

„Hauswirtschaft“ / Économie domestique

La propriété immobilière comme noyau de l'économie domestique au Moyen Âge tardif

La ville impériale de Bâle, fin XV^e siècle

Gabriela Signori (Constance)

Document n° 1 (StABSt GA B 10 27)¹ : redevances foncières/seigneuriales

- „Item, da gibt zu kaufen **Kaspar Tünower, Basler Bürger**, für sich und alle seine **Erben** dem ehrbaren **Michel Iselin, dem Tuchhändler [Wattmann], auch ein Basler Bürger, der für sich selbst, seine Frau Elsin und ihrer beider** Erben recht und redlich gekauft hat die **Zweidrittel** und gänzlich alle Rechte, die Kaspar Tünower hat und haben mag an den **sechs Häusern und Hofstätten mit Gärten** und allen darin enthaltenen Rechten und Zubehör, die in der Stadt Basel in der Neuen Vorstadt in einem Bifang nebeneinander liegen, zwischen Ulrichs zum Luft zu einer und Meister Heinrich Gigers, des Messerschmieds, Häusern und Gärten zur anderen Seite, sowie den **dritten** Teil der genannten Häuser und Gärten, die Kaspar durch seine verstorbene Ehefrau verwidmet worden sind, der aber nach Kaspars Tod an Engelin von Töss, die rechtmäßige Erbin seiner verstorbenen Frau, fallen sollen nach Basler Widemsrecht etc.

Das eine Haus zinst Junker Thomas Sürlin ein Pfund fünf Schillinge, das zweite dem Kämmerer auf Burg sechs Schillinge, das dritte den Predigern zehn Schillinge vier Denare, das vierte der Präsenz auf Burg 15 ½ Schillinge, das fünfte dem Schaffner des Petersstifts 12 Schillinge, das sechste den Kartäusern zehn Schillinge. Und ist der Kauf geschehen um 40 Gulden.“

¹ StABSt GA B 10 = Staatsarchiv Basel-Stadt/Archives d'État de la ville de Bâle ; Gerichtarchiv / Archive juridique ; série = livres de contrats ; volume 10 (1475-1480).

Document n° 2 (StABSt GA B 10 53) : redevances foncières/seigneuriales et lods (Erschatz)

Item, da gab zu kaufen Hans Glaser als ein vollmächtiger Anwalt Peter Lienhards, des Wagenmanns von Solothurn, dessen Vollmacht das Gericht anerkannte, für sich und seine Erben dem ehrbaren, wohlbescheidenen Konrad Weißhaupt, dem Bäcker, und Matern Hertenstein, dem Träger, die für sich, ihre beiden Ehefrauen und ihre Erben als Gemeinschaft recht und redlich gekauft haben Haus und Hofstatt, genannt zum neuen Haus, hinten und vorne mit allen darin enthaltenen Rechten und Zubehör, das in der Stadt Basel an der Eisengasse zwischen den Häusern zum Kupferturm zu einer und dem alten Haus zur anderen Seite gelegen ist, zinst dem Spital zu Basel von Eigenschaft 30 Schillinge neuer Pfennige zu den vier Fronfasten und ein halbes Pfund Pfeffer zu Erschatz.

Redevances supplémentaires:

So dann soll man auch jährlich davon geben ein Schilling neuer Pfennige an die St. Andreaskapelle wegen einer Jahrzeit. Weiter noch anderes etc.

Und ist der Kauf geschehen um 240 Gulden, deren sich der Verkäufer bekannte bezahlt worden zu sein.

Document n° 3 (StABSt GA B 10 5) : consentement du propriétaire foncier

<p>Nicklaus Höcklin, procurator consensit</p>	<p>Item do git ze kouffen Heinrich Vischer, der keßler, für sich und all sin erben Heinrichen von Werre [Werd], dem goldsmit, der im selbs und allen sinen erben recht und redlich hatt kofft das huß und hoffstatt mit /dem garten dahinder/, allen begriffen rechten und zugeho^erungen, so genant ist zum Kûng und gelegen ze Basel in der vorstatt Eschemerthor zwúschen dem huß zem /Wider/horn und Martin Fyrabentz huß zer andern siten, zinset von eigenschafft den herren zu sant Lienhart 1 lb 2 ß, zinß pfen. und 2 huⁿre uff Martini und sant Johannisbrúderschafft uff Burg 4 ß novorum. Fúrer noch anders etc.</p> <p>Pro summa 62 g quitt. promittens etc.</p>
---	--

Document n° 4 (StABSt GA B 10 160f.) : concession héréditaire (emphytéose)

Item, da haben Hans Kirsi, Vogt, und Lüti Graf, die Kirchpfleger der Leutkirche zu Münchenstein, im Namen der Pflugschaft für sich und alle ihre Nachkommen, verliehen dem ehrbaren Metzger Hans Guldin, genannt Hübschhans, Basler Bürger, der für sich selbst und Ennelin, seine Ehefrau, zu einem rechten, ewigen Erblehen empfangen hat Haus und Hofstatt hinten und vorne mit allen darin enthaltenen Rechten und Zubehör, genannt zur Klause, das in der Stadt Basel am Leonhardsberg gelegen ist zwischen der Schmitterin Haus und dem Eckhaus am oberen Birsig über dem Haus zum Knopf am Sprung, zinst von Eigenschaft zwei Schillinge neuer Pfennige, ein Heuer und ein Huhn den Herren zu St. Leonhard. Weiter noch anderes.

Und ist die Leihe geschehen also und mit den Fürworten, dass die Empfänger fortan jährlich an den Bau der besagten Leutkirche auf Weihnachten ein Pfund neuer Pfennige zinsen, wahren und antworten und damit den vorbestimmten Bodenzins abtragen, auch das Haus samt Zubehör wie üblich in gutem Bau und Ehren halten.

Wenn sie dies nicht tun, mögen die Pfleger oder ihre Nachfolger ihnen samt und sonders unterschiedslos Pfänder hinaustragen wie um Bodenzins oder das vorbestimmte Haus samt Zubehör, auch wenn daran alles andere Gut, liegendes und fahrendes, abginge bis zur Bezahlung der ausstehenden Zinsen mit den Kosten, die daraus entstehen, alles ohne Gefährde.

Document n° 5 (StABSt GA B 10 65) : paiement fractionné par tranches de 20 florins rhénans redevables au jour de Noël, la maison figurant comme gage et sécurité.

Item und sollent den koff bezalen und daran geben 20 g uff wyhennacht und dannathin all wyhennacht 20 g biß zü bezalung der achzig g, und sol daz huß und alles ir güt dafür pfand und hafft sin unverscheidelich und sich deß nach notturfft verschriben.

Document n° 6 (StABSt GA B 10 216) : un crédit cache

Item do git zů kouffen der /erber Fridlin Graf, schaffner der wirdigen frowen/ zů Klingental, in namen und von sunderm bevelh der gemelten siner frowen dem erbern Peter Birck, hindersesß, der im selbs, Lutzzen, siner efrowen, und iren erben koufft hat das huß und hoffstatt, genant <zum Bilgerstab> /Liebeck/, mit aller zůgehörd, als das gelegen ist in der statt Basel uff Ysengassen zwuschen den husern zem Löwen zů einer und dem huß, genant zer Linden /zer andern siten/, zinsett 2 ½ lib gelich geteilt zů dem vier fronfasten dem spittel zů Basel /von der eygen[schaft] wegen/, als das der ersam Walther Haffner, spittelschriber, redt und gunst und willen darzů gab.

/Anders und furer ist diß huß und hoffstat nyemant zinsbar, hafft noch verbunden etc./ Und ist der kouff beschehen umb 300 und 10 guter rinscher guldin, deren der verkouffer von dem koiffer bekant, bar bezalt sin, seyt in darumb quit und lidig, versprach ouch disen kouff stet zu halten, des gut werschafft ze tünd, verband sich und sin nachkomen jn forma.

Document n° 7 (StABSt GA B 10 274) : clause stipulant qu'en cas de non-observation le propriétaire foncier peut emporter des gages comme c'est de coutume pour les redevances foncières et saisir tous leurs biens mobiles et immobiliers, mais il leur accorde la grâce du rachat se montant à 50 florins rhénans.

Globten daruff disen koff stett ze halten, deß gut werschafft zetund, den zinß ierlich, wie vor stät, zü geben. Ob sy das nit teten, mag man inen darumm pfenderustragen als umm bodenzinß oder daz vorgeschriben underpfand, und ob daran abgieng alles ander ir güt, ligends und varencz, angriffen, mit gnad deß widerkoffs samenthafftig oder teilsamlich mit 50 g, 2 ½ g zinses.

Document n° 8 (StABSt GA B 10 246 s.) : Crédit immobilier suivant le formulaire d'une vente/d'un achat simple

Item, da geben zu kaufen der ehrsame Meister Bernhard Richel von Nürnberg, der Buchdrucker, Basler Bürger, und Frau Anna, seine Gemahlin, mit ihm als ihrem Ehemann und Vogt, dem sie die Vogtei zuerkannte, für sich und ihre Erben gemeinsam und ohne Unterschied dem ehrsamem Junker Rudolf Schlierbach von Basel, der für sich selbst, Frau Ennelin, seine Gemahlin, und ihre Erben recht und redlich gekauft hat 18 Gulden Zins jährlich auf Unseren Lieben Frauentag im Herbst, genannt Mariae Himmelfahrt, hier in der Stadt zu wahren und antworten von auf und ab ihres Hauses, Scheune und Garten mit allen darin enthaltenen Rechten und Zubehör, genannt zur kleinen Blume, das in der Stadt Basel bei dem Salzturm am Ort hinter der Herberge zur großen Blume liegt, und oben an Wicken, des Karrers Haus stößt und hinten auf den Rhein hinaus geht, zinste vormals ein Pfund ein Schilling an die Präsenz auf Burg und drei Schillinge den Herren zu St. Peter hier zu Basel, noch anderes weiter. Und ist der Kauf geschehen um 360 guter gemeiner Gulden, deren sich die Verkäufer bekannten, bezahlt zu sein, und sprachen den Käufer darum quitt und ledig.

Und gelobten darauf diesen Kauf stets zu halten, den Zins jährlich, wie oben geschrieben, zu zahlen und dafür gute Währschaft zu tun. Falls sie dies nicht tun, mag man ihnen deswegen Pfänder wie um Bodenzins herausragen und das vorgeschriebene Haus samt Zubehör, und ob davon abging alle anderen ihre liegenden und fahrenden Güter, samt und sonders unterschiedslos, angreifen bis zur Bezahlung der Zinsen mit den Kosten, die daraus entstanden sind, mit der Gnade des Wiederkaufs, ganz mit [leer] Gulden, dem Kaufpreis, oder in Teilen mit 105 Gulden mit den ausstehenden und nach Markzahl entstandenen Zinsen, alles ohne Gefährde und in besserer Form.

Document n° 9 (StABSt GA B 10 11) : acheteurs/propriétaires sans fonds propres

Item, da geben zu kaufen Henni Blecher, der Kornmesser, und Elsin, seine Ehefrau, mit ihm als ihrem Ehemann und Vogt, dem sie die Vogtei bekannte, für sich und alle ihre Erben dem ehrbaren Jodocus Seiler, Meister der Elendenherberge, der im Namen und auch zuhanden und Gewalt derselben Herberge ihm und seinen Nachfolgern recht und redlich gekauft hat ein Pfund zwei Schillinge Jahreszinsen, die jährlich zu Michaelis zu bezahlen sind von auf und ab des Häuschens, Hofstatt und Garten mit Höfchen und allem Zubehör, das in der Stadt Basel an den Spalen zwischen dem Haus der Verkäufer zur einen und Meister Hans Ambergs Haus zur anderen Seite gelegen ist, zinst von Eigenschaft sieben Schillinge neuer Pfennige den Klosterfrauen an den Steinen. Weiter noch anders etc. Für den Preis von 22 Pfund, den die Verkäufer bekannten, bar bezahlt zu haben und deswegen den Käufer quitt und ledig erklärten, den Kauf stets zu halten gelobten und den Zins, wie oben festgehalten, zu bezahlen.

Sollten sie das nicht tun, kann der Meister der Elendenherberge ihnen deswegen Pfänder wie bei Bodenzinsen von Eigenschaft wegen heraustragen und verkaufen lassen oder das oben beschriebene Unterpfand sowie alle anderen liegenden und fahrenden Güter von ihnen angreifen bis zur Bezahlung der ausstehenden Zinsen und den entstandenen Unkosten und ihnen die Gnade des Wiederkaufs tun, ganz oder zum Teil, mit 11 Pfund und 11 Schillingen.

Diagramme 1: propriété „pleine et entière“ hypothéquée (1475–1480)

Segment de prix > 100 florins

Segment de prix < 100 florins

Nom de la maison	Prix de vente	Hypothèque e/s	Nom de la maison	Prix de vente	Hypothèque de /s
zum Arm	680 fl	200 fl	Sommerau	86 fl	—
Sevogelhof	650 fl	—	niedere Wind	80 fl	—
zum Bild	410 fl	300 fl	Freudenstein	70 fl	—
Wackenfels	300 fl	200 fl	schwarzer Wind	70 livres	20 livres
zum Dolden	300 fl	—	N.N.	60 fl	—
Rotenhof	270 fl	100 fl	hintere Ars	60 fl	—
Waldbach	250 fl	100 fl	Wartemberg	50 livres	50 livres
zum großen Holder	220 fl	200 fl	N.N.	45 fl	45 fl
Heidelberg	220 fl	180 fl	Schleifstein	33 livres	—
Einhorn/Krämergasse	200 fl	—	Niederburg	25 fl	—
Steinbock	200 fl	20 fl	N.N.	24 fl	15 fl
zum Haupt	181 fl	—			
Einhorn/Wienhartsgasse	180 fl	100 fl			
Olsberg	180 livres	180 livres			
Kaisersberg	155 fl	50 fl			
Marschalkin Hof	140 fl	—			
Erenmanns Haus	130 fl	—			
Bell Hinden	120 fl	100 fl			
Liebenstein	120 livres	120 livres			
zum Nowen	100 fl	100 fl			
Gipsgrube	100 fl	—			

Diagramme 2: 198 saisies pour cause de dettes, de non-observation du paiement et de déchéance de l'édifice (1475–1480)

année :	nombre	dettes	cens	déchéance	cens et debts
1475:	21	4	17	1	2
1476:	31	6	5	8	1
1477:	33	1	32	4	2
1478:	43	7	36	4	1
1479:	28	6	22	4	1
1480:	42	6	36	3	1
Total:	198	30	168	24	8

Dans le total ne figurent que les deux premiers rubriques dettes et cens. Trois quarts des saisies (128 de 168) sont poussées par les établissements ecclésiastiques bâlois.