori dicte F(er)ra Hacka ex una parte et viculum ex altera, in hunc modum videlicet, quod ad partem dicti Johannodi devenit pars per ipsum vendita Johannete de Bodoleit in precedenti folio (= f. 33v) contenta etc. Ad dictum vero Perrodum tota vota et celarium et a medio muri caminate posterioris etc.

Talibus condicionibus, quod dictus Johannodus tenetur manutenere tectum dicte partis sue in bono statu ita, quod per defectum tecti nec aliquo modo per aliquam aquam, que expend(itur) in dicta parte sue seu per singula(?) ligna, generet aliquod dampnum trabature celarii sui, sine fraude, per quam aquam trabatura putrefiat etc. Dictus vero Perrodus tenetur ipsam trabaturam manutenere in bono statu ita, quod ab defectu ipsius trabature non eveniat dicto Jo(hannodo) nec emergat aliquod dampnum etc.

Duplicetur etc. Laudatum est XIII die Julii anno LVIO.

Et debet dictus Jo(hannodus) censum contentum in littera vend(icionis), et dictus Perrodus VI S II d Henrico de Yllens.

Testes P(etrus) Nonans, clericus, et Aubertus, filius quondam Johannodi Forneir.

### 3. *Teilung eines Hauses an der Reichengasse zwischen Mutter und Sohn*

*StAF, NR 9/1, f. 90v–91r (1358, Aug. 16)*

Frōwina, filia quondam Petri dicti Schatz, relicta Petri dicti de Corberes, filii quondam Auberti dicti de Rua, de Corberes, burg(ensis) de Friburgo, et Aubertus, filius dicte Frōwine et quondam dicti Perreti(!), confitentur se esse divisos et partitos super omnibus bonis, que erant inter ipsos communia et communes tam racione successionis dicti Perreti quam alia qualibet racione seu causa.

Pars autem, que ad dictam Frowinam devenit, hec est: videlicet medietas cuiusdam domus, site Friburgi in Magno vico fori, videlicet inter domum Guydonis filii quondam Borchardi, burgensis de Friburgo, ex una parte, et domum, que quondam fuit Will(elm)i de Frossar, ex altera, per hoc modum inferius designatum, videlicet

- celarium dicte domus anteriorem, stupam inferiorem, extagium seu coquinam inferiorem contiguam dicte stupe.

- Item et camminatam inferiorem existentem supra celarium posteriorem.

- Item et lobium existens supra stupam superiorem et anteriorem.

Pars autem, que ad dictum Aubertum devenit in dicta domo, hec est, videlicet

- stupa superior et anterior.

- Item camminatas superiores atque terrassam existentem supra dictas camminatas.

- Item et celarium posterius, prout jam dividitur, ita quod dictus Albertus(!) et sui habeant imperpetuum liberum introitum et exitum per hostium antierius ad loca, que ad partem suam deveniunt, contradictione aliqua non obstante, et ipsa(!?) introitum ad lobium.

Et est sciendum, quod utraque pars tenetur dare decem solidos religiosarum(!) Macre Augie.

Et hiis mediantibus atque salvis quitat <altera pars> alteram et volunt alternatim, quod utraque pars de parte sua suam pos<s>it nunc et imposterum facere voluntatem, contradictione aliqua non obstante. Et debet habere dictus Aubertus bancum antierius, / ita quod dicta Frōwina ad vitam suam tantum possit tenere et ponere unam tinam pro sale, si voluerit.

Testes Stephanus Pistor, Petrus de Bullo et Jacobus Herri, burg(enses) de Friburgo, etc. Et est sciendum, quod de duobus soleriis ad ponanda(m) lingna(!) sua, Frōwina habebit solerium inferius et dictus Aubertus solerium superius. Et est sciendum, quod debent dictam domum coperire communiter, etc.

Laudatum est XVI<sup>a</sup> die Augusti anno LVIII<sup>o</sup>. Duplicetur.