

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

1. Zwangsversteigerung von Grundstücken im Jahr 1911

[urn:nbn:de:bsz:31-221025](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-221025)

Statistische Mitteilungen

über das Großherzogtum Baden.

Herausgegeben vom Großh. Badischen Statistischen Landesamt.

Neue Folge Band VI.

April.

Jahrgang 1913.

Erscheinen monatlich. Jahrl. Bezugspreis (einschl. Sondernummern) 3 M.

Abdruck mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt: 1. Zwangsversteigerung von Grundstücken im Jahr 1911. — 2. Großh. Badische Hof- und Landesbibliothek. — 3. Zur Bevölkerungsbewegung im Jahr 1912. — 4. Die Schlachtwieh- und Fleischbeschau im I. Vierteljahr 1913. — 5. Die Lage des Arbeitsmarkts im April 1913. — 6. Der Saatenstand zu Anfang des Monats Mai 1913. — 7. Stand und Bewegung der Tierseuchen im April 1913. — 8. Auftrieb und Umsatz auf den badischen Viehmärkten im April 1913. — 9. Zu- und Abfuhr auf den Wasserstraßen in den wichtigeren badischen Hafenplätzen in den einzelnen Monaten des Jahres 1913. — 10. Landesversicherungsanstalt Baden im April 1913. — 11. Badische landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft im April 1913. — 12. Die Preise der wichtigeren Lebensbedürfnisse und Verbrauchsgegenstände im April 1913. — 13. Großhandelspreise für Getreide im Monat April 1913 in Mannheim. — 14. Die Einnahmen der badischen Staatsseisenbahnen im März 1913. — 15. Die Einnahmen der von Privatgesellschaften betriebenen badischen Nebenbahnen im März 1913.

1. Zwangsversteigerung von Grundstücken im Jahr 1911.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Grundstücken hat gegenüber den beiden Vorjahren eine wenn auch nur geringe weitere Abnahme erfahren.

Im Jahr 1911 wurden 902 Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt gegen 920 im Vorjahr und 1030 im Jahr 1910. Man darf darnach von einer fortschreitenden Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse sprechen.

Bei mehr als drei Viertel (696 oder 77,2 %) der Verfahren gehörten die vollstreckten Eigenbesitzer zu den Gewerbe-, Handel- und Verkehrtreibenden, nur stark ein Sechstel (154 oder 17,1 %) betraf Land- und Forstwirte; in 11 Verfahren (1,2 %) waren die Vollstreckungsschuldner Berufstätige in beiden vorgenannten Erwerbsgruppen und in 41 Verfahren (4,5 %) wurde Grundeigentum von Angehörigen der freien Berufe, von Beamten und berufslosen Personen zwangsveräußert.

Um herrenlose Grundstücke, auf welche der Eigentümer gemäß § 928 Abs. 1 B.G.B. verzichtet hatte, handelte es sich in 11 Verfahren; die verzichtleistenden Eigenbesitzer gehörten alle zu den 696 Gewerbe-, Handel- und Verkehrtreibenden.

In drei Viertel (672 oder 74,5 %) aller Verfahren kamen Gebäulichkeiten, dabei 214 mal außerdem sonstiger liegenschaftlicher Besitz, lediglich unüberbautes Gelände nur in 230 Fällen (25,5 %) zur Zwangsversteigerung. Die Zahl der zwangsversteigerten Gebäude betrug 907; darunter waren 665 Gebäude, welche ausschließlich oder vornehmlich Wohnzwecken dienten, 142 Gewerbeanlagen und 100 landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Die Wohngebäude verteilen sich auf 614, die Gewerbeanlagen auf 103 und die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude auf 58 Verfahren. Die unüberbauten Grundstücke nahmen bei den (230 + 214 =) 444 Verfahren eine Fläche von 609 ha ein. Landwirtschaftlich angebaut waren davon 442 ha, sonst landwirtschaftlich genützt (als Weide, Reutfeld usw.) 40 ha, mit Wald bestockt 111 ha; die zwangsversteigerten Bauplätze (einschl. Spekulationsgelände) hatten einen Flächeninhalt von 9 ha.

Der Schätzungswert sämtlicher Versteigerungsobjekte (mit Zubehör) stellte sich auf 22,3 Mill. M. Der Erwerbsspreis berechnet sich auf 21,2 Mill. M., nämlich 17,6 Mill. M. Meistgebot zuzüglich 3,6 Mill. M. Ausfall des Erstehers (vgl. die Ausführungen im Jahrgang 1912 S. 102 dieser Mitteilungen). Der gesamte Erwerbsspreis macht 95,2 % der Schätzung aus und bleibt hinter dem Wert der Grundstücke nur wenig zurück. Der Wert der Zwangsversteigerungsobjekte war im Jahr 1911 geringer als in den letzten vier Vorjahren, in welchen die zwangsveräußerten Grundstücke auf 25,3 (1907), 28,4 (1908), 32,1 (1909) und 25,3 Mill. M. (1910) geschätzt waren.

In zwei Drittel der Verfahren (599 oder 66,4 %) machten die der Zwangsversteigerung verfallenen Grundstücke das gesamte Grundeigentum der Vollstreckungsschuldner aus. In einem Zehntel der Fälle (98 oder 10,9 %) fand die Zwangsversteigerung während eines im Laufe befindlichen Konkursverfahrens statt; 9 Verfahren waren auf Antrag des Konkursverwalters gemäß §§ 172/4 Zw.B.G. eingeleitet worden.

Nach den Angaben der Vollstreckungsnotariate war in den meisten Fällen (289 oder 32,0 %) die Hauptursache der zur Zwangsversteigerung führenden Notlage das unmittelbare eigene Verschulden der Besitzer, und zwar vornehmlich schlechte Geschäftsführung und Bewirtschaftung, schlechte Haushaltung, Trunksucht, Trägheit und Arbeitscheu usw. In 248 oder 27,6 % der Verfahren hat die freiwillige ungünstige oder leichtfertige Übernahme der Grundstücke — hauptsächlich Kauf

ohne Vermögen, ungünstiger Kauf und Mangel an Betriebskapital — die Notlage verschuldet. Nicht viel geringer ist die Zahl der Fälle (200 oder 22,2%), in welchen verschuldetes oder unverschuldetes Unglück beim Geschäftsgang — Spekulation, schlechter Gang des Geschäfts, Bürgschaften usw. — zur Zwangsvollstreckung führte. Bei den übrigen 165 (18,3%) Verfahren war die wirtschaftliche Notlage der Vollstreckungsschuldner hauptsächlich verursacht durch ungünstige Familienverhältnisse und Krankheiten (in 63 Fällen), durch schlechte Zeiten und geringen Verdienst (52), infolge ungünstiger Erbfolge (38), wegen schlechter Ernten (9), Brand (2) sowie durch unredlichen Handel (1).

Die zeitlich erstbetreibenden Gläubiger, welche die zwangsweise Außerbesitzsetzung der Vollstreckungsschuldner zuerst veranlaßten, waren in zwei Fünftel der Verfahren (358 oder 39,7%) Sparkassen sowie Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, ein weiteres Drittel (289 oder 32,0%) waren Berufstätige in Gewerbe, Industrie, Handel und Verkehr. In großem Abstand folgt mit 98 (10,9%) Erstbetreibenden die Gruppe der Beamten, freien Berufe, Rentner und Pensionäre, dann kommen die Pfandbriefinstitute mit 54 (6,0%), Staat, Gemeinden, Kirche und Stiftungen mit 43 (4,8%), die Berufstätigen in Landwirtschaft, Gärtnerei, Forstwirtschaft und Fischerei mit 35 (3,9%), das Versicherungs- und Unterstützungswesen mit 13 (1,4%), die sonstigen und unbekanntenen Berufe mit 12 (1,3%) Gläubigern.

Die gesamten Forderungsansprüche der erstbetreibenden Gläubiger beliefen sich auf 10,9 Mill. M.; die Forderungen machten also annähernd die Hälfte des Schätzungswerts (22,3 Mill. M.) der zwangsversteigerten Grundstücke aus.

Nach der Höhe der Forderungsansprüche ist die Reihenfolge der Gläubigergruppen eine ähnliche wie bei deren Beteiligung an der Zahl der Verfahren. An erster Stelle stehen auch hier die Sparkassen sowie Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften mit 4,5 Mill. M. (41,3%); es folgen mit 2,4 Mill. M. (22,2%) wieder die Berufstätigen in Gewerbe, Industrie, Handel und Verkehr. An dritter Stelle kommen nun die Pfandbriefinstitute mit 2,0 Mill. M. (18,8%) und dann erst die Gruppe der Beamten, freien Berufe, Rentner usw. mit 1,1 Mill. M. (10,3%). Die übrigen Berufsgruppen treten hiergegen weit zurück. Mit je 0,3 Mill. M. sind Staat, Gemeinden usw. sowie Versicherungswesen usw., mit annähernd 0,2 Mill. M. ist die land- und forstwirtschaftliche Berufsgruppe beteiligt usw. Durchschnittlich beträgt der Anspruch eines Erstbetreibenden 12 038 M., der größte Durchschnittsanspruch mit 37 352 M. entfällt auf die Pfandbriefinstitute.

Nahezu neun Zehntel der erstbetreibenden Gläubiger hatten ihren Wohnsitz (Betriebsitz) im Großherzogtum, nämlich 805 oder 89,2%; 52 (5,8%) bewohnten andere deutsche Bundesstaaten und 45 (5,0%) waren im Reichsausland ansässig, davon allein 43 in der benachbarten Schweiz.

Von der Betreibungssumme entfallen mehr als drei Viertel (8,4 Mill. M. oder 77,8%) auf die im Großherzogtum wohnenden Einleitungsgläubiger, 1,5 Mill. M. (13,8%) betragen die Forderungsansprüche der in andern Bundesstaaten und 0,94 Mill. M. (8,6%) die der im Reichsausland ansässigen Erstbetreibenden, darunter 0,89 Mill. M. allein diejenigen der in der Schweiz niedergelassenen.

Die im Reichsausland angelegenen Einleitungsgläubiger waren meist Sparkassen bzw. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und Pfandbriefinstitute. Erstere überwiegen mit 19 (gegen 17) der Zahl nach, die Pfandbriefinstitute mit 403 000 M. (gegen 373 000 M.) nach der Höhe der Forderungsansprüche. An dritter Stelle stehen unter den ausländischen Erstbetreibenden die Erwerbstätigen in Gewerbe, Industrie, Handel und Verkehr, welche in 5 Verfahren wegen Forderungen von insgesamt 104 000 M. die Zwangsversteigerung veranlaßten.

Dem Rechtsgrund der jeweiligen Hauptforderung nach betrafen die Ansprüche der Einleitungsgläubiger in 571 (63,3%) Verfahren Darlehen, in 171 (19,0%) Liegenschaftskaufgeld, in 16 (1,8%) Bürgschaft, in 13 (1,4%) Forderung aus Dienst- und Werkvertrag, in 10 (1,1%) öffentlich-rechtliche Geldforderung (Umlage, Straßenkostenbeitrag u. dgl.) usw. Von der Betreibungssumme kommen allein vier Fünftel (8,6 Mill. M. oder 79,2%) auf Darlehen; ein weiteres Sechstel (1,7 Mill. M. oder 15,6%) entfällt auf Liegenschaftskaufgelder.

Die im Landesdurchschnitt auf ein Verfahren kommenden Forderungen der erstbetreibenden Gläubiger sind mit 15 059 M. am größten bei den Darlehen; auf die Pfandbriefinstitute entfällt sogar eine durchschnittliche Darlehensforderung von 40 392 M. Die nächstgrößten Durchschnittsforderungen sind die für Grundstückskaufgelder mit 9903 M. Auch für die Bürgschaftsforderungen und die Forderungen aus Dienst- und Werkvertrag ergeben sich recht ansehnliche Durchschnittsbeträge, nämlich 5380 und 4822 M., während die auf ein Verfahren entfallende öffentlich-rechtliche Forderung durchschnittlich nur 339 M. beträgt.

In drei Fünftel der Verfahren (544 oder 60,9%) war der Einleitungsgläubiger I. Hypothekar und hatte Betreibungsansprüche in Höhe von mehr als drei Viertel (8,4 Mill. M. oder 76,9%) der Ansprüche aller Erstbetreibenden geltend gemacht; allerdings waren diese Ansprüche, wie in der bereits oben erwähnten Juli-Nummer 1912 dieser Mitteilungen des nähern ausgeführt ist, nur zu

einem nicht festgestellten Teil durch I. Hypothek gesichert. Nur Nachhypothekare haben in 263 (29,5 %) Verfahren zuerst betrieben für eine Summe von 2,5 Mill. M (22,6 %). Lediglich wegen pfandloser Forderungen wurde nur in 86 (9,6 %) Fällen das Betreibungsverfahren eingeleitet, und zwar für eine Forderungssumme von nur 50 000 M (0,5 %).

Die Forderungen sämtlicher Betreibenden und den Vollstreckungsverfahren beigetretenen Gläubiger beliefen sich auf 13,1 Mill. M; neben den Ansprüchen der erstbetreibenden Gläubiger wurden die Schuldner somit noch für eine Summe von 2,2 Mill. M betrieben.

Mit der vollständigen Befriedigung der Gläubiger endigten 71 (7,9 %) Verfahren. Die in den übrigen 831 (92,1 %) Zwangsversteigerungsverfahren in Verlust geratenen Forderungen beziffern sich im gesamten auf 9,3 Mill. M, davon waren 9,0 Mill. M oder 96,2 % in 769 Verfahren pfandrechtl. gesichert. Auf ein Verfahren mit Ausfall kommen durchschnittlich 11 228 M Ausfall überhaupt und 11 669 M ausgefallene Hypothekenforderungen (bei 769 in Betracht kommenden Verfahren).

Auch im Jahr 1911 waren wieder die Amtsgerichtsbezirke mit größeren Städten und starker industrieller Bevölkerung an den Zwangsversteigerungen am häufigsten beteiligt. Die meisten Verfahren entfallen auf die Amtsgerichtsbezirke Pforzheim (81), Freiburg (74), Heidelberg (62), Mannheim (54), Karlsruhe (49), Bruchsal (42), Radolfzell (38), Schwetzingen (27), Baden und Durlach (je 26). Der Schätzwert der zwangsversteigerten Grundstücke war wie in den Vorjahren im Amtsgerichtsbezirk Mannheim am größten (3,0 Mill. M); es folgen die Amtsgerichtsbezirke Heidelberg mit 2,8, Pforzheim mit 2,4, Freiburg mit 2,0, Karlsruhe mit 1,7, Baden mit 1,6 Mill. M usw.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr am meisten gewachsen in den Amtsgerichtsbezirken Pforzheim (um 26), Radolfzell (um 22), Heidelberg (um 17), Schwetzingen (um 10), dagegen am stärksten zurückgegangen in den Amtsgerichtsbezirken Mannheim (um 34), Freiburg (um 22), Konstanz (um 15), Überlingen und Karlsruhe (um je 11), Ettlingen (um 10). Der Wert der zwangsveräußerten Grundstücke war im Berichtsjahr ganz erheblich größer als im Jahr 1910 in den Amtsgerichtsbezirken Heidelberg (um 1 090 000 M), Pforzheim (um 742 000 M), Oberkirch (um 622 000 M), Baden (um 349 000 M), Radolfzell (um 232 000 M), Durlach (um 204 000 M), wesentlich geringer aber in den Amtsgerichtsbezirken Mannheim (um 2 570 000 M), Freiburg (um 1 834 000 M), Karlsruhe (um 1 115 000 M), Konstanz (um 416 000 M), St. Blasien (um 334 000 M) und Bretten (um 204 000 M).

Nur im Amtsgerichtsbezirk Waldbrunn sind im Jahr 1911 keine Zwangsversteigerungen durchgeführt worden; je ein Verfahren wurde aus den Amtsgerichtsbezirken Meßkirch, Bogberg, Buchen, Neckarbischofsheim und Wertheim gemeldet.

Auf die fünf Städte mit über 50 000 Einwohnern (Mannheim, Karlsruhe, Freiburg, Pforzheim und Heidelberg) entfällt der Zahl nach beinahe ein Viertel der Zwangsversteigerungsverfahren des Jahres 1911 (206 oder 22,8 %); der Schätzwert der in diesen Städten zwangsversteigerten Grundstücke beläuft sich sogar auf annähernd die Hälfte (10,4 Mill. M oder 46,5 %) des Werts aller Versteigerungsobjekte. Das gleiche trifft bezüglich des auf diese Städte entfallenden Anteils am Erwerbspreis zu (10,3 Mill. M oder 48,5 %).

Hinsichtlich der Zahl der Verfahren steht auch in diesem Jahr die Stadt Freiburg mit 47 Zwangsversteigerungen wieder an der Spitze der größten Städte; nur 1 bzw. 2 Verfahren weniger sind in den Städten Pforzheim (46) und Mannheim (45) durchgeführt worden. Dem Wert der Zwangsversteigerungsobjekte nach kommt wieder Mannheim mit 2,8 Mill. M an erster Stelle; um beinahe $\frac{1}{2}$ Mill. M geringer war der Wert der in der Stadt Heidelberg zwangsversteigerten Grundstücke. Den kleinsten Wert unter den fünf größten Städten besaßen die Zwangsversteigerungsobjekte der Stadt Karlsruhe mit 1,5 Mill. M.

Die nachstehende Übersicht gibt über diese Verhältnisse in den fünf größten Städten unter Zufügung des höchsten Steigerungsgebots und des Erwerbspreises im einzelnen Auskunft (Beträge in 1000 M):

Städte	Zahl der Verfahren	Schätzwert	Meistgebot	Ausfall des Ersteher's	Erwerbspreis
Mannheim	45	2 837	2 286	401	2 687
Karlsruhe	34	1 538	1 252	379	1 631
Freiburg	47	1 742	1 628	218	1 846
Pforzheim	46	1 924	1 627	319	1 946
Heidelberg	34	2 345	1 629	574	2 203
Zusammen	206	10 386	8 422	1 891	10 313.

Schiffsversteigerungen wurden nach den Auskünften der Vollstreckungsnotariate im Jahr 1911 zwei rechtskräftig angeordnet, je eine im Amtsgerichtsbezirk Mannheim und Heidelberg.