

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

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

Liegenschaftliche Zwangsveräußerungen [Fortsetzung]

[urn:nbn:de:bsz:31-220833](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-220833)

(Fortsetzung von Seite 157.)

224 ha sonstige Fläche (162 ha Wald, 54 ha Weide und Reutfeld, 8 ha Weiber, Steinbruch und Zimmerplatz). Fast in allen Fällen war die Einzelgröße gering; nur in 26 Fällen war die landwirtschaftliche Anbaufläche größer als 10 ha; die größte derselben erreichte 29,07 ha.

Nach der Größe des nutzbaren landwirtschaftlichen Geländes im Einzelfall verteilen sich die Zwangsverkäufe in folgender Weise:

Einzelgröße	Fälle 1885						Gesamtfläche
	überhaupt	in %	mit Haus	in %	ohne Haus	in %	
unter 1/2 ha	323	42,1	156	31,4	167	32,1	69 ha
1/2 — 1 "	143	18,6	86	17,3	57	11,2	102 "
1 — 2 "	110	14,4	91	18,1	19	3,7	154 "
2 — 3 "	79	10,3	63	12,7	16	3,1	196 "
3 — 5 ha	655	85,4	396	78,5	259	50,3	521 ha
5 — 10 "	50	6,5	44	8,8	6	1,2	183 "
10 — 20 "	36	4,7	32	6,4	4	0,8	253 "
20 u. mehr "	22	2,9	22	4,5	—	—	283 "
3 u. mehr ha im Ganzen	4	0,5	4	0,8	—	—	100 "
	112	14,6	102	20,5	10	3,7	819 ha
	767	100	498	100	269	100	1840 "

In den 6 Fällen, in denen ausschließlich nicht landwirtschaftliche Fläche zum Verkauf kam betrug dieselbe 2mal unter 1/2 ha, 1mal 1/2—1 ha, 1mal 1 bis 2 ha, 1mal 2—3 ha, 1mal 3—5 ha.

Die zwangsweise veräußerte landw. Fläche machte 0,17 % der landw. Gesamtfläche des Landes aus und zwar wurde von der gesamten Fläche der Besitzer von weniger als 3 ha 0,28 %, von derjenigen der Besitzer von 3 ha und mehr 0,13 % veräußert, in der Unterstellung, 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 drückt sich in deren Verhältnis zu der Zahl der Bevölkerung oder der Haushaltungen aus. Im Durchschnitt kam 1 Zwangsverkauf überhaupt auf 1718 Einwohner und auf 355 Haushaltungen, 1 Verkauf eines landwirtschaftlichen Anwesens auf 3215 Einwohner, auf 665 Haushaltungen aller Art und auf 466 landwirtschaftliche Haushaltungen.

Unter einem landwirtschaftlichen Anwesen ist der Besitz von Haus nebst landw. Fläche jeder, auch der kleinsten Größe verstanden; solcher sind 498 zum zwangsweisen Verkauf gekommen. Als wirkliche landw. Anwesen oder Heimstätten, welche einer Familie den Unterhalt oder doch die wesentliche Grundlage des Unterhalts gewähren, können im Großen und Ganzen, wie auch bei den früheren Darstellungen Besitz von Haus und einer Fläche von 3 ha und mehr betrachtet werden; solche Besitz wurden 102 zwangsweise veräußert.

Unter den Besitzern sogenannter landwirth. Anwesen waren dem Berufe nach 245 Landwirthe (49,2 %) und 253 (50,8 %) Gewerbe- und Handeltreibende und sonstige Personen. In der Mehrzahl der Fälle (816 oder 87,5 %) traf der zwangsweise Verkauf das ganze liegenschaftliche Vermögen des Schuldners; nur in 116 Fällen (12,5 %) kam ein Theil desselben zum Verkauf. Beim Verkauf von Gebäuden ohne Gelände war das Gebäude in 136 Fällen von 159 (85,5 %), beim Verkauf von Gelände ohne Gebäude in 217 Fällen von 274 (79,2 %) das Gelände der einzige bezw. ganze Besitz des Schuldners. Der Verkauf von Haus und Gelände betraf in 463 Fällen (92,8 %) das ganze, in 36 Fällen (7,2 %) nur einen Theil des liegenschaftlichen Vermögens.

Der Erlös aus den Zwangsverkäufen war im Ganzen wie gewöhnlich erheblich höher als der Steuer- und bezüglich der Gebäude auch noch höher als der Brandversicherungsanschlag, während er, wie zuvor, hinter dem Schätzungswerte zurückblieb, wie die folgende Uebersicht zeigt:

Gegenstand des Verkaufs	Brandversicherungsanschlag M.	Steueranschlag M.	Schätzungswert M.	Erlös M.	Der Erlös betrug % des	
					Steueranschlags	Schätzungswertes
nur Haus	1 755 000	1 189 000	2 283 000	1 878 000	157,9	82,3
nur Gelände	—	297 000	880 000	358 000	120,5	94,2
Haus und Gelände	—	2 760 000	4 253 000	3 344 000	124,8	78,6
im Ganzen	—	4 246 000	6 916 000	5 580 000	131,4	80,7

Am günstigsten stellt sich hiernach wie auch 1883 und 1884 der Steigerungserlös beim reinen Gelände, was sich damit erklärt, daß für einzelne Geländestücke die stärkste Wettbewerbung stattfindet. Ob übrigens das Zurückbleiben des Erlöses hinter dem Schätzungswert mehr einer übermäßigen Schätzung oder mehr einem Mangel an Konkurrenz zuzuschreiben ist, muß einstweilen immer noch dahin gestellt bleiben; ohne Zweifel wirken beide Umstände zusammen.

Die Ursachen der Zwangsverkäufe bzw. der dieselben herbeiführenden Nothlage sind in der Tab. Ib nach 8 Gruppen als Haupt- und Nebenursachen dargestellt. Hauptursache sind 932 (für jeden Fall eine), Nebenursachen 276, ursächliche Verhältnisse überhaupt 1208 angeführt. Von letzteren kamen 537 auf Landwirthe, 610 auf Gewerbe- und Handeltreibende, 61 auf sonstige Personen. In der nachfolgenden Uebersicht sind die Ursachen nicht nur nach Gruppen, sondern 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	
I. Schlechte Erndten . . . . .	21	3	24	10	6	16	31	9	40	3,31
Ueberschwemmung . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
II. Hagelschlag . . . . .	—	—	—	1	—	1	1	—	1	0,08
Brand . . . . .	2	—	2	1	—	1	3	—	3	0,25
Brand (ohne Versicherung) . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	23	3	26	12	6	18	35	9	44	3,64
III. Schlechte Zeiten, Mangel an Verdienst . . . . .	13	1	14	15	3	18	28	4	32	2,65
Niederer Arbeitslohn, geringer Verdienst . . . . .	3	4	7	1	3	4	4	7	11	0,91
	16	5	21	16	6	22	32	11	43	3,56
IV. Zahlreiche Familie . . . . .	2	5	7	4	2	6	6	7	13	1,08
Krankheit (eigene oder in der Familie) . . . . .	25	9	34	13	9	22	38	18	56	4,54
V. Unfall, Verletzung etc. . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbeitsunfähigkeit, Alter . . . . .	6	2	8	9	1	10	15	3	18	1,49
Todesfall in der Familie . . . . .	5	2	7	5	2	7	10	4	14	1,15
Ungünstige Familienverhältnisse . . . . .	5	5	10	9	4	13	14	9	23	1,91
	43	23	66	40	18	58	83	41	124	10,27
VI. Unfreiwillige, ungünstige Uebernahme . . . . .	26	2	28	31	1	32	57	3	60	4,96
VII. Uebernahme zu vieler Eigenschaften, zu große Schuldenübernahme . . . . .	33	5	38	16	3	19	49	8	57	4,72
	59	7	66	47	4	51	106	11	117	9,68
VIII. Ungünstiger Kauf . . . . .	12	1	13	16	2	18	28	3	31	2,57
Ungünstige Pacht . . . . .	1	—	1	—	—	—	1	—	1	0,08
IX. Kauf ohne Vermögen, übermäßiger Kauf . . . . .	29	2	31	33	3	36	62	5	67	5,55
Mangel an Betriebskapital . . . . .	10	8	18	26	18	44	36	26	62	5,13
Unkenntniß des Geschäfts . . . . .	12	5	17	33	15	48	45	20	65	5,38
	64	16	80	108	38	146	172	54	226	18,71
X. Schlechter Gang des Geschäfts . . . . .	—	—	—	20	8	28	20	8	28	2,32
Geschäfts- und andere Verluste . . . . .	—	—	—	2	3	5	2	3	5	0,41
Ungünstiger Wirth, Speculation . . . . .	5	2	7	29	4	33	34	6	40	3,31
Wichsterben, Unglück mit Vieh . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XI. Vauten, Betriebseinrichtungen . . . . .	2	5	7	7	8	15	9	13	22	1,82
Bürgschaften . . . . .	35	—	35	20	6	26	55	6	61	5,05
Prozesse und Prozeßkosten . . . . .	2	1	3	3	3	6	5	4	9	0,75
Waarenkauf . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Viehhandel, Viehkauf . . . . .	2	2	4	—	1	1	2	3	5	0,41
	46	10	56	81	33	114	127	43	170	14,07

Ursachen. Arten.	Landwirthl.			Gewerbtreibende 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	
VII. Unredlicher Handel und Geld- verkehr . . . . .	6	3	9	4	2	6	10	5	15	1,25
Wucher . . . . .	—	—	—	—	1	1	—	1	1	0,08
sonstige Ausbeutung . . . . .	1	—	1	—	—	—	1	—	1	0,08
	7	3	10	4	3	7	11	6	17	1,41
VIII. Trägheit, Arbeitsscheu . . . . .	14	4	18	19	9	28	33	13	46	3,81
Nachlässigkeit . . . . .	29	3	32	23	5	28	52	8	60	4,97
Schlechte Haushaltung . . . . .	94	17	111	110	21	131	204	38	242	20,03
Genußsucht . . . . .	4	6	10	8	7	15	12	13	25	2,07
Trunksucht . . . . .	13	8	21	16	8	24	29	16	45	3,72
Spielsucht . . . . .	—	—	—	—	1	1	—	1	1	0,08
Streit und Unfrieden . . . . .	1	—	1	—	—	—	1	—	1	0,08
Prozeßsucht . . . . .	6	1	7	3	3	6	9	4	13	1,08
Wechselreiterei . . . . .	1	—	1	2	1	3	3	1	4	0,33
Vergehen und Verbrechen bezw. Straferhebung . . . . .	4	4	8	13	3	16	17	7	24	1,99
	166	43	209	194	58	252	360	101	461	38,16
Unbekannt . . . . .	3	—	3	3	—	3	6	—	6	0,50
Im Ganzen . . . . .	427	110	537	505	166	671	932	276	1208	100,00

Stellt man das prozentale Verhältniß in den Gruppen auch für die Berufsstände und für die Haupt- und Nebenursachen dar, so ergibt sich folgende Uebersicht:

Gruppen.	Landwirthl.			Gewerbtreibende 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 . . . . .	4,2	0,6	4,8	1,8	0,9	2,7	2,9	0,7	3,6
II. Allgemeine Verhältnisse . . . . .	3,0	0,9	3,9	2,4	0,9	3,3	2,6	0,9	3,5
III. Familienverhältnisse u. Krankheit . . . . .	8,0	4,3	12,3	6,0	2,7	8,7	6,9	3,4	10,3
IV. Unfreiwillige ungünstige Uebernahme . . . . .	11,0	1,3	12,3	7,0	0,6	7,6	8,8	0,9	9,7
V. Freiwillige ungünstige od. leichtfertige Uebernahme . . . . .	11,9	3,0	14,9	16,1	5,7	21,8	14,2	4,5	18,7
VI. Verschuldetes u. unverschuldetes Unglück beim Geschäftsgang . . . . .	8,6	1,8	10,4	12,1	4,9	17,0	10,5	3,6	14,1
VII. Ausbeutung der Unfähigkeit oder Noth- lage durch Dritte . . . . .	1,3	0,6	1,9	0,6	0,4	1,0	0,9	0,5	1,4
VIII. Direkte eigene Verschuldung . . . . .	30,9	8,0	38,9	28,9	8,6	37,5	29,8	8,4	38,2
Unbekannt . . . . .	0,6	—	0,6	0,4	—	0,4	0,5	—	0,5
Im Ganzen . . . . .	79,5	20,5	100,0	75,3	24,7	100,0	77,1	22,9	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 eigene Schuld hinauskommen, 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 Erndten und Zeiten überhaupt allgemeine Natur- und Zeitereignisse (I u. II), sowie die Schuld dritter Personen durch Uebervorteilung, Ausbeutung etc. (VII und von VI Viehhandel) verhältnißmäßig selten die Zwangslage herbeiführen.

In der folgenden Uebersicht sind die hauptfachlichen Ergebnisse der bisherigen Erhebungen zusammengestellt:

Jahre	Zwangs- veräuße- rungen	I auf		betreffene		betroffen wurde		veräußert wurde			die veräußerte Einzelfläche			
		Ein- wohner	Haus- haltungen	Land- wirthl.	Uebrig	der ganze Besitz	ein Theil des Besitzes	nur Haus	nur Gelände	Haus und Gelände	0 bis 3 ha	3 ha und mehr	über 20 ha	im Durch- schnitt ha
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	1690	225	541	913	1313	141	264	451	739	1034	141	9	1,54

	veräußerte Gesamts- fläche ha	%, der gesamten landw. fläche	davon landw. fläche ha	nicht landw. fläche ha	Erlöse M	%, des Schätz- ungs- werths	Ursachen der Zwangsveräußerung nach den 8 Gruppen (Haupt- und Nebenursachen)								
							I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	unbef.
1885	1564	0,17	1340	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	227	210	170	135	356	66	580	—

	veräußerte landwirtsch. Anwesen	1 auf landw. Haushal- tungen	betroffene		Einzelgröße des landw. Gebietes		fläche im Ganzen ha	%, des gesamten landw. Gebietes	
			Land- wirthe	Uebrige	0 bis 3 ha in Allen	3 ha und mehr im Durch- schnitt ha			
1885	498	466	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

Hiernach hat sich im Jahre 1885 die Abnahme der Zwangsveräußerungen von Liegenschaften fortgesetzt; insbesondere haben auch die verkauften landwirtschaftlichen Anwesen abermals an Zahl abgenommen; gegen 1882 sind die letzteren unter die Hälfte (auf 43 %) gesunken. Entsprechend haben sich im Ganzen auch die Einzelheiten verändert. Zu bemerken ist auch, daß die Abnahme der zwangsweisen Zugriffe die Landwirthe verhältnißmäßig weniger betrifft als die übrigen Stände.

## 2. Die Pfandeinträge und die Pfandstriche.

Die Tabellen 2 a und 2 b (Seite 170 bis 177) schließen sich in ihrer Einrichtung den bisher verwendeten Tabellen an. In den nachfolgenden Zeilen sind die hauptsächlichsten Ergebnisse der Tabellen und einiger weiteren Ermittlungen in ähnlicher Weise, wie in der für 1883 und 1884 gegebenen Darstellung, hervorgehoben.

### a. Die Pfandeinträge.

Der Gesamtbetrag der im Jahre 1885 eingetragenen Pfandrechte war 127 871 000 gegen 119 860 000 M. im Jahre 1884, gegen 117 021 000 M. im Jahre 1883 und 119 685 000 M. im Jahre 1882, somit um 6 000 000 bzw. 3 186 000 M. höher.

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

	bedungene Pfandrechte	richterliche Pfandrechte	Vorzugsrechte	nämlich			im Ganzen
				Kauf- schillinge	Gleich- stellungen		
			in 1000 M	und in %			
1885	39 707	6 411	81 753	70 131	11 622	127 871	
	31,1	5,0	63,9	54,8	9,1	100	
1884	39 970	7 199	72 691	62 625	10 066	119 860	
	33,3	6,0	60,7	52,3	8,4	100	
1883	38 935	8 854	69 232	61 182	8 050	117 021	
	33,3	7,6	59,1	52,3	6,8	100	
1882	41 274	8 003	70 408	62 717	7 691	119 685	
	34,5	6,7	58,8	52,4	6,4	100	

Somit nahmen im Allgemeinen die Pfandeinträge an Geldbetrag zu, nur die richterlichen Einträge zeigen eine Abnahme.

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

	Landwirthe	Gewerbe-, Handel- u. Verkehrtreibende	Sonstige	im Ganzen
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 178.)