

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

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

Die liegenschaftlichen Zwangsveräußerungen [Fortsetzung]

[urn:nbn:de:bsz:31-220865](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-220865)

(Fortsetzung von Seite 161)

Von den 603 Fällen, in denen das Haus (b. h. ein oder mehrere überbaute Grundstücke) zum Verkauf kam, betrafen 113 ausschließlich Gebäude, 490 Gebäude und Gelände; jedoch sämtliche ein Wohnhaus, 90 zugleich landwirthschaftliche Wirthschaftsgebäude, 29 Gewerbsanlagen, 5 heides. Die Zahl der einzelnen Häuser oder überbauten Grundstücke ist nicht erhoben worden; dieselbe wird im Ganzen wohl etwas größer als die Zahl der hier angegebenen Fälle von Hausverkauf sein, da in einzelnen derselben wohl zwei oder mehr Gebäude verkauft sein werden.

Von den 707 Fällen von Geländeverkauf betrafen 217 nur Gelände und 490 Gelände nebst Haus, ferner 699 landwirthschaftliches Kulturgelände (mit oder ohne sonstige Fläche), 8 kein solches, darunter 5 Fälle, in denen nur Wald, 1 Fall in dem nur Deding, 2 Fälle in denen nur Baupläze veräußert wurden.

Die gesammte Fläche des verkauften Geländes betrug 1641 ha, wovon 1428 ha landwirthschaftliche Anbaufläche (1106 ha Acker- und Gartenland, 34 Rebland, 288 Wiese) und 213 ha sonstige Fläche (67 ha Wald, 138 ha Weide und Neutfeld, 8 ha Bauplatz und versch.) Die Einzelfläche b. h. die im Einzelfall verkaufte Gesamtfläche war meistens gering; nur in 25 Fällen war die landwirthschaftliche Anbaufläche größer als 10 ha, in 6 Fällen größer als 20 ha, davon in 3 Fällen größer als 30 ha (im Näheren 32, 47 und 66 ha).

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

Einzelgröße	überhaupt	in %	mit Haus	in %	ohne Haus	in %	Gesamtfläche	in %
unter 1/2 ha	299	42,8	162	33,1	137	65,5	63 ha	4,4
1/2 — 1 "	117	16,8	80	16,3	37	17,7	82 "	5,7
1 — 2 "	115	16,4	90	18,4	25	12,0	164 "	11,5
2 — 3 "	40	5,7	36	7,3	4	1,9	95 "	6,7
0 — 3 ha	571	81,7	368	75,1	203	97,1	404 ha	28,3
3 — 5 "	51	7,4	51	10,4	—	—	209 "	14,6
5 — 10 "	52	7,3	47	9,6	5	2,4	330 "	23,1
10 — 20 "	19	2,7	18	3,7	1	0,5	260 "	18,2
20 u. mehr "	6	0,9	6	1,2	—	—	225 "	15,8
3 u. mehr ha im Ganzen	128	18,3	122	24,9	6	2,9	1024 ha	71,7
	699	100	490	100	209	100	1428 "	100

In den 5 Fällen, in denen nur Wald zum Verkauf kam, betrug die Fläche 5,46, 3,24, 1,84, 1,54 und 0,20 ha; die allein verkauften Baupläze hatten 2 und 20 ar, die allein verkaufte Deding 50 ar.

Die zwangsweise veräußerte landw. Fläche machte 0,18 % 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 0,17 % veräußert (wobei angenommen ist, 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).

In der Mehrzahl der Fälle (742 oder 90,5 %) traf der zwangsweise Verkauf das ganze liegenschaftliche Vermögen des Schuldners, in 78 Fällen (9,5 %) nur einen Theil desselben. Bei den 113 reinen Hausverkäufen war in 105 Fällen (92,9 %) das Haus, bei den 217 reinen Geländeverkäufen in 177 Fällen (81,6 %) das Gelände, bei den 490 Verkäufen von landwirthschaftlichen Anwesen in 460 Fällen (93,9 %) das Anwesen das ganze liegenschaftliche Vermögen des Schuldners.

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

Gegenstand des Verkaufs	Brandversicherungsanschlag	Steueranschlag	Schätzungswert	Erlös	Der Erlös betrug % des Steuer- und Schätzungswertes	
	M.	M.	M.	M.	Steuer-	Schätzungs-
					anschlag	wertes
nur Haus	988 000	653 000	1 361 000	1 317 000	201,7	96,8
nur Gelände	—	213 000	296 000	306 000	143,7	103,4
Haus und Gelände	2 495 000	2 847 000	4 170 000	3 375 000	118,5	80,9
im Ganzen	3 481 000	3 713 000	5 827 000	4 998 000	134,6	85,8

Die reinen Geländeverkäufe ergaben, wie auch in den Vorjahren, den günstigsten Erlös, weil sich für einzelne, zumal kleine Geländestücke die stärkste Wettbewerbung findet. Ob übrigens das Zurückbleiben des Erlöses hinter dem Schätzungswerth mehr einer übermäßigen Schätzung oder mehr einem Mangel an Kauflust und Kaufkraft zuzuschreiben ist, bleibt fraglich; muthmaßlich wirken beide Umstände vielfach zusammen.

Die Ursachen der Zwangsverkäufe bezw. der dieselben veranlassende Nothlage sind in der Tab. Ib nach 8 Gruppen als Haupt- und Nebenursachen dargestellt. Hauptursachen sind 820 (für jeden Fall eine), Nebenursachen 275, im Gesammten 1095 ursächliche Verhältnisse angeführt. Von der Gesammtzahl kamen 499 auf Landwirthe, 497 auf Gewerbe- und Handeltreibende, 99 auf sonstige Personen. In der nachfolgenden Uebersicht sind die Ursachen nach jenen Gruppen und noch weiter nach Arten, zugleich auch für die Standesklassen dargestellt.

Ursachen. Arten.	Landwirthe.			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	
I. Schlechte Erndten . . . . .	23	16	39	6	3	9	29	19	48	4,38
II. Hagelschlag . . . . .	—	1	1	—	1	1	—	2	2	0,18
III. sonstige Naturereignisse . . . . .	—	—	—	—	1	1	—	1	1	0,09
IV. Brand . . . . .	—	—	—	3	—	3	3	—	3	0,28
	23	17	40	9	5	14	32	22	54	4,93
V. Schlechte Zeiten, Mangel an Verdienst . . . . .	3	4	7	9	3	12	12	7	19	1,74
VI. Niedriger Arbeitslohn, geringer Verdienst . . . . .	7	1	8	4	3	7	11	4	15	1,37
	10	5	15	13	6	19	23	11	34	3,11
VII. Zahlreiche Familie . . . . .	1	3	4	6	4	10	7	7	14	1,28
VIII. Krankheit (eig. od. l. d. Familie)	22	7	29	20	1	21	42	8	50	4,57
IX. Unfall, Verletzung u. . . . .	1	—	1	—	—	—	1	—	1	0,09
X. Arbeitsunfähigkeit, Alter . . . . .	5	1	6	3	4	7	8	5	13	1,19
XI. Todesfall in der Familie . . . . .	6	3	9	11	3	14	17	6	23	2,10
XII. Ungünstige Familienverhältnisse	4	2	6	4	2	6	8	4	12	1,09
	39	16	55	44	14	58	83	30	113	10,32
XIII. Unfreiwill. ungünst. Uebernahme Uebernahme zu vieler Liegen- schaften, zu großer Schulden	8	2	10	4	1	5	12	3	15	1,37
	29	2	31	24	1	25	53	3	56	5,11
	37	4	41	28	2	30	65	6	71	6,48
XIV. Ungünstiger Kauf . . . . .	12	4	16	27	—	27	39	4	43	3,93
XV. Ungünstige Pacht . . . . .	1	1	2	—	—	—	1	1	2	0,18
XVI. Kauf ohne Vermögen, über- mäßiger Kauf . . . . .	19	—	19	18	5	23	37	5	42	3,84
XVII. Mangel an Betriebskapital . . . . .	7	4	11	23	9	32	30	13	43	3,93
XVIII. Unkenntniß des Geschäfts . . . . .	11	3	14	20	14	34	31	17	48	4,38
	50	12	62	88	28	116	138	40	178	16,26
XIX. Schlechter Gang des Geschäfts Geschäfts- und andere Verluste Ungünstiger Afford, Speculation Viehsterben, Unglück mit Vieh	—	1	1	23	5	28	23	6	29	2,65
	1	—	1	10	3	13	11	3	14	1,28
	2	—	2	15	6	21	17	6	23	2,10
	—	—	—	1	—	1	1	—	1	0,09
XX. Bauten, Betriebsanrichtungen	1	—	1	3	4	7	4	4	8	0,73
XXI. Bürgschaften . . . . .	35	3	38	19	7	26	54	10	64	5,84
XXII. Prozesse und Prozesskosten . . . . .	4	1	5	8	1	9	12	2	14	1,28
XXIII. Waarenkauf . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XXIV. Viehhandel, Viehkauf . . . . .	4	—	4	—	2	2	4	2	6	0,55
	47	5	52	79	28	107	126	33	159	14,52
XXV. Unredlicher Handel u. Geldverkehr Wucher . . . . .	9	5	14	2	2	4	11	7	18	1,64
XXVI. sonstige Ausbeutung . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2	—	2	1	1	2	3	1	4	0,37
	11	5	16	3	3	6	14	8	22	2,01

Ursachen. Arten.	Landwirthe.			Gewerbtreibende und Sonstige.			Im Ganzen.			In % der Ge- sammts- zahl
	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	
Trägheit, Arbeits scheue . . . . .	14	11	25	10	11	21	24	22	46	4,20
Nachlässigkeit . . . . .	26	6	32	20	9	29	46	15	61	5,57
Schlechte Haushaltung . . . . .	91	26	117	121	19	140	212	45	257	23,47
Genußsucht . . . . .	6	7	13	4	9	13	10	16	26	2,37
Trunkucht . . . . .	8	9	17	13	12	25	21	21	42	3,84
VIII. Spielucht . . . . .	—	—	—	1	—	1	1	—	1	0,09
Eitel und Unfrieden . . . . .	1	1	2	1	1	2	2	2	4	0,37
Prozeßsucht . . . . .	3	3	6	4	—	4	7	3	10	0,91
Begehrtreiererei . . . . .	—	—	—	2	—	2	2	—	2	0,18
Vergehen u. Verbrechen bezw. Straferhebung . . . . .	6	—	6	8	1	9	14	1	15	1,37
	155	63	218	184	62	246	339	125	464	42,37
Im Ganzen . . . . .	372	127	499	448	148	596	820	275	1095	100

In der folgenden Uebersicht ist die Häufigkeit der Ursachen im procentalen Verhältniß für die Gruppen dargestellt:

	Landwirthe.			Gewerbtreibende und Sonstige.			Im Ganzen.		
	Haupt- ursachen in %	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen in %	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen in %	Reben- ursachen	zusam- men
I. Naturereignisse . . . . .	4,7	3,4	8,1	1,5	0,8	2,3	2,9	2,0	4,9
II. Allgemeine Verhältnisse . . . . .	2,0	1,0	3,0	2,2	1,0	3,2	2,1	1,0	3,1
III. Familienverhältnisse u. Krankheit . . . . .	7,9	3,2	11,1	7,3	2,4	9,7	7,6	2,7	10,3
IV. Unfreiwillige ungünstige Uebernahme . . . . .	7,5	0,8	8,3	4,7	0,3	5,0	5,9	0,6	6,5
V. Freiwillige ungünstige od. leichtfertige Uebernahme . . . . .	10,1	2,4	12,5	14,6	4,7	19,3	12,6	3,7	16,3
VI. Verschuldetes u. unverschuldetes Unglück beim Geschäftsgang . . . . .	8,9	0,8	9,7	13,7	4,8	18,5	11,5	3,0	14,5
VII. Ausbeutung der Unfähigkeit oder Noth- lage durch Dritte . . . . .	2,2	1,0	3,2	0,5	0,5	1,0	1,3	0,7	2,0
VIII. Unmittelbare eigene Verschuldung . . . . .	31,3	12,8	44,1	30,7	10,3	41,0	31,9	11,4	42,4
Im Ganzen . . . . .	74,6	25,4	100,0	75,2	24,8	100,0	74,9	25,1	100,0

Hiernach ist die Zwangsveräußerung wie in den Vorjahren am häufigsten durch eigene Verschuldung (VIII) herbeigeführt, hauptsächlich durch schlechte Haushaltung, Nachlässigkeit, Trägheit und Trunkucht. Die freiwillige ungünstige und leichtfertige Uebernahme von Liegenschaften und Geschäften (V), sowie Unglück im Geschäftsgang (VI), welche in der Regel auch auf eigener Schuld beruhen, wirken gleichfalls in erheblichem Maße, während unfreiwillige Uebernahme eines überlasteten oder sonst ungünstigen Besitzes (IV), Krankheit, Unfall und anderes Unglück des Besitzers oder der Familie (III) schlechte Erndten und Verdienstverhältnisse, überhaupt allgemeine Natur- und Zeitereignisse (I u. II), sowie die Schuld dritter Personen durch Uebervorthellung, Ausbeutung zc. (VII und von VI Viehhandel) in geringerem Maße die Zwangslage herbeiführen.

In den folgenden Uebersichten sind die hauptsächlichlichen Ergebnisse der bisherigen über die Zwangsveräußerungen gemachten Erhebungen vergleichend zusammengestellt:

a. im Allgemeinen:														
Jahre	Liegensch. Zwangs- veräuße- rungen	Ein- woh- ner	Haus- halts- tangen	betreffene		betroffen wurde		veräußert wurde			die veräußerte Einzelsfläche			
				Land- wirth- liche	Ueb- rige	der ganze Besitz	ein Theil des Besitzes	nur Haus	nur Ge- lände	Haus u. Ge- lände	0 bis 3 ha	3 ha und mehr	davon über 20 ha	im Durch- schnitt ha
1888	820	1953	404	372	448	742	78	113	217	490	571	128	6	2,32
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	10	1,54

  

Jahre	ver- äußerte Gesamts- fläche ha	% der Gesamts- landw. fläche	davon		Gesäß	% des Schätz- ungs- werths	Ursachen der Zwangsveräußerung nach den 8 Gruppen (Haupt- und Nebenursachen)								
			landw. fläche ha	nicht landw. fläche ha			I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII. unbet.	
1888	1 641	0,18	1 428	213	4 998 000	85,8	54	34	113	71	178	159	22	464	—
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	86,6	115	102	159	103	372	293	48	796	8
1882	—	—	—	—	—	—	154	226	210	171	135	367	55	580	—

## b. insbesondere für die landwirtschaftlichen Anwesen:

	veräußerte lands- wirtsch. Anwesen	1 auf landw. Haushalts- tungen	betroffene		Einzelgröße des landw. Geländes			die Fläche im Ganzen ha	%, des gesamten landw. Geländes
			Land- wirtsch.	Uebrige	0 bis 3 ha in Fällen	3 ha und mehr	Durch- schnitt ha		
1888	490	474	249	241	368	122	2,64	1 292	0,16
1887	447	520	218	229	355	92	2,19	979	0,12
1886	467	497	252	215	367	100	2,69	1 255	0,16
1885	498	465	245	253	396	102	2,51	1 149	0,14
1884	648	356	315	333	537	111	2,21	1 435	0,18
1883	735	313	311	424	615	120	1,93	1 419	0,18
1882	1153	199	538	615	952	201	2,11	2 430	0,30

In den Jahren 1882 bis 1887 hat hiernach die Zahl der liegenschaftlichen Zwangsverkäufe von Jahr zu Jahr sich vermindert; erstmals im Jahre 1888 ist gegen das Vorjahr eine Zunahme eingetreten. Diese Erscheinung darf wohl auf Rechnung der in den letzten Jahren wiederholt eingetretenen schlechten Erndten zu setzen sein. Hierauf deutet einigermaßen deutlich, daß die Zunahme ausschließlich die Verkäufe von landwirtschaftlichen Anwesen (490 gegen 447 im Jahre 1887) und von größerem Besitz, in 122 Fällen gegen 92 größer als 3 ha), wesentlich also die eigentlichen Landwirthe betrifft. Immerhin ist die Zunahme im Ganzen keine erhebliche, indem die Gesamtzahl der Veräußerungen von 799 nur auf 820 stieg.

Bei dieser Bewegung der Zahl der jährlichen Fälle hat deren Zusammensetzung nach Art der betroffenen Personen und Gegenstände, Größe der einzelnen Geländestücken, Ursachen u., wenn schon von Jahr zu Jahr schwankend im Großen und Ganzen doch den gleichen Charakter behalten.

## 2. Die Pfandeinträge und die Pfandstriche.

Die Tabellen 2a und 2b (Seite 174 bis 181) stellen die Ergebnisse der Erhebungen über die Pfandeinträge und die Pfandstriche in üblicher Weise für die Amtsbezirke, die Kreise und die einzelnen Städte von mehr als 10 000 und nahezu 10 000 Einwohnern, für das Land und für die Gesamtheit dieser Städte dar; beiden letzteren Gesamtzahlen sind die Zahlen der vorhergehenden Beobachtungsjahre (von 1882 ab) beigelegt. Im Folgenden sind die hauptsächlichsten Gesamtzahlen der ersteren, wie am Schluß auch der letzteren Art nebst denjenigen einiger weiteren Ermittlungen hervorgehoben.

## a. Die Pfandeinträge.

Im Jahre 1888 wurden 63 058 neue Einträge in die Pfandbücher gemacht, von denen 9 414 (14,9 %) bedungene Pfandrechte, 8 481 (13,5 %) richterliche Pfandrechte und 45 163 (71,6 %) Vorzugsrechte, und zwar 41 779 (66,2 %) Kaufschillinge und 3 384 (5,4 %) Gleichstellungsgelder betrafen.

Die Geldbeträge dieser Einträge machten im Ganzen 177 929 000 M. aus, wovon 72 550 000 M. (40,8 %) auf die bedungenen Pfandrechte, 7 999 000 M. (4,5 %) auf die richterlichen Pfandrechte, 97 380 000 M. (54,7 %) auf die Vorzugsrechte, und zwar 84 605 000 M. (47,5 %) auf Kaufschillinge und 12 775 000 M. (7,2 %) auf Gleichstellungsgelder kamen.

Der durchschnittliche Betrag eines Eintrags war im Allgemeinen 2 822 M., bei den bedungenen Pfandrechten 7 707, bei den richterlichen 943, bei den Vorzugsrechten 2 156, bei den Kaufschillingen 2 025, bei den Gleichstellungsgeldern 6 970 M.

Die Schuldner waren dem Berufsstande nach 35 294 Landwirthe mit 39 963 000 M. Schuldbetrag, 24 143 Gewerbs-, Handels- und Verkehrtreibende mit 112 728 000 M. und 3 621 Sonstige mit 25 238 000 M.

Gegenüber dem Vorjahre zeigt sich sowohl in der Zahl der Einträge, als in der Summe der Schuldbeträge eine Vermehrung, welche bei der letzteren größer ist als bei der ersteren (Mehreinträge 2 389 oder 3,9 %; Mehrschuldeintrag 13 583 000 M. oder 8,3 %); in Folge dieses Verhältnisses ist auch der Durchschnittsbetrag gestiegen (von 2 709 auf 2 822 M.). In der Betheiligung der obigen Standesklassen an den Pfandeinträgen hat eine Verschiebung stattgefunden, weniger in Betreff der Zahl, als der Eintragssumme. Der Landwirthe waren 740 mehr, der Gewerbetreibenden 1181, der Sonstigen 468, während die Eintragssumme bei den Landwirthen um 36 000 M. geringer, bei den Gewerbetreibenden um 11 136 000 M., bei den Sonstigen um 2 483 000 M. größer war.

(Fortsetzung folgt auf Seite 182.)