

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

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

Die Zwangsversteigerungen von Grundstücken im Jahr 1905 [Fortsetzung]

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

(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	
	ha	%	ha	%	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 Eigenbesizers.

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- kehrtreibende.		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. Nahe 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 Verkehrtreibenden 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 Verfahren		Art der zwangsversteigerten Grundstücke			Wert		Erlös in % des Schätzwerts	Betroffen wurde		
	überhaupt	davon auf Gewerbe- und Verkehrtreibende entfallend	Nur Gebäude	Nur Lände	Gemischter Besitz	Schätzwert	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 Schätzwert 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 Schätzwerts. 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 Schätzwerts, 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.