

The following table shows the results of the survey conducted in 1985. The data is presented in a tabular format, with columns representing different categories and rows representing different sub-categories. The table is organized into several sections, each with a heading. The first section is titled 'Overall Results' and contains a summary of the findings. The second section is titled 'Detailed Analysis' and provides a more in-depth look at the data. The third section is titled 'Conclusions' and discusses the implications of the results. The table is presented in a clear and concise manner, making it easy to read and understand. The data is presented in a tabular format, with columns representing different categories and rows representing different sub-categories. The table is organized into several sections, each with a heading. The first section is titled 'Overall Results' and contains a summary of the findings. The second section is titled 'Detailed Analysis' and provides a more in-depth look at the data. The third section is titled 'Conclusions' and discusses the implications of the results.

NEUES ZU DEN HANGHÄUSERN IN EPHEOS

Hermann Vettters

Die völlige Freilegung der Hanghäuser am Nordhang des Bülbüldağ hat uns estmals das antike Grosshaus, den Wohnblock, nähergebracht. Es ist der aus der Literatur wohlbekannte Typus der insula (1). Hiez in Ephesos ist die insula kombiniert mit einem Bautypus, der den Wohnblock mit dem in einem Zuge gebauten Terrassenhaus verbindet. Die beiden Hanghäuser haben bedeutende Masse: Hanghaus 1 ist an der Westseite 74,70 m lang, das entspricht genau 249 Fuss, die Ostfront misst 54,6 m = 182 Fuss, die Ausdehnung im Süden, an der Hanghausstrasse, beträgt 46,5 m = 155 Fuss. Länger ist die Nordfront, die sich entlang der Kuretenstrasse 50,1 m = 167 Fuss erstreckt. In der Antike hiess diese Strasse ἔμβολος (2). Die Bewohner dieses Stadtviertels wurden (3) ἔμβολῖται genannt. Hanghaus 2 besitzt folgende Masse: Westfront an der Stiegengasse 3 = 96,3 m = 321 Fuss, die Ostseite an der Stiegengasse 1 = 72,6 m = 242 Fuss, die Länge an der Hanghausstrasse = 47,4 m = 158 Fuss. Die Nordseite war schwierig zu messen, da hier, wie der Plan zeigt, die Front durchgehend mit Monumenten verbaut ist. Ihre Länge beträgt ca. 59,3 m = 197,5 Fuss. Beide Grossbauten besitzen eine beträchtliche Grundfläche. Vgl. den Plan Abb. 1. Hanghaus 1 besitzt eine Grundfläche von 3006,225 m², das westlich davon liegende Hanghaus 2 die von 4003,404 m². Es handelt sich also um recht bedeutende Bauten, wobei zu bedenken ist, dass alle Wohnungen Obergeschosse besessen haben, also der verfügbare Wohnraum mindestens doppelt so gross gewesen sein muss (4). Die hier zu erörternde Frage ist, ob diese insulae von Grossunternehmern gebaut wurden, wie uns die Quellen für die spätrepublikanische Zeit berichten. So lesen wir etwa bei Plutarch in der Lebensbeschreibung des M. Crassus, dass dieser seine Reichtümer durch einen gross angelegten Häuserwucher erworben hat (5). Doch dürfte der skrupelose Grossunternehmer in der Kaiserzeit, die ja eine schärfere Handhabung der Baugesetze mit sich brachte (6), nicht mehr ungestraft seine unseriösen Baugeschäfte abgewickelt haben.

Jedenfalls bietet uns die römische Gesetzesliteratur zahlreiche Hinweise, die Wohnungseigentum vermuten lassen. Es handelt sich dabei um Gesellschaften, societates, die zum Zwecke des Wohnungsbaues gegründet wurden. Wenn man der annalistischen Überlieferung trauen darf, müsste

schon die alte *lex Icilia de Aventino publicando* (7) aus dem Jahre 456 v. Chr. solche Gesellschaften voraussetzen (8). Fraglich ist nur, wie die Bauten gegliedert waren, wenn überhaupt von einer Gliederung gesprochen werden kann. Jedenfalls geben schon die XII Tafelgesetze die Vorschrift, dass zwischen jedem Gebäude *quinque pedes* als Bauwisch (*ambitus*) vorhanden sein muss und zwar $2\frac{1}{2}$ Fuss pro Bauplatz (9). Im republikanischen und frühkaiserzeitlichen Rom ist diese Vorschrift zwar nicht in Vergessenheit geraten, sie wurde aber laufend übertreten. Der *paries communis*, die gemeinsame, einfache Brandmauer bestimmte das Strassenbild. Der schreckliche Brand Roms unter Nero im Jahre 64. n.Chr. war eine der Folgen dieser Baumethode. Dazu kommt ein ganz bestimmter Wohnhaustypus, der *vicus*. Es handelt sich um Wohnanlagen, bei welchen zwei *insulae*, an einer Privatstrasse gelegen, errichtet wurden. Der Typus ist bei Festus 562 eingehend beschrieben worden (10).

508 Qu. XVI. FESTI FRAGM. EX APOGR. L.XX. P.371 M. P.562, 564 Th. 25-26. Tertio, cum id genus aedificiorum definitur, quae in oppido privi in suo quisque loco proprio ita aedifica (n) t, ut in eo aedificio pervium sit, quo itinere habitatores ad suam quisque habitationem habeant accessum. Qui non dicuntur vicani, sicut hi, qui aut in oppidi vicis, aut hi, qui in agris sunt, vicani appellantur.

Nicht ohne Grund spricht Tacitus davon, dass in derartig aneinanderggebauten *vici* der Brand Roms ausgebrochen ist (11). Derartige Anlagen sind zählbar. Sie finden sich noch in der Biedermeierzeit, so etwa wie der sogenannte Sünnhof im dritten Wiener Gemeindebezirk (12).

Die Frage, welche Gesellschaftsschicht die *insulae* bauen liess, ist noch nicht gelöst. Weiter führt hier die juristische Literatur der Kaiserzeit, die in den *Digesten* unter Justinian zusammengefasst ist. So heisst es in Abschnitt VIII, der über die *Servitute* bei städtischen Grundstücken handelt (13).

PAULUS libro quinto decimo ad Sabinum In communi nemo dominorum iure servitutis neque facere quicquam invito altero potest neque prohibere, quo minus alter faciat: nulli enim res sua servit. itaque propter immensas contentiones plerumque res ad divisionem pervenit. sed per communi dividundo actionem consequitur socius, que minus opus fiat aut ut id opus quod fecit tollat, si modo toti societati prodest opus tolli.

Hierher gehört auch D VIII 5,11:

MARCELLUS libro sexto digestorum An unus ex sociis in communi loco invitis ceteris iure aedificare possit, id est an si prohibeatur a sociis, possit cum his ita experiri ius sibi esse aedificare, et an socii cum eo ita agere possint ius sibi prohibendi esse vel illi ius aedificandi non esse: et si aedificatum iam sit, non possit cum eo ita experiri ius tibi non esse ita aedificatum habere, quaeritur. et magis dici potest prohibendi potius quam faciendi esse ius socio, quia magis ille, qui facere conatur ut dixi, quodammodo sibi alienum quoque ius praeripit, si quasi solus dominus ad suum arbitrium uti iure communi velit.

Der, wie wir hörten, häufige Streitfall wird in den Digesten im zehnten Buch, Kapitel 3, abgehandelt. Für unsere Frage, ob es richtige Wohnbaugesellschaften, *societates*, gegeben hat, ist es wichtig, festzustellen, dass es sich nicht um Familienbesitz oder Erbschaftsstreitigkeiten handelt, sondern um eine *societas* von Freien, dazu Dig. X, 3, 2 (14).

GAIUS libro septimo ad edictum provinciale Nihil autem interest, cum societate an sine societate res inter aliquos communis sit: nam utroque casu locus est communi dividendo iudicio. cum societate res communis est veluti inter eos, qui pariter eandem rem emerunt: sine societate communis est veluti inter 1 eos, quibus eadem res testamento legata est. In tribus duplicibus iudiciis familiae erciscundae (15) communi dividendo, finium regundorum (16) quaeritur, quis actor intellegatur, quia par causa omnium videtur: sed magis placuit eum videri actorem, qui ad iudicium provocasset.

Deutlich ist Dig. X, 3, 12 (17):

ULPIANUS libro septuagesimo primo ad edictum Si aedes communes sint aut paries communis et eum reficere vel demolire vel in eum immittere quid opus sit, communi dividendo iudicio erit agendum, aut interdicto uti possidetis experimur.

Ähnlich urteilt auch Julianus, Dig. X, 3,5:

IULIANUS libro secundo ad Urseium Ferozem Sed si res non defenderetur et ideo iussi sumus a praetore eas aedes possidere et ex hoc dominium earum nancisceremur, respondit Proculus communi dividendo iudicio partem eius impensae me servaturum esse.

Ganz eindeutig von einer *societas* und den *socii* handelt Dig. X, 3, 6, 12:

Tractavimus. Urseius ati, cum in communi aedificio vicinus nuntiavitne quid operis neret, sie umis ex socus ex hac causa damnatus fuisset, posse eam poenam a socio pro parte servare: Iulianus autem recte notat im demum hoc verum esse, si interfuit aedium hoc fier (18).

In den Dig. X, 3, 14, 3 heisst es:

Si inter socios convenisset, ne intra certum tempus societas divideretur, quin vendere liceat ei, qui tali conventionem tenetur, non est dubium: quare emptor quoque communi dividendo agendo eadem exceptione summoverbitur, 4 qua auctor eius sommoveretur. Si paciscatur socius, ne partem suam petat, effectu tollitur societas (19).

Auf dieser Grundlage etwa war es möglich, dass der Inhaber der Wohnung I im Hanghaus 2 die Räume westlich des Peristylhofes H 2 SR 12, SR 15, weiters die Zimmer SR 8, SR 14 und SR 18 an den Besitzer der Wohnung 2 abtrat oder wohl eher verkaufte. Da an der Westwand über den abgemauerten Zugängen Wandmalereien des 2. Jahrhunderts n. Chr. noch in situ vorhanden sind, muss diese Transaktion vorher stattgefunden haben (20).

Noch nicht eindeutig geklärt ist, wann die Ostfront des Hanghauses 2 in ihrem südlichen Teil in die Strasse versetzt wurde und so das Stiegenhaus 2 bzw. die Räume von SR 3 bis SR 6 vergrössert wurden. Auf Grund der Wandmalereien und der Mosaikböden, bei welchen der alte Bestand weiterverwendet wurde, muss dies etwa zur gleichen Zeit geschehen sein (21). Jedenfalls steht die Nordmauer von SR 6 auf dem älteren, wohl augustäischen Mosaikboden. Strocka datiert die Malerei in das späte 2. Jh.

Es scheint also wie beim Hanghaus I (22) am Ende der Regierungszeit des Tiberius, nachdem für das Jahr 29 n. Chr. überlieferten Erdbeben eine ungewöhnlich starke Bauphase existiert zu haben. Im 2. Jh. erfolgte der zweite grosse Umbau, dem noch weitere, vor allem in den Wohnungen II-V auf der tieferliegenden Terrasse folgten. Besonders schwierig ist die Periodisierung in den Grosswohnungen 6-8 (23).

Anzunehmen dürfte sein, dass ein Grossteil der vielen Insulabauten in Ephesos auch von ad hoc dazugegründeten societates (Baugesellschaften) errichtet wurden. Von einer Aufschrift bei derartigen Bauten könnte die Namensliste I.v.E. V, 1947, stammen, die im südlichsten Teil von Hanghaus 2 gefunden wurde.

Was in der Spätzeit mit den Grosswohnungen erfolgte, so z.B. die teilweise Stilllegung von Räumen, etwa H 2 38 c (24) der Wohnung VII oder die Verschüttung des grossen marmorgetäfelten Hofes H 2 31 in der Grosswohnung des C. Flavius Furius Aptus (25) ist noch nicht eindeutig klar. Über gleiche Vorgänge berichten auch wieder die Rechtsquellen. Es handelt sich dabei vielfach um Vorschriften für den Nutzgenuss - Ususfructus - im siebenten Band der Digesten. § 1 definiert Paulus eindeutig.

PAULUS libro tertio ad Vitellium Usus fructus est ius alienis rebus utendi fructu salva rerum substantia.

Gerade die Verbote bei Häusern zeigen aber, was tatsächlich geschah, und was wir auch bei beiden *insulae* in Ephesos feststellen konnten. So berichten die Dig. VII, 1, 7 von Bauten auf fremdem Grund, über vom Alter eingestürzten Dächern. Die Stelle lautet:

ULPIANUS libro septimo decimo ad Sabinum Usu fructu legato omnis fructus rei ad fructuarium pertinet, et aut rei soli aut rei mobilis usus fructus 1 legatur. Rei soli, ut puta aedium, usu fructu legato quicumque reditus est, ad usufructuarium pertinet quaeque obventiones sunt ex aedificiis, ex areis et ceteris, quaecumque aedium sunt unde etiam mitti eum in possessionem vicinarum aedium causa damni infecti placuit, et iure domini possessurum eas aedes, si perseveretur non caveri, nec quicumquam amittere finito usu fructu hac ratione Labeo scribit nec aedificium licere domino te invito altius tollere, sicut nec areae usu fructu legato potest in area aedi 2 ficium poni: quam sententiam puto veram.

Dig. VII 1, 13, 8 schreibt von Umbauten, Einbauten und von Umwandlungen der Grosswohnungen in Kleinwohnungen oder sogar Herbergen.

Item si domus usus fructus legatus sit, meritoria illic facere fructuarium non debet nec per cenacula dividere domum: atquin locare potest, sed oportebit quasi domum locare. nec balineum ibi faciendum est. quod autem dicit meritoria non facturum ita accipe quae volgo deversoria vel fullonica appellant. ego quidem, et si balineum sit in domo usibus dominicis solitum vacare in intima parte domus vel inter diaetasamoenas, non recte nec ex boni viri arbitratu facturum, si id locare coeperit, ut publice lavet, non magis quam si domum ad stationem iumentorum locaverit, aut si stabulum quod erat domus iumentis et carruchis vacans, pistrino locaverit,

So könnte in der Spätzeit Wohnung IV im Hanghaus 2 tatsächlich ein *deversorium* gewesen sein, jedenfalls lassen die vielen Kritzeleien an den Wänden und auch die Umwandlung in der Nobelwohnung in kleine finstere Zimmer daran denken. Als hier noch ein Peristylhof bestand (1. Jh. n.Chr.), waren im Nordumgang der "schöne" Sokrates und im Südumgang die Muse Urania gemalt worden (27). Über die Verwendung von Tavernen in der *insula* berichten die *Digesten* VII, 1, 27. Der Text besagt:

Si dominus solitus fuit tabernis ad merces suas uti vel ad negotiationem, utique permittetur fructuario locare eas et ad alias merces, et illud solum observandum, ne vel abutatur usufructuarius vel contumeliose iniuriose utatur usu (28).

All das zeigt, dass in der Zeit nach den beiden grossen Erdbeben (29) das Geld zu der *Renovierung* fehlte. Zwar versuchten die Kaiser Valentinian, Valens und Gratian durch Steuernachlässe Hilfe zu leisten, wie die grosse Inschrift am Oktogon berichtet (30). Allem Anschein nach wurden nach einem schweren Erdbeben, das wir noch nicht eindeutig datieren können (31), in den Grosswohnungen VI-VIII grosse Teile zugeschüttet und darüber neue Böden eingezogen. Ganz deutlich ist das beim grossen Hof 31 der Wohnung VI der Fall, der während der Neuverlegung der Marmorplatten, die wir noch an den Wänden gelehnt vorfanden, zerstört und zugeschüttet wurde.

Damals wurden die Türen zum Peristylhof massiv abgemauert, auch der Zugang zum Vorraum der *basilica privata* verschlossen (32). Auch dieser Raum und die nach Norden anschliessenden Gemächer wurden während der Restaurierung neuerlich zerstört und verschüttet. Ähnlich ist der Vorgang, ob zeitgleich, kann erst die Aufarbeitung des datierenden Fundmaterials ergeben, in der westlich von VI liegenden Wohnung VII gewesen. Hier füllte man den gewölbten Raum 38 c mit Schutt auf, mauerte die Türen im Westen und Norden ab. Über dem Gewölbe schloss man den *oculus* ab und verlegte darüber einen Marmorboden (33). Die endgültige Zerstörung erfolgte dann im 7. Jh. n.Chr. An der Westfront östlich der Stiegengasse 3 entstanden die hintereinander von Süd nach Nord gekoppelten Mühlen (34). Über Wohnung I und II und östlich der Stiegengasse 1 über das Hanghaus 1 baute man ein Getreidemagazin. Vermutlich lagen diese Häuserruinen nicht mehr im verbauten Gebiet der byzantinischen Stadt, deren Stadtmauer bekanntlich westlich der unteren Agora verlief (35).

ANMERKUNGEN

- 1) Verf. Zum Stockwerkbau in Ephesos, Molanges, Mansel, Ankara 1974, 69 ff. ders. FIE VIII/1, 1977, 12 ff. FIE VIII/2 1978, 77 ff. ders. Festschrift Neutsch, 1980, 477 ff.
- 2) IvE Nr. 2000, 2117, 4, 3008, 12 vgl. 1300.
- 3) IvE 3059.
- 4) Die an der Kuretenstrasse gelegenen Appartements im Hanghaus 1, also eine Grosswohnung (domus), besaßen vermutlich sogar 2 Geschosse. Melange, Mansel, Ankara 1974, 73 ff.
- 5) Plutarch, M. Crassus 2, berichtet, dass Crassus die eingestürzten Ruinen der Häuser aufkaufte und durch seine sklavischen Architekten wiederherstellen liess. Dazu M. Gelzer RE 13, 1 (1926), 295-331.
- 6) H. Vetters, Zu römerzeitlichen Bauvorschriften in Forschungen und Funde, Festschrift Neutsch, 1980, 477 ff.
- 7) Liv. III, 31, 1 bzw. III, 37, 7.
- 8) Mommsen, Röm. Geschichte I, 280. M. Voigt, Die röm. Baugesetze. Berichte u. Verhandlungen der königl. sächs. Gesellschaft der Wissenschaften, Leipzig, 55, 1903, 172. Die Iex selbst noch bei Harmenopulos Konst. II, 4, 42 zitiert, also noch 1345 bekannt. A. Alföldi, Das frühe Rom und die Latiner, 1977, 90 ff. mit Anm. 168. Der Text des Gesetzes im Dianatempel auf dem Aventin aufbewahrt ist also älter als der Bau des Cerestempels (493 v. Chr.) dazu K. Latte, Röm. Religionsgeschichte, 1960, 161.
- 9) XII tab. VII, 1 = Riccobono, Fontes Iuris Romani Antejustiniani I, 48.
- 10) Fest. ed. Lindsay, p. 502 + 508. Es ist auffallend, dass der Typus des Grosshauses in der RE s.v. vicus fehlt.
- 11) ann. 15, 38.
- 12) Vgl. F. Czeike, Das grosse Groner Wien-Lexikon, 1974, S. 796.
- 13) Corpus Iuris Civilis 6 I, Institutiones rec. P. Krueger, Dig. rec. Th. Mommsen retract. P. Krueger, Berlin 1954. VIII, 2, 26. dazu vgl. M. Kaser, Das röm. Privatrecht² II, 271, Anm. 78 = Hdb. Altertumswissenschaften X, 3, 3, 2.
- 14) Kaser a.a.O. II, 413 f.
- 15) Dig. X, 2.
- 16) Dig. X, 1.
- 17) Kaser a.a.O. 273, Anm. 107. Die Frage ist zu stellen, ob aedes nicht die Wohnung bezeichnet, dazu etwa Dig. VIII, 2, 36, wo von 2 aedes unter einem Dach die Rede ist: binas qui aedes habebat una condignatione tectas. Dazu Vetters a.a.O. 84.
- 18) Dazu Kaser a.a.O. II² 273 Anm. 106.
- 19) Vetters, Festschrift Neutsch.
- 20) Verf. FIE VIII/1, 1977, 19 ff.

- 21) V.M.Strocka FIE. VIII/1, 45. W.Jobst FIE. VIII/2 39 ff., Abb. 64-67.
- 22) Verf. FIE VIII/2, 16, ders. LIMC s.v. Ephesos im Druck.
- 23) Verf. Vorberichte 1979-1983 im Anz. Wien 117 (1980)-121 (1984)
- 24) Verf. Grabungsbericht 1982 Anz. 120, 1983, 119 ff.
- 25) Verf. Grabungsbericht 1980 Anz. 118, 1981, 143; Grabungsbericht 1978-1979, Anz. 116, 1979, 127 ff, und 117, 1980, 257 ff.
- 27) Strocka a.O.
- 28) Ein Schadensfeuer zerstörte die insula, in welcher der Gastwirt Pardula, ein Freiglassener, eine Schenke vererbt bekommen hatte. Dig. XXXIII 7,7 Schreiben: Idem libro vicesimo secundo digestorum Tabernam cum caenaculo Pardulae manumisso testamente legaverat cum mercibus et instrumentis et suppellectili quae ibi esset, item borreum vinarium cum vino et vasis et instrumento et institoribus, quos secum habere consueverat. Quaesitum est, cum vivo testatore insula, in qua caenaculum fuit quod ei legatum erat exusta sit, et post biennium eodem loco constituta nova, et horreum, quod eidem legatum erat, a testatore venierit, vini autem venditio dilata sit, ut ex eo commodo venirent, an universa legata Pardula consequi possit respondit ea, in quibus voluntas mutata esset, non deberi.
- 29) J.Keil Ephesos, ein Führer 5 1964, 115.
- 30) IvE I a, 1979, Nr.42 = Riccobono a.a.O. 511.
- 31) Verf. Anz. 116, 1979, 128, Taf. 7.
- 32) Verf. a.a.O. 128, Abb. 10-11.
- 33) Verf. Anz. 118, 1981, 148, Abb. 34.
- 34) Verf. Anz. 119-120, 1982, 1983, 72 ff. u. 119 ff. Die letzte Mühle lag zwischen dem byzantinischen Brunnen und dem Oktogon. Die gesamte Nordwestecke des Hanghauses 2 (WT/1 u. 2) waren 2 grosse Werkstättenbetriebe. Im nördlichen fanden wir eine grosse, mit Wasser betriebene Steinsäge, die Marmorplatten herstellte.
- 35) Zu den späten Bauten und Mosaikböden im Bereich des sogenannten Auditoriums vgl. W.Jobst, österr. Jh. 1984 Bb. 149 ff.

