

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

Liegenschaftliche Zwangsveräußerungen [Fortsetzung]

[urn:nbn:de:bsz:31-220851](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-220851)

(Fortsetzung von Seite 147)

Nach der Größe des nutzbaren landwirthschaftlichen Geländes im Einzelfall setzen sich die Zwangsverkäufe folgendermaßen zusammen:

Z. IIIV	Einzelgröße	Fälle 1887						Gesamtfläche
		überhaupt	in %	mit Haus	in %	ohne Haus	in %	
	unter 1/2 ha	319	46,9	164	36,7	155	66,2	69 ha
	1/2 — 1 "	116	17,0	74	16,5	42	17,9	82 "
	1 — 2 "	105	15,4	81	18,1	24	10,3	152 "
	2 — 3 "	40	5,9	36	8,1	4	1,7	99 "
	0 — 3 ha	580	83,2	355	79,4	225	96,1	402 ha
	3 — 5 "	53	7,8	46	10,3	7	3,0	201 "
	5 — 10 "	30	4,4	28	6,3	2	0,9	213 "
	10 — 20 "	13	1,9	13	2,9	—	—	170 "
	20 u. mehr "	5	0,7	5	1,1	—	—	139 "
	3 u. mehr ha	101	14,8	92	20,6	9	3,9	723 ha
	im Ganzen	681	100	447	100	234	100	1125 "

In den 3 Fällen, in denen nur Wald zum Verkauf kam, erreichte die Fläche nicht 1/2 ha, ebenso in dem Falle, wo ein Bauplatz, und in dem Falle, in dem nur sonstiges Gelände verkauft wurde.

Die zwangsweise veräußerte landw. Fläche machte 0,14 % der landw. Gesamtfläche des Landes aus und zwar wurde von der gesammten Fläche der Besitzer von weniger als 3 ha 0,22 %, von derjenigen der Besitzer von 3 ha und mehr 0,12 % veräußert (dabei ist unterstellt, daß die Verkäufe von weniger als 3 ha keine Besitzer von mehr als 3 ha, denen also nur ein Theil ihres Besitzes genommen worden wäre, getroffen hat).

Die Häufigkeit der Zwangsverkäufe spricht sich in deren Verhältnis zu der Zahl der Bevölkerung oder der Haushaltungen aus. Im Durchschnitt kam 1 Zwangsverkauf überhaupt auf 2004 Einwohner und auf 413 Haushaltungen, 1 Verkauf eines landwirthschaftlichen Anwesens auf 3582 Einwohner, auf 742 Haushaltungen aller Art und auf 520 landwirthschaftliche Haushaltungen.

Unter Landwirthschaftlichem Anwesen wird der Besitz von Haus nebst landw. Gelände jeder, auch der kleinsten Größe verstanden; solcher sind 447 zwangsweise verkauft worden. Als wirkliche landw. Anwesen oder Heimstätten, welche einer Familie den Unterhalt oder doch die wesentliche Grundlage desselben gewähren, können im Großen und Ganzen Besitze von Haus und einer Fläche von 3 ha und mehr gelten; solche Besitze kamen 92 zum zwangsweisen Verkauf.

Unter den Besitzern sogenannter landwirth. Anwesen waren dem Berufe nach 218 Landwirthe (48,8 %) und 229 (51,2 %) Gewerbe- und Handeltreibende und sonstige Personen.

In der Mehrzahl der Fälle (682 oder 85,4 %) traf der zwangsweise Verkauf das ganze liegenschaftliche Vermögen des Schuldners; in 117 Fällen (14,6 %) kam nur ein Theil desselben zum Verkauf. Beim Verkauf von Gebäuden ohne Gelände war das Gebäude in 101 Fällen von 113 (89,3 %), beim Verkauf von Gelände ohne Gebäude in 176 Fällen von 238 (74,0 %) das Gelände der einzige bezw. ganze Besitz des Schuldners. Der Verkauf von Haus und Gelände betraf in 405 Fällen (90,4 %) das ganze, in 43 Fällen (9,6 %) nur einen Theil des liegenschaftlichen Vermögens.

Der Erlös aus den Zwangsverkäufen war im Ganzen, wie gewöhnlich, nicht unerheblich höher als der Steuer- und bezüglich der Gebäude auch höher als der Brandversicherungsanschlag, dagegen geringer als der Schätzungswert. Es war nämlich:

Gegenstand des Verkaufs	Brandversicherungsanschlag M.	Steueranschlag M.	Schätzungswert M.	Erlös M.	Der Erlös betrug % des Steuer- anschlags	des Schätzungswertes
nur Haus	1 072 000	775 000	1 551 000	1 489 000	192,1	96,0
nur Gelände	—	264 000	332 000	323 000	122,3	97,3
Haus und Gelände	2 553 000	2 509 000	3 767 000	3 174 000	126,5	84,3
im Ganzen	3 425 000	3 548 000	5 650 000	4 986 000	140,5	88,2

Das reine landw. Gelände ergibt hiernach, wie auch in den Vorjahren, den günstigsten Steigerungserlös; dies erklärt sich damit, daß für einzelne, zumal kleine Geländestücke die stärkste Wettbewerbung stattfindet. Ob übrigens das Zurückbleiben des Erlöses hinter dem Schätzungswert mehr einer übermäßigen Schätzung oder mehr einem Mangel an Kauflust oder Kaufkraft zuzuschreiben ist, bleibt fraglich; es ist zu muthmaßen, daß beide Umstände vielfach zusammenwirken.

Die Ursachen der Zwangsverkäufe bezw. der dieselben veranlassende Nothlage sind in der Tab. Ib nach 8 Gruppen als Haupt- und Nebenursachen dargestellt. Hauptursachen sind 799 (für jeden Fall eine), Nebenursachen 295, ursächliche Verhältnisse überhaupt 1094 angeführt. Von letzteren kamen 506 auf Landwirthe, 527 auf Gewerbe- und Handeltreibende, 61 auf sonstige Personen. In der nachfolgenden Uebersicht sind die Ursachen nach jenen Gruppen, auch noch eingehender nach Arten dargestellt:

Ursachen.	Landwirthe.			Gewerbetreibende und Sonstige			Im Ganzen.			In % der Gesamtzahl
	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	
<b>I. Schlechte Erndten</b>	27	17	44	6	6	12	33	23	56	5,12
Berggrutsch	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Brand	1	—	1	2	—	2	3	—	3	0,27
Brand (ohne Versicherung)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Summe I.</b>	28	17	45	8	6	14	36	23	59	5,39
<b>II. Schlechte Zeiten, Mangel an Verdienst</b>	12	4	16	9	6	15	21	10	31	2,83
Niederer Arbeitslohn, geringer Verdienst	2	—	2	7	4	11	9	4	13	1,19
<b>Summe II.</b>	14	4	18	16	10	26	30	14	44	4,02
<b>III. Zahlreiche Familie</b>	3	4	7	2	6	8	5	10	15	1,37
Krankheit (eig. od. i. d. Familie)	17	4	21	11	4	15	28	8	36	3,29
Unfall, Verletzung etc.	1	—	1	—	—	—	1	—	1	0,09
Arbeitsunfähigkeit, Alter	3	1	4	2	1	3	5	2	7	0,64
Todesfall in der Familie	6	3	9	8	3	11	14	6	20	1,83
Ungünstige Familienverhältnisse	—	2	2	5	—	5	5	2	7	0,64
<b>Summe III.</b>	30	14	44	28	14	42	58	28	86	7,86
<b>IV. Unfreiwill. ungunst. Uebernahme</b>	20	2	22	23	—	23	43	2	45	4,11
Uebernahme zu vieler Pflichten, zu großer Schulden	32	6	38	21	3	24	53	9	62	5,67
<b>Summe IV.</b>	52	8	60	44	3	47	96	11	107	9,78
<b>V. Ungünstiger Kauf</b>	9	—	9	10	3	13	28	3	31	2,83
Ungünstige Pacht	3	—	3	1	—	1	4	—	4	0,37
Kauf ohne Vermögen, übermächtiger Kauf	11	3	14	17	—	17	28	3	31	2,83
Mangel an Betriebskapital	7	16	23	21	12	33	28	28	56	5,12
Unkenntniß des Geschäfts	13	4	17	20	7	27	33	11	44	4,02
<b>Summe V.</b>	43	23	66	78	22	100	121	45	166	15,17
<b>VI. Schlechter Gang des Geschäfts</b>	—	—	—	21	8	29	21	8	29	2,65
Geschäfts- und andere Verluste	1	—	1	3	6	9	4	6	10	0,91
Ungünstiger Markt, Speculationen	5	1	6	32	5	37	37	6	43	3,93
Viehsterben, Unglück mit Vieh	1	1	2	1	1	2	2	2	4	0,37
Bauten, Betriebseinrichtungen	3	1	4	8	5	13	11	6	17	1,56
Bürgschaften	21	2	23	9	7	16	30	9	39	3,57
Prozesse und Prozeßkosten	6	1	7	2	1	3	8	2	10	0,91
Waarenkauf	—	—	—	1	—	1	1	—	1	0,09
Viehhandel, Viehkauf	4	3	7	1	1	2	5	4	9	0,82
<b>Summe VI.</b>	41	9	50	78	34	112	119	43	162	14,81
<b>VII. Unredlich. Handel u. Geldverkehr</b>	4	10	14	1	2	3	5	12	17	1,56
Bucher	—	—	—	1	—	1	1	—	1	0,09
sonstige Ausbeutung	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Summe VII.</b>	4	10	14	2	2	4	6	12	18	1,65

Ursachen. Arten.	Landwirths.			Gewerbetreibende und Sonstige			Im Ganzen.			In % der Ge- sammt- zahl
	Haupt- ursachen	Neben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Neben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Neben- ursachen	zusam- men	
Trägheit, Arbeitscheue . . . . .	10	9	19	15	11	26	25	20	45	4,11
Nachlässigkeit . . . . .	19	13	32	25	4	29	44	17	61	5,58
Schlechte Haushaltung . . . . .	94	17	111	113	23	136	207	40	247	22,58
Genußsucht . . . . .	6	—	6	4	4	8	10	4	14	1,28
Trunksucht . . . . .	10	13	23	6	13	19	16	26	42	3,84
VIII. Spielsucht . . . . .	—	—	—	—	1	1	—	1	1	0,09
Streit und Unfrieden . . . . .	4	—	4	2	2	4	6	2	8	0,73
Prozeßsucht . . . . .	4	2	6	4	2	6	8	4	12	1,10
Wechsetreierei . . . . .	—	—	—	—	2	2	—	2	2	0,18
Vergehen und Verbrechen bezw. Straferstechung . . . . .	7	—	7	9	3	12	16	3	19	1,74
	154	54	208	178	65	243	332	119	451	41,23
Unbekannt . . . . .	1	—	1	—	—	—	1	—	1	0,09
Im Ganzen . . . . .	367	139	506	432	156	588	799	295	1094	100,00

In der folgenden Uebersicht ist das procentale Verhältniß in den Gruppen auch für die Berufsstände und für die Haupt- und Nebenursachen dargestellt:

Gruppen.	Landwirths.			Gewerbetreibende und Sonstige.			Im Ganzen.		
	Haupt- ursachen	Neben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Neben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Neben- ursachen	zusam- men
	in %			in %			in %		
I. Naturereignisse . . . . .	5,5	3,4	8,9	1,4	1,0	2,4	3,3	2,1	5,4
II. Allgemeine Verhältnisse . . . . .	2,8	0,8	3,6	2,7	1,7	4,4	2,7	1,3	4,0
III. Familienverhältnisse u. Krankheit . . . . .	5,9	2,8	8,7	4,7	2,4	7,1	5,3	2,6	7,9
IV. Unfreiwillige ungünstige Uebernahme . . . . .	10,3	1,6	11,9	7,5	0,5	8,0	8,8	1,0	9,8
V. Freiwillige ungünstige od. leichtfertige Uebernahme . . . . .	8,5	4,5	13,0	13,3	3,7	17,0	11,1	4,1	15,2
VI. Verschuldetes u. unverschuldetes Unglück beim Geschäftsgang . . . . .	8,1	1,8	9,9	13,3	5,8	19,1	10,9	3,9	14,8
VII. Ausbeutung der Unfähigkeit oder Noth- lage durch Dritte . . . . .	0,8	1,9	2,7	0,3	0,3	0,6	0,5	1,1	1,6
VIII. Unmittelbare eigene Verschuldung . . . . .	30,4	10,7	41,1	30,3	11,1	41,4	30,3	10,9	41,2
Unbekannt . . . . .	0,2	—	0,2	—	—	—	0,1	—	0,1
Im Ganzen . . . . .	72,5	27,5	100,0	73,5	26,5	100,0	73,0	27,0	100,0

Hiernach ist die Zwangsveräußerung wie in den Vorjahren am häufigsten durch eigene direkte Verschuldung (VIII) herbeigeführt, hauptsächlich durch schlechte Haushaltung, Nachlässigkeit, Trägheit und Trunksucht. Freiwillige ungünstige und leichtfertige Uebernahme von Liegenschaften und Geschäften (V), sowie Unglück im Geschäftsgang (VI), welche in der Hauptsache auch auf eigener Schuld beruhen, wirken gleichfalls und wie bisher in erheblichem Maße. Unfreiwillige Uebernahme eines überlasteten Besitzes (IV), Krankheit, Unfall und anderes Unglück des Besitzers oder der Familie (III) erscheinen auch noch in ansehnlichem Maße, während schlechte Ernten und Zeiten, überhaupt allgemeine Natur- und Zeitereignisse (I u. II), sowie die Schuld dritter Personen durch Ueberschuldung, Ausbeutung etc. (VII und von VI Viehhandel) verhältnißmäßig selten die Zwangslage herbeiführen.

In der folgenden Uebersicht sind die hauptsächlichsten Ergebnisse der bisherigen Erhebungen vergleichend zusammengestellt:

Jahre	Liegensch. Zwangs- veräuße- rungen	1 auf Ein- wohner	auf Haus- hal- tungen	betroffene		betroffen wurde		veräußert wurde			die veräußerte Einzelfläche				
				Land- wirths.	Uebrig.	der ganze Besitz	ein Theil des Besitzes	nur Haus	nur Gelände	Gaus und Gelände	0 bis 3 ha	3 ha und mehr	davon über 20 ha	im Durch- schnitt ha	
1887	799	2004	413	367	432	682	117	113	238	448	580	101	5	2,08	
1886	815	1965	406	394	421	719	96	119	229	467	581	111	8	2,58	
1885	932	1718	355	427	505	816	116	159	274	499	654	112	4	2,04	
1884	1156	1380	284	513	643	1026	130	177	326	653	854	116	11	2,06	
1883	1454	1090	225	541	913	1313	141	264	451	739	1034	141	9	1,54	
	veräußerte Gesamtl- fläche ha	% der gesamten landw. fläche	davon landw. fläche ha	nicht landw. fläche ha	Ertrö	% des Schät- tungs- werths	Ursachen der Zwangsveräußerung nach den 8 Gruppen (Haupt- und Nebenursachen)								
1887	1 430	0,14	1 125	305	4 986 000	88,2	59	44	86	107	166	162	18	451	1
1886	1 783	0,18	1 429	354	4 747 000	84,0	44	38	106	114	183	166	19	418	2
1885	1 564	0,17	1 340	224	5 580 000	80,7	44	43	124	117	226	170	17	461	6
1884	2 238	0,20	1 622	616	7 331 000	78,2	89	63	128	129	315	232	29	582	6
1883	2 245	0,22	1 785	460	8 483 000	81,6	115	102	159	103	372	293	48	796	8
1882	—	—	—	—	—	—	154	226	210	171	135	367	55	580	—

insbesondere für die landwirtschaftlichen Anwesen:

	veräußerte landwirthsch. Anwesen	1 auf landw. Hausbau-tungen	Betroffene		Einzelgröße des landw. Geländes			die im Ganzen ha	%, des gesammten landw. Geländes
			Land-wirthsch.	Uebrig	0 bis 3 ha	3 ha und mehr	Durchschnitt ha		
1887	447	520	218	229	355	92	2,19	979	0,12
1886	467	497	252	215	367	100	2,69	1255	0,16
1885	498	466	245	253	396	102	2,51	1149	0,14
1884	648	356	315	333	537	111	2,21	1435	0,18
1883	735	313	311	424	615	120	1,93	1419	0,18
1882	1153	199	538	615	952	201	2,11	2430	0,30

Hiernach haben im Jahre 1887 die Zwangsveräußerungen von Liegenschaften, insbesondere auch die verkauften landwirthschaftlichen Anwesen abermals an Zahl abgenommen; sie betragen nicht mehr die Hälfte (38,8 %) der im Jahr 1882 vorgekommenen Fällen. Die Abnahme ist indessen bei den Landwirthen verhältnißmäßig geringer als bei den übrigen Ständen.

### 2. Die Pfandeinträge und die Pfandstriche.

Die Tabellen 2 a und 2 b (Seite 160 bis 167) stellen in üblicher Weise die Ergebnisse der Erhebung über die Pfandeinträge und Pfandstriche dar; die hauptsächlichsten Ergebnisse sind nebst denjenigen einiger weiteren Ermittlungen in ähnlicher Weise wie zuvor im Nachfolgenden angegeben.

#### a. Die Pfandeinträge.

Der Gesamtbetrag der im Jahre 1887 eingetragenen Pfandrechte war 164 346 000 M., während er in den vorhergehenden Jahren war:

1886	152 729 000 M.	1883	117 021 000 M.
1885	127 871 000 "	1882	119 685 000 "
1884	119 860 000 "		

Im Jahr 1887 haben die Einträge abermals gegen das Vorjahr sich erheblich (um 11 617 000 M.) vermehrt.

Nach der Art des Pfandrechts vertheilten sich die eingetragenen Beträge bisher folgendermaßen:

	bedungene Pfandrechte	richterliche Pfandrechte	nämlich			im Ganzen
			Vorzugsrechte	Kaufschillinge	Gleichstellungen	
1887	61 667	7 661	95 018 M. und in 1000	85 343	9 675	164 346
1886	54 131	4,7	57,8	51,9	5,9	100
	35,4	5,0	90 947	79 797	11 150	152 729
1885	39 707	6 411	59,6	52,3	7,3	100
	31,1	5,0	81 753	70 131	11 622	127 871
1884	39 970	7 199	63,9	54,8	9,1	100
	33,3	6,0	72 691	62 625	10 066	119 860
1883	33 935	8 854	60,7	52,3	8,4	100
	33,3	7,6	69 232	61 182	8 050	117 021
1882	41 274	8 003	59,1	52,3	6,8	100
	34,5	6,7	70 408	62 717	7 691	119 685
			58,8	52,4	6,4	100

Somit nahmen von 1886 auf 1887 alle Arten der Pfandeinträge an Geldbetrag zu, nur die Gleichstellungen zeigen eine Abnahme.

Nach dem Stande der Eigentümer der belasteten Liegenschaften bezw. Schuldner vertheilten sich die Gesamtbeträge:

	Landwirthsch.	Gewerbe-, Handel- u. Verkehrtreibende		Sonstige	im Ganzen
		in 1000 M.	und in %		
1887	39 999	101 592	22 755	164 346	
	24,3	61,8	13,9	100	
1886	41 460	92 919	18 350	152 729	
	27,2	60,8	12,0	100	
1885	40 168	72 900	14 803	127 871	
	31,4	57,0	11,6	100	
1884	39 785	66 075	14 000	119 860	
	33,2	55,1	11,7	100	
1883	39 673	62 485	14 863	117 021	
	33,9	53,4	12,7	100	
1882	41 449	63 751	14 485	119 685	
	34,6	53,3	12,1	100	

(Fortsetzung folgt auf Seite 168.)