

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

1. Die Zwangsversteigerungen von Grundstücken im Jahr 1905

[urn:nbn:de:bsz:31-220957](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-220957)

Statistische Mitteilungen

über das Großherzogtum Baden.

Band XXIII.

Jahrgang 1906.

Nr. 14.

Inhalt: 1. Die Zwangsversteigerungen von Grundstücken im Jahr 1905. — 2. Die Eintragungen und Löschungen von Pfandrechten an Grundstücken im Jahr 1905.

1. Die Zwangsversteigerungen von Grundstücken im Jahr 1905.

(Vgl. Band XXII, Jahrgang 1905, Nr. 14, S. 181 u. f.)

Die wichtigsten Zahlen der Ergebnisse der bei den Vollstreckungsnotariaten veranstalteten Erhebung über die Zwangsversteigerungen von Grundstücken des Jahres 1905 bringt die nachstehende Tabelle 1 nach Gerichtsbezirken (Amtsgerichts- und Landgerichtsbezirken und für das Großherzogtum — den Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe —); die Gesamtergebnisse der 9 Vorjahre sind zur Vergleichung beigelegt. Die Tabelle 2 behandelt in ausführlicherer Weise die Gesamtergebnisse der Ermittlungen über die liegenschaftlichen Zwangsversteigerungen im Jahrzehnt 1896/1905.

Im Laufe des Jahres 1905 kamen im ganzen Lande 692 Verfahren von liegenschaftlichen Zwangsversteigerungen zur Durchführung, es sind somit 8 (1,1 %) Zwangsversteigerungsverfahren weniger als im Vorjahr durchgeführt worden; doch ist die Zahl der Verfahren des Berichtsjahres erheblich größer als der Jahrzehntsdurchschnitt (um 133 Verfahren oder 23,8 %).

Von den 692 Zwangsversteigerungsverfahren erfolgten 71 oder 10,3 % während eines gegen den Eigentümer im Laufe befindlichen Konkursverfahrens. Die Versteigerungsobjekte waren in 309 Verfahren (44,7 %) nur Gebäude, in 194 Verfahren (28,0 %) nur Gelände und in 189 Verfahren (27,3 %) Haus mit Gelände (gemischter Besitz), davon in 180 Fällen sogenannte landwirtschaftliche Anwesen (Gebäude mit irgend einer Fläche landwirtschaftlich angebauten Geländes — ausschließlich der als Zugehörden der Gebäude zur Steuer veranlagten Hausgärten —). Gebäude nebst mindestens 3 ha landwirtschaftlich angebauter Fläche, welcher Besitz in Baden als zum Unterhalt einer Familie ganz oder größtenteils ausreichend erachtet werden darf, gelangten nur in 20 Verfahren (2,9 % sämtlicher Verfahren) zum zwangsweisen Verkauf.

Die Art der zwangsversteigerten Grundstücke ist für jede der vier Berufsgruppen nachstehend zur Darstellung gebracht. Darnach entfielen Zwangsversteigerungsverfahren

auf	im ganzen	%	nur Gebäude	nur Gelände	Gebäude und Gelände	Gebäude ohne und mit Gelände	Gelände ohne und mit Gebäude
Landwirte	129	18,6	17	61	51	68	112
Gewerbe-, Handel- und Verkehrtreibende	509	73,6	265	120	124	389	244
Personen, die Landwirtschaft und Gewerbe usw. zugleich betreiben	8	1,2	1	3	4	5	7
sonstige Personen	46	6,6	26	10	10	36	20
Zusammen	692	100,0	309	194	189	498	388
in %	—	—	44,7	28,0	27,3	72,0	55,9

Nach dem Beruf waren von den außer Besitz gesetzten Eigentümern 129 oder 18,6 % Land- und Forstwirte, 509 oder 73,6 % Gewerbe-, Handel- und Verkehrtreibende, 8 oder 1,2 % Personen, die Landwirtschaft und Gewerbe usw. zugleich betreiben, und 46 oder 6,6 % sonstige Berufstätige und Berufslose. An der Abnahme der Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber dem Vorjahr sind die Landwirte, die Gewerbe-, Handel- und Verkehrtreibenden sowie die Personen, die Landwirtschaft und Gewerbe usw. zugleich betreiben, beteiligt, während die sonstigen Personen eine Zunahme um 15 Fälle aufweisen. Von den Besitzern sog. landwirtschaftlicher Anwesen waren 51 (28,3 %) Land- und Forstwirte, 117 (65,0 %) Gewerbe-, Handel- und Verkehrtreibende, 4 (2,2 %) Personen, die Landwirtschaft und Gewerbe usw. zugleich betreiben, und 8 (4,5 %) sonstige Berufstätige und Berufslose.

In den 498 Fällen von Gebäudeveräußerungen kamen 667 Gebäude zur Versteigerung, davon bei den 309 reinen Gebäudeverkäufen 367. Ihrer ausschließlichen oder vornehmlichen Bestimmung nach dienten 543 Gebäude Wohnzwecken, 54 gewerblichen und 70 landwirtschaftlichen Zwecken.

(Fortsetzung des Textes auf Seite 194.)

Tabelle 1.

1. Die wichtigsten Ermittlungen über die Zwangsversteigerungen

Amtsgerichtsbezirke.	Zahl der durchgeführten Zwangsversteigerungsverfahren.										Art der zwangsversteigerten Grundstücke.						Wert	
	Überhaupt.	Davon trafen dem Versteigerungsbesitzer (Vollstreckungsschuldners) nach:					Nur Gebäude.	Nur Gelände.		Gebäude und Gelände.		Schätzungswert in 1000 M.	Steigerungserlös*)					
		Landwirts.	Gewerbe- u. Leihbetriebe.	Personen, die Landwirtschaft und Gewerbe zugleich betreiben.	Sonstige Personen.	Zahl der Verfahren.		Zahl der Verfahren.	Fläche.		Zahl der Verfahren.			Fläche.				
									ha	a				ha	a			
Donaueschingen . . .	2	1	1	—	—	1	—	—	—	1	7	74	32	34				
Engen . . .	2	1	1	—	—	—	—	—	—	2	7	14	21	14				
R o n s t a n z . . .	4	—	4	—	—	4	—	—	—	—	—	—	265	284				
Neßkirch . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
Pfullendorf . . .	4	1	2	—	1	1	1	—	01	2	6	60	16	16				
Nadolszell . . .	4	—	4	—	—	3	1	—	24	—	—	—	66	68				
Stoßach . . .	10	1	8	1	—	4	—	—	—	6	11	71	269	114				
Überlingen . . .	19	9	8	—	2	6	3	1	75	10	32	45	203	195				
Willingen . . .	6	—	6	—	—	2	2	—	89	2	6	69	770	564				
Bonnndorf . . .	3	2	1	—	—	—	1	—	48	2	5	88	14	12				
Säckingen . . .	12	1	10	—	1	4	5	3	86	3	1	73	180	136				
St. Blasien . . .	6	—	4	—	2	—	1	1	52	5	8	13	150	50				
Schönau . . .	3	1	2	—	—	—	1	—	04	2	—	09	19	15				
Schopfheim . . .	12	4	8	—	—	1	4	3	49	7	5	14	89	129				
Waldshut . . .	8	5	2	—	1	1	2	4	31	5	22	69	64	54				
Breisach . . .	12	8	4	—	—	2	4	1	35	6	8	31	51	51				
Emmendingen . . .	4	1	3	—	—	—	3	—	77	1	—	01	5	5				
Ettenheim . . .	6	3	3	—	—	1	3	—	60	2	1	13	33	25				
Freiburg . . .	23	5	16	1	1	11	5	1	45	7	12	60	553	562				
Kenzingen . . .	5	2	2	—	1	2	3	—	63	—	—	—	6	8				
Lörrach . . .	15	2	11	1	1	6	8	2	08	1	—	56	161	129				
Müllheim . . .	12	4	7	—	1	3	7	1	09	2	—	69	98	76				
Neustadt . . .	3	1	1	—	1	—	1	—	44	2	2	81	35	12				
Staufen . . .	2	—	2	—	—	—	—	—	—	2	—	73	45	46				
Waldkirch . . .	7	—	7	—	—	6	1	—	01	—	—	—	69	58				
Achern . . .	13	3	9	—	1	3	3	2	45	7	4	18	185	142				
Bühl . . .	4	2	2	—	—	1	1	1	01	2	—	20	59	60				
Gengenbach . . .	6	3	3	—	—	1	2	1	21	3	1	64	22	14				
Rehl . . .	9	4	4	—	1	3	1	—	87	5	1	99	112	104				
Lahr . . .	20	6	13	—	1	6	10	5	13	4	2	12	135	131				
Oberkirch . . .	7	2	5	—	—	1	2	5	79	4	34	19	105	94				
Offenburg . . .	14	3	9	—	2	8	4	—	48	2	8	97	214	224				
Triberg . . .	2	—	2	—	—	1	—	—	—	1	1	32	22	14				
Wolschach . . .	6	1	5	—	—	1	—	—	—	5	6	11	145	104				
Baden . . .	20	1	16	—	3	5	5	—	95	10	2	25	832	539				
Bretten . . .	11	1	9	—	1	1	5	2	21	5	1	31	72	44				
Bruchsal . . .	29	7	22	—	—	7	13	4	67	9	4	17	277	258				
Durlach . . .	16	2	13	—	1	5	7	5	49	4	2	50	335	324				
Ettlingen . . .	12	5	7	—	—	2	8	2	53	2	—	34	118	109				
Gernsbach . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
Karlsruhe . . .	48	3	35	2	5	39	7	1	66	2	—	41	2 431	2 312				
Wortheim . . .	17	2	15	—	—	9	5	1	51	3	—	31	581	532				
Philippsburg . . .	5	—	5	—	—	1	1	—	93	3	—	30	55	49				
Kastatt . . .	27	3	24	—	—	10	11	4	76	6	5	36	253	216				

*) Als Steigerungserlös ist seit 1. Juni 1901 in denjenigen Gemeinden, in welchen das Reichsgrundbuchrecht in Kraft getreten ist, dasjenige zu verstehen, welches bei der Versteigerung der Grundstücke um einen geringen Preis ebenfalls ganz oder zum Teil erzielt wird.

von Grundstücken im Jahr 1905 nach Gerichtsbezirken.

Tabelle 1.

1 Amtsgerichtsbezirke, Landgerichtsbezirke und Großherzogtum.	2 Zahl der durchgeführten Zwangs- versteigerungsverfahren.					3 Art						4 Wert		
	Über- haupt.	5 Davon trafen dem Verurtheilten des vollstreckten Eigenthümers (Vollstreckungsschuldners) nach:				6 der zwangsversteigerten Grundstücke.						Schätz- ungs- wert in 1000 M.	Steige- rungs- erlös*)	
		Land- wirth- schaft- liche Betriebe.	Ge- werbe- u. Ver- kehr- betriebe.	Personen, die Land- wirth- schaft u. Ge- werbe zc. zugleich betreiben.	Son- stige Per- sonen.	Nur Ge- bäude. Zahl der Ver- fahren.	7 Nur Gelände.		8 Gebäude und Gelände.					
							Zahl der Ver- fahren.	Fläche. ha a	Zahl der Ver- fahren.	Fläche. ha a				
Mannheim	116	4	104	—	8	98	16	11	53	2	—	06	6 060	5 019
Schwetzingen	34	9	23	2	—	17	10	3	75	7	3	77	242	232
Weinheim	10	2	8	—	—	5	4	—	96	1	11	15	101	76
Epplingen	5	1	4	—	—	1	3	1	27	1	—	23	21	19
Heidelberg	42	2	32	—	8	19	10	2	30	13	18	42	1 135	1 041
Sinsheim	3	1	2	—	—	1	1	—	70	1	1	01	11	13
Wiesloch	10	4	5	1	—	2	3	2	05	5	1	20	112	116
Adelsheim	2	1	1	—	—	—	—	—	—	2	5	99	10	9
Borberg	2	—	2	—	—	—	1	1	08	1	2	24	21	22
Buchen	2	2	—	—	—	—	1	—	82	1	—	46	3	4
Eberbach	8	—	5	—	3	2	3	1	13	3	—	41	55	39
Rosbach	3	—	3	—	—	—	—	—	—	1	1	29	9	11
Neckarbischofsheim	1	1	—	—	—	—	—	—	—	1	1	73	6	15
Lauterbischofsheim	2	1	1	—	—	—	—	—	—	2	1	18	7	9
Ballbühl	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Wertheim	2	1	1	—	—	—	1	—	43	1	—	12	2	3
Landgerichtsbezirke.														
Konstanz	51	13	34	1	3	21	7	2	89	23	72	33	1 642	1 289
Waldbühl	44	13	27	—	4	6	14	13	70	24	43	66	516	396
Freiburg	89	26	56	2	5	31	35	8	42	23	26	84	1 056	972
Offenburg	81	24	52	—	5	25	23	16	94	33	60	72	999	887
Karlsruhe	185	24	149	2	10	79	62	24	71	44	16	95	4 954	4 383
Mannheim	160	15	135	2	8	120	30	16	24	10	14	98	6 403	5 327
Heidelberg	60	8	43	1	8	23	17	6	32	20	20	86	1 279	1 189
Rosbach	22	6	13	—	3	4	6	3	46	12	13	42	113	112
Großherzogtum	692	129	509	8	46	309	194	92	68	189	269	76	16 962	14 555
1904	700	137	517	15	31	318	186	96	60	196	474	13	16 668	14 656
1903	678	146	499	17	16	290	184	85	66	204	454	44	14 124	12 571
1902	508	113	375	9	11	225	132	94	57	151	484	03	14 132	12 443
1901	593	146	404	23	20	186	142	108	39	265	679	28	12 084	11 046
1900	476	132	313	18	13	147	146	79	29	183	381	36	7 154	6 785
1899	488	161	299	14	24	131	158	102	45	199	444	65	6 773	6 410
1898	458	187	242	16	13	89	138	80	80	231	746	73	5 880	5 389
1897	486	196	251	24	15	118	147	157	31	221	558	58	5 624	5 326
1896	513	180	286	25	22	128	148	138	69	237	922	04	6 535	5 953
Durchschnitt 1896/1905	559	153	368	17	21	194	157	103	64	208	541	50	10 594	9 513

gemäß dem Reichsgesetz über die Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen vom 24. März 1897 der Betrag der übernommenen
Zahl bedeckt erscheinenden Forderungen des Gläubigers, der zugleich Hypothekengläubiger ist, sind nur, soweit ausgetreten, hierunter enthalten.)

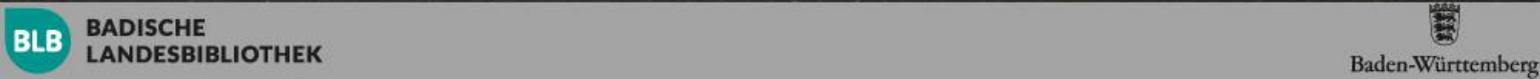


Tabelle 2. 2. Eingehendere Darstellung der Gesamtergebnisse der Erhebungen über

Jahre.	a. Zahl der Verfahren nach dem Berufe des Vollstreckungsschuldners und der Art der zwangsversteigerten Grundstücke.														b. Größe Die Einzelfläche								
	Landwirte.			Gewerbe-, Handel- und Verkehrstreibende.			Personen, die Landwirtschaft u. Gewerbe ic. zugleich betreiben.			Sonstige Personen.		Überhaupt.						unter 1/2 ha	1/2 ha	1-3 ha	3-5 ha		
	Art der Grundstücke.														Fläche.								
	Nur Gebäude.	Nur Gebäude.	Gebäude und Gelände.	Nur Gebäude.	Nur Gebäude.	Gebäude und Gelände.	Nur Gebäude.	Nur Gebäude.	Gebäude und Gelände.	Nur Gebäude.	Nur Gebäude.	Gebäude und Gelände.	Nur Gebäude.	Nur Gebäude.	Gebäude und Gelände.	Nur Gebäude.	Nur Gebäude.	Gebäude und Gelände.	Zum ganzen.	Davon landwirtsch. angebaut.	in Ber-		
Zahl der Verfahren.														ha	a	ha	a						
1896	15	64	101	105	68	113	—	11	14	8	5	9	128	385	1060	73	797	53	187	57	71	21	
1897	15	70	111	95	63	93	2	7	15	6	7	2	118	368	715	89	611	39	160	69	74	29	
1898	15	66	106	70	66	106	—	3	13	4	3	6	89	369	827	53	697	28	198	56	75	12	
1899	16	64	81	109	84	96	1	3	10	5	7	12	131	357	547	10	465	10	182	58	67	19	
1900	11	50	71	133	83	97	1	4	13	2	9	2	147	329	460	65	408	15	182	44	60	14	
1901	12	45	89	165	81	158	3	7	13	6	9	5	186	407	787	67	618	55	202	52	82	23	
1902	17	49	47	199	79	97	2	4	3	7	—	4	225	283	578	60	423	18	154	47	36	16	
1903	13	62	71	267	111	121	2	4	11	8	7	1	290	388	540	10	420	61	219	63	65	8	
1904	17	54	66	288	117	112	2	4	9	11	11	9	318	382	570	73	449	41	216	61	51	10	
1905	17	61	51	265	120	124	1	3	4	26	10	10	309	383	362	44	293	42	232	55	48	9	
Durchschnitt 1896/1905	15	59	79	170	87	111	1	5	11	8	7	6	194	365	645	14	518	66	193	56	63	16	

Jahre.	c. Verhältnis zum liegenschaftlichen Vermögen.										d. Wert der zwangs-								
	Die zwangsversteigerten Grundstücke umfassen										Nur Gebäude.			Nur Gelände.					
	bei den Berufsgruppen										überhaupt								
	Landwirte		Gewerbe-, Handels- u. Verkehrstreibende		Personen, die Landwirtschaft u. Gewerbe ic. zugleich betreiben		sonstige Personen		überhaupt		Schätzungs-wert	Steigerungswert	Erlös in % des Schätzungs-wertes.	Schätzungs-wert	Steigerungswert	Erlös in % des Schätzungs-wertes.			
das gesamte	einen Teil	das gesamte	einen Teil	das gesamte	einen Teil	das gesamte	einen Teil	das gesamte	einen Teil	in 1000 M.			in 1000 M.						
(des) Grundeigentum(s) des Vollstreckungsschuldners										absol.			%		absol.			%	
Zahl der Verfahren.										absol.		%		absol.			%		
1896	139	41	248	38	15	10	16	6	418	81,5	95	18,5	3881	3643	93,9	244	241	98,8	
1897	155	41	212	39	21	3	15	—	403	82,9	83	17,1	2791	2734	97,9	252	246	97,6	
1898	134	53	199	43	10	6	9	4	352	76,9	106	23,1	2946	2978	101,1	130	137	105,4	
1899	119	42	229	60	11	3	19	5	378	77,5	110	22,5	4350	4151	95,4	274	302	110,2	
1900	97	35	255	58	13	5	12	1	377	79,2	99	20,8	4704	4615	98,1	248	252	101,6	
1901	116	30	347	57	16	7	15	5	494	83,3	99	16,7	7204	6954	96,5	431	416	96,5	
1902	76	37	296	79	3	6	9	2	384	75,6	124	24,4	9666	8905	92,1	308	318	103,2	
1903	102	44	369	130	12	5	14	2	497	73,3	181	26,7	10765	9570	88,9	331	391	118,1	
1904	90	47	360	157	9	6	20	11	479	68,4	221	31,6	12965	11298	87,1	681	626	91,9	
1905	80	49	374	135	5	3	32	14	491	71,0	201	29,0	12361	10774	87,2	428	493	115,2	
Durchschnitt 1896/1905	111	42	288	80	12	5	16	5	427	76,4	132	23,6	7163	6562	91,6	333	342	102,7	

*) D. i. bei den Zwangsversteigerungen nach dem Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 her
 **) Die Bedeutung der unter I. bis IX. zusammengefassten Urjadengruppen siehe Seite 195.

die Zwangsversteigerungen von Grundstücken im Jahrzehnt 1896—1905.

Tabelle 2.

betrug		Die Einzelsfläche war						Insbesondere Verfahren, in denen Gebäude und landwirtschaftlich angebautes Gelände (landwirtschaftliche Anwesen) veräußert wurden.												
5-10 ha und mehr		unter 3 ha (Sp. 18/20)			3 ha u. mehr (Sp. 21/23)			Zahl der Verfahren.	Davon trafen					Die Einzelsfläche betrug						
in Verfahren.	Fläche.	in Verfahren.		Fläche.	Landwirte.	Gewerbe, Handel- u. Verkehrsbetriebe.	Personen, die Landwirtschaft und Gewerbe z. gleichzeitig betreiben.		Sonstige.	Fläche im ganzen.		in Verfahren.								
		ha	a							ha	a	ha	a	unter 1/2 ha	1/2-1 ha	1-3 ha	3-5 ha	5-10 ha	10 ha und mehr	
27	17	315	197	97	65	599	56	236	101	111	14	10	690	41	93	32	53	16	26	16
16	11	303	212	13	56	399	26	218	111	90	15	2	472	12	85	37	51	23	12	10
13	11	329	218	33	36	478	95	230	111	100	14	5	627	10	94	37	67	9	13	10
11	4	307	192	56	34	272	54	186	74	91	9	12	372	30	80	35	40	17	10	4
12	7	286	167	58	33	240	57	183	72	96	13	2	336	75	84	26	43	12	11	7
20	12	336	220	76	55	397	79	257	89	150	13	5	526	12	104	40	64	21	17	11
13	6	237	129	75	35	295	43	141	50	87	2	2	344	28	62	25	23	13	12	6
12	4	347	206	45	24	214	16	201	71	118	11	1	343	32	94	35	51	5	12	4
10	6	328	172	10	26	277	31	189	66	105	9	9	363	13	107	27	32	7	10	6
13	1	335	159	10	23	134	32	180	51	117	4	8	213	34	98	28	34	7	12	1
15	8	312	187	67	39	330	99	202	80	106	10	6	428	89	90	32	46	13	14	7

versteigerten Grundstücke.					e. Ursachen**) der Notlage, die zur Zwangsversteigerung führten.																	
Gebäude und Gelände.			Überhaupt.		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.									
Schätzungs- wert	Steigerungs- erlös*)	Erlös in % des Schätzungswertes.	Schätzungs- wert	Steigerungs- erlös*)	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Haupt- Reben-	Unbekannte								
in 1000 M.			in 1000 M.		Ursachen.																	
2410	2069	85,9	6535	5953	91,1	4	8	40	15	44	28	61	12	104	27	86	34	—	—	173	104	1
2581	2346	90,9	5624	5326	94,7	2	4	34	25	47	32	45	13	129	37	66	37	—	1	163	104	—
2804	2274	81,1	5880	5389	91,6	6	9	30	21	48	24	48	6	103	34	63	29	—	—	160	90	—
2149	1957	91,1	6773	6410	94,6	7	3	29	13	43	32	37	2	121	33	76	29	—	1	175	99	—
2202	1918	87,1	7154	6785	94,8	4	5	26	17	41	41	45	7	123	49	78	39	—	2	159	117	—
4449	3676	82,6	12084	11046	91,4	6	4	40	19	62	40	36	5	179	63	121	51	—	2	149	116	—
4158	3220	77,4	14132	12443	88,0	4	1	43	13	51	33	30	7	135	58	125	68	1	1	118	85	1
3028	2610	86,2	14124	12571	89,0	4	1	33	26	57	42	21	14	215	89	151	80	—	—	197	153	—
3022	2732	90,4	16668	14656	87,9	5	4	31	16	65	46	23	8	212	76	163	83	—	—	200	118	1
4173	3288	78,8	16962	14555	85,8	4	8	31	15	66	46	28	8	205	67	140	59	—	—	218	161	—
3098	2609	84,2	10594	9513	89,8	5	5	34	18	52	36	37	8	153	53	107	51	0,1	1	171	115	0,3

Betrag der übernommenen Lasten samt Geldgebot (siehe auch Anmerkung*) zur Tabelle 1 S. 190/191.

(Fortsetzung des Textes von Seite 189.)

Bei den 383 Geländeverkäufen handelte es sich fast durchweg um landwirtschaftliches Kulturgelände (mit oder ohne sonstige Fläche); nur in 25 Verfahren wurden lediglich Bauplätze, Weide, Wege usw. veräußert.

Die Gesamtfläche des zwangsversteigerten Geländes ist im Berichtsjahre kleiner als im Vorjahre; sie beträgt 362 ha gegen 571 ha im Jahr 1904. Von den 362 ha waren 293 ha landwirtschaftliche Anbaufläche (205 ha Acker- und Gartenland, 16 ha Rebland und 72 ha Wiesen), die übrigen 69 ha entfielen auf Wald, Weide, Bauplätze, Wege, Ob- und Unland usw. Mit diesen Zahlen bleibt das Jahr 1905 wesentlich unter dem Jahrzehntsdurchschnitt, der sich für das zwangsveräußerte Gelände überhaupt auf 645 ha und für die landwirtschaftlich angebaute Fläche auf 519 ha berechnet.

Die Größe des im Einzelfall veräußerten landwirtschaftlich angebauten Geländes ist aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Einzelgröße ha	Zahl der Verfahren überhaupt		Zahl der Verfahren ohne Gebäude mit Gebäude		Gesamtfläche	
	335	%	175	160	ha	%
Unter 3	335	93,6	175	160	159,10	54,2
3 und mehr	23	6,4	3	20	134,32	45,8
Zusammen	358	100,0	178	180	293,42	100,0

In der Tabelle 2 ist die Zahl der Verfahren, bei welchen landwirtschaftlich angebautes Gelände veräußert wurde, nach 6 Flächengrößenklassen dargestellt (unter $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$ —1, 1—3, 3—5, 5—10, 10 ha und mehr), auf welche hiermit verwiesen wird. Auch im Jahr 1905 war die im Einzelfalle versteigerte landwirtschaftliche Nutzfläche meistens klein. In 335 dieser Verfahren (93,6 %) kam eine solche von unter 3 ha mit einer Gesamtfläche von 159 ha (54,2 %) zur Veräußerung; dabei betrug in mehr als drei Fünftel aller dieser Verfahren (232 oder 64,8 %) die versteigerte Fläche unter 50 a. Bei 1 Verfahren war die landwirtschaftliche Anbaufläche größer als 10 ha, nämlich 12 ha.

Von der gesamten landwirtschaftlichen Anbaufläche des Großherzogtums machte die im Jahr 1905 zwangsversteigerte landwirtschaftlich angebaute Fläche 0,03 % aus.

Das liegenschaftliche Vermögen des Vollstreckungsschuldners wurde in 491 (71,0 %) Verfahren ganz, in 201 (29,0 %) Verfahren nur zu einem Teil von der Zwangsversteigerung betroffen. Die Verteilung auf die Berufsgruppen ist aus Tabelle 2 ersichtlich. Bei den 309 reinen Gebäudeveräußerungen war in 225 Verfahren (72,8 %) das Haus, bei den 194 reinen Geländeverkäufen in 124 Fällen (63,9 %) das Gelände und bei den 189 Veräußerungen von gemischtem Besitz in 142 Verfahren (75,1 %) dieser das ganze liegenschaftliche Vermögen des vollstreckten Eigenbesitzers.

Der Schätzungswert, d. i. der laufende Verkaufswert aller im Jahr 1905 zwangsversteigerten Grundstücke betrug 16 962 000 M. Derselbe ist höher als der im Jahr 1904 ermittelte und übersteigt den Durchschnitt des Jahrzehnts um 6,4 Millionen Mark (60,1 %).

Das Steigerungsergebnis, der sog. Erlös bleibt mit der für das Jahr 1905 festgestellten Summe von 14 555 000 M unter dem Ergebnis des Jahres 1904, übersteigt aber damit die weiteren 8 Vorjahre und ist um 5,0 Millionen Mark (53,0 %) größer als das Steigerungsergebnis im Jahrzehntsdurchschnitt. Hiernach wurden bei den Zwangsversteigerungen des Jahres 1905: 85,3 % des Schätzungswertes erzielt, wobei in Betracht zu ziehen ist, daß die in Ausfall geratenen Forderungen der Ersteher (Steigerer), welche noch nicht erhoben werden, außer Berücksichtigung geblieben sind. Bei deren Mitberechnung würde sich das Verhältnis zwischen Steigerungsergebnis und Schätzungswert noch wesentlich günstiger gestalten.

In der folgenden Übersicht sind Schätzungswert und Steigerungsergebnis (Erlös) des Jahres 1905 für die drei Liegenschaftsgruppen einander gegenübergestellt.

Liegenschaftsgruppe:	Schätzungswert		Steigerungserlös		Erlös in % des Schätzungswertes
	M	%	M	%	
Nur Gebäude	12 361 000	72,9	10 774 000	74,0	87,2
Nur Gelände	428 000	2,5	493 000	3,4	115,2
Gebäude und Gelände	4 173 000	24,6	3 288 000	22,6	78,8
Zusammen	16 962 000	100,0	14 555 000	100,0	85,8

Das Steigerungsergebnis bei den Zwangsversteigerungen von gemischtem Besitz ist ungünstiger wie im Jahr 1904, es bleibt um 21,2 % (gegen 9,0 % im Vorjahr) hinter dem Schätzungswert zurück; ähnlich, aber im Vergleich mit dem Vorjahr besser, war das Steigerungsergebnis bei

den reinen Gebäudeveräußerungen, deren Erlös um 12,8 % (gegen 12,0 % im Jahr 1904) unter dem Schätzungswert bleibt. Das beste Ergebnis erzielten die reinen Geländeverkäufe, der Erlös dieser übersteigt den Schätzungswert um 15,2 %.

Die Ursachen der Notlage der Vollstreckungsschuldner, welche zur Zwangsversteigerung führten, sind in Tabelle 2 nach 9 Ursachengruppen und getrennt nach Haupt- und Nebenursachen für die Jahre 1896—1905 zur Darstellung gebracht. In der nachstehenden Übersicht werden nun noch die ermittelten Hauptursachen des Jahres 1905 (nach den 9 Ursachengruppen geordnet) für die Berufsgruppen und im gesamten in absoluten und prozentualen Zahlen veranschaulicht:

Ursachen.	Landwirte.		Gewerbe-, Handel- u. Ver- kehrstreibende.		Personen, die Landw. und Ge- werbe u. zugleich betreiben.		Sonstige Personen.		Im ganzen.	
	Absolut	In % der Be- rufs- gruppe	Absolut	In % der Be- rufs- gruppe	Absolut	In % der Be- rufs- gruppe	Absolut	In % der Be- rufs- gruppe	Absolut	In % der Ge- samt- zahl
I. Naturereignisse	2	1,55	2	0,39	—	—	—	—	4	0,58
II. Allgemeine Verhältnisse	5	3,88	22	4,32	—	—	4	8,70	31	4,48
III. Familienverhältnisse und Krankheit	19	14,73	39	7,66	—	—	8	17,39	66	9,54
IV. Unfreiwillige ungünstige Übernahme	4	3,10	19	3,73	1	12,50	4	8,70	28	4,05
V. Freiwillige ungünstige oder leichtfertige Übernahme	16	12,40	178	34,97	2	25,00	9	19,56	205	29,62
VI. Unglück beim Geschäftsgang VII. Ausbeutung der Unfähigkeit oder Notlage durch Dritte	14	10,85	114	22,40	1	12,50	11	23,91	140	20,23
VIII. Unmittelbares eigenes Ver- schulden	69	53,49	135	26,52	4	50,00	10	21,74	218	31,50
IX. Unbekannte Ursachen	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Im ganzen	129	100,00	509	100,00	8	100,00	46	100,00	692	100,00.

Die Zwangsversteigerungen sind im Jahr 1905 demnach am häufigsten (in 31,5 % aller Verfahren) durch das unmittelbare eigene Verschulden der vollstreckten Eigentümer (Gruppe VIII), insbesondere durch Nachlässigkeit, schlechte Haushaltung, Trägheit und Arbeitscheu sowie Trunksucht herbeigeführt worden; die zweitgrößte Zahl von Zwangsversteigerungen (29,6 %) ist hervorgerufen durch die freiwillige ungünstige und leichtfertige Übernahme von Grundstücken (Gruppe V), hauptsächlich durch Kauf ohne Vermögen oder übermäßigen Kauf, ungünstigen Kauf und Mangel an Betriebskapital. Über ein Fünftel (20,2 %) verursachte verschuldetes und unverschuldetes Unglück beim Geschäftsgang (Gruppe VI), namentlich schlechter Gang des Geschäfts, ungünstiger Akford und Spekulation sowie Bürgschaften. Kaum ein Zehntel (9,5 %) aller Zwangsveräußerungen sind auf ungünstige Familienverhältnisse und Krankheit (Gruppe III) zurückzuführen, allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse (Gruppe II) waren in 4,5 %, unfreiwillige Übernahme überlasteter oder unrentabler Liegenschaften infolge Erbgangs, Rindsteilung bei Lebzeiten usw. (Gruppe IV) in 4,1 % und Naturereignisse (schlechte Ernten — Gruppe I —) nur in 0,6 % aller Verfahren die Hauptursache der Zwangsversteigerungen. Gewissenlose Ausbeutung durch Dritte (Gruppe VII) ist im Jahr 1905 in keinem Fall als Grund des Vermögenszerfalls angegeben worden.

Innerhalb der Berufsgruppen der Vollstreckungsschuldner verschiebt sich zum Teil das Bild über die Hauptursachen der Zwangsversteigerungen. Wie im gesamten, so steht auch bei den Landwirten sowie bei den Personen, welche Landwirtschaft und Gewerbe usw. zugleich betreiben, die Gruppe VIII mit 53,5 bzw. 50,0 % der Verfahren obenan; bei den Gewerbe-, Handel- und Verkehrstreibenden rückt dagegen die Gruppe V mit 35,0 % und bei den sonstigen Berufstätigen und Berufslosen die Gruppe VI mit 23,0 % der Verfahren an erste Stelle.

Außer der oben dargestellten und besprochenen einzigen oder vornehmlichen Ursache der Notlage der außer Besitz gesetzten Grundeigentümer sind in den Zahlarten des Jahres 1905 weitere 364 Nebenursachen aufgeführt worden. Von diesen kommen auf Gruppe I: 8 oder 2,2 %; II: 15 (4,1 %), III: 46 (12,6 %), IV: 8 (2,2 %), V: 67 (18,4 %) und VIII: 161 (44,2 %).

Die folgende Übersicht bringt zum Schluß noch eine Darstellung der wichtigsten Ergebnisse der Erhebung über die Zwangsversteigerungen des Jahres 1905 für die 14 Städte mit über 10 000 Einwohnern.

Name der Städte	Zahl der Ver- fahren		Art der zwangsversteigerten Grundstücke			Wert		Erlös in % des Schät- zungswerts	Betroffen wurde		
	über- haupt	davon auf Ge- werbe- und Ver- kehrtrei- bende ent- fallend	Nur Ge- bäude	Nur Lände	Ge- mischter Besitz	Schät- zungswert	Erlös		der ganze Besitz	ein Teil des Besitzes	
			(Zahl der Verfahren)	ha	in 1000 M			in Verfahren (Zahl)			
Mannheim	87	80	81	5	1	1,42	5 637	4 663	82,7	48	39
Karlsruhe	36	31	34	2	—	0,08	2 349	2 230	94,9	24	12
Freiburg	10	9	9	—	1	0,16	403	411	102,0	10	—
Pforzheim	9	8	8	—	1	0,09	528	483	91,5	7	2
Heidelberg	17	12	14	2	1	0,31	895	823	92,0	11	6
Konstanz	4	4	4	—	—	—	265	285	107,5	2	2
Baden	11	8	5	1	5	1,79	713	440	61,7	5	6
Rastatt	8	8	5	2	1	3,02	146	118	80,8	4	4
Offenburg	1	1	—	—	1	0,17	80	79	98,8	1	—
Lahr	6	6	4	1	1	0,21	78	77	98,7	5	1
Bruchsal	7	5	3	3	1	1,02	216	202	93,5	5	2
Durlach	3	3	3	—	—	—	195	177	90,8	2	1
Weinheim	4	3	3	—	1	11,15	89	65	73,0	2	2
Vörrach	1	1	1	—	—	—	79	66	83,5	1	—
Summe der 14 Städte . . .	204	179	174	16	14	19,42	11 673	10 119	86,7	127	77
„ des Großherzogtums . . .	692	509	309	194	189	362,44	16 962	14 555	85,8	491	201
Großherzogtum ohne die 14 Städte	488	330	135	178	175	343,02	5 289	4 436	83,9	364	124

Hiernach kommen 204 oder fast ein Drittel (29,3 %) aller Zwangsversteigerungsverfahren auf die 14 größten Städte, davon annähernd ein Fünftel (133 oder 19,2 %) aller Verfahren auf die drei Städte mit mehr als 50 000 Seelen (Mannheim, Karlsruhe und Freiburg). Der Schätzungswert dieser städtischen Grundstücke beträgt 11 673 000 M oder über zwei Drittel (68,8 %) des laufenden Verkaufswerts sämtlicher im Jahr 1905 im Großherzogtum zwangsversteigerten Liegenschaften; auf die beiden größten Städte Mannheim und Karlsruhe entfallen allein 7 986 000 M oder 47,1 % des gesamten Schätzungswerts. Der Steigerungserlös in diesen 14 Städten mit 10 119 000 M macht ebenfalls über zwei Drittel (69,5 %) des Steigerungsergebnisses im ganzen Lande aus. Der durchschnittliche Erlös beziffert sich in den 14 Städten auf 86,7 % des Schätzungswerts, gegen 85,8 % im gesamten.

Von den 204 Zwangsversteigerungsverfahren in diesen Stadtgemarkungen trafen nur 25 andere Personen als Gewerbe-, Handels- und Verkehrtreibende, nämlich 4 Landwirte und 21 sonstige Personen. Des ganzen Grundbesitzes verlustig gingen die Vollstreckungsschuldner bei 127 Verfahren (62,3 %). In der großen Mehrzahl der Verfahren wurden nur Gebäude veräußert, die zwangsversteigerte Geländefläche betrug nur 19 ha 42 a. Von den 204 Zwangsversteigerungen fanden 32 (15,7 %) während eines gegen den Vollstreckungsschuldner im Laufe befindlichen Konkursverfahrens statt.

2. Die Eintragungen und Löschungen von Pfandrechten an Grundstücken im Jahr 1905.

(Vgl. Band XXII, Jahrgang 1905, Nr. 15, S. 189 u. f.)

Auf 1. Januar 1906 standen 1474 Gemeinden (93,9 %) unter der Herrschaft des Reichsgrundbuchrechts. Von diesen hatten 1411 (95,7 %) ein eigenes Grundbuchamt, während bei den übrigen 63 dem reichsgesetzlichen Grundbuchrecht unterstehenden Gemeinden (4,3 %) die Grundbuchführung einer andern Gemeinde des gleichen Amtsgerichtsbezirks oder Notariatsbezirks übertragen war. Nur in 99 Gemeinden (6,1 %) galt noch das altbadiische Liegenschaftsrecht und war in 6 derselben bereits die Zwischenverordnung vom 4. Mai 1900 in Kraft gesetzt.