

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Die Pfandeinträge auf Liegenschaften [Fortsetzung]

[urn:nbn:de:bsz:31-220794](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-220794)

Das allgemeine Verhältniß unter den Arten der Pfandrechte wiederholt sich im Wesentlichen bei den einzelnen Ständen, nur treten bei den Sonstigen die richterlichen Pfandrechte noch mehr zurück, die Vorzugsrechte noch mehr in den Vordergrund.

Die Zahl der Einträge, welche in der Tabelle nur für alle Stände gemeinsam angegeben ist, gestaltet sich für dieselben im Einzelnen in folgender Weise:

	bedungene Pfandrechte	richterliche Pfandrechte	Vorzugsrechte	darunter		im Ganzen
				Kaufschillinge	Gleichstellungsgelder	
Landwirthe	5 287	3 428	27 743	26 452	1 291	36 458
Gewerbtreibende	4 471	3 374	14 206	13 557	649	22 051
Sonstige	771	391	2 676	2 391	285	3 838
im Ganzen	10 529	7 193	44 625	42 400	2 225	62 347
Im prozentalen Verhältniß ausgedrückt:						
Landwirthe	50,2	47,6	62,2	62,4	58,0	58,3
Gewerbtreibende	42,5	46,9	31,8	32,0	29,2	35,5
Sonstige	7,3	5,5	6,0	5,6	12,8	6,2
	100	100	100	100	100	100

Der Zahl der Einträge nach überwiegen hiernach die Landwirthe, namentlich bei den Vorzugsrechten. Da diese aber dem Kapitalbetrage nach nachstehen, so folgt, daß bei ihnen der mittlere Eintrag ein geringerer ist, wie solches die allgemeine Darstellung der mittleren Größe des Eintrags im Näheren darthut.

Die Größe der einzelnen Einträge schwankt natürlich zwischen den kleinsten Beträgen und den größten Summen. Im allgemeinen Durchschnitt ist sie 1918 *M.* In den Standes- und Pfandrechtskategorien beträgt sie:

	bedungene Pfandrechte	richterliche Pfandrechte	Vorzugsrechte			überhaupt
			überhaupt	Kaufschillinge	Gleichstellungsgelder	
Landwirthe	2 485	829	917	829	2 724	1 137
Gewerbtreibende	5 345	1 428	2 477	2 604	4 005	2 893
Sonstige	5 666	936	3 650	3 427	5 527	3 767
überhaupt	3 920	1 113	1 518	1 479	3 461	1 918

Die durchgängig geringere Größe des durchschnittlichen Eintrags bei den Landwirthen erklärt sich dadurch, daß bei ihnen mehr landwirthschaftliche Parzellen von zum Theil geringem Werth, bei den Gewerbtreibenden und den Sonstigen mehr Gebäude, gewerbliche Anlagen u. von zum Theil hohem Werthe in Betracht kommen, somit die von jenen besessenen einzelnen Objekte im Durchschnitt eine geringere Belastung als die von den letzteren besessenen zulassen.

Die Ursachen oder Entstehungsformen der bedungenen und der richterlichen Pfandschulden (die Formen der Vorzugsrechte als Kaufschillinge und Gleichstellungsgelder sind oben bereits aufgeführt) sind in der folgenden Uebersicht dargestellt:

	bedungene Pfandrechte			richterliche Pfandrechte				
	Darlehen	Bürgschaft	Sonstiges	Darlehen	Bürgschaft	Kaufschillinge u. c.	Gleichstellungsgelder	Sonstiges.
Landwirthe	<i>M.</i> 12 887 661	<i>M.</i> 271 290	<i>M.</i> 4 316	<i>M.</i> 1 528 799	<i>M.</i> 252 615	<i>M.</i> 174 140	<i>M.</i> 453 953	<i>M.</i> 433 622
Gewerbtreibende	21 573 375	2 025 097	160 654	2 153 067	542 857	180 253	488 872	1 428 866
Sonstige	4 089 140	202 505	60 294	168 312	32 590	14 375	53 481	97 145
im Ganzen	33 550 176	2 498 892	225 264	3 850 178	828 062	368 768	996 306	1 959 633

Die entsprechenden Zahlen der Einträge sind:

Landwirthe	5 135	148	4	1 713	250	203	313	949
Gewerbtreibende	4 178	264	29	1 411	221	141	162	1 439
Sonstige	738	27	6	188	24	11	46	122
im Ganzen	10 051	439	39	3 312	495	355	521	2 510

Hiernach vertheilen sich die eingetragenen bedungenen und richterlichen Pfandrechte nach ihrer Entstehungsart in den Standeskategorien nach Prozenten:

Landwirthe	97,9	2,1	0,03	100	53,8	8,9	6,1	15,9	15,3	100
Gewerbtreibende	90,8	8,5	0,7	100	44,9	11,3	3,8	10,2	29,8	100
Sonstige	94,9	4,6	1,4	100	46,0	8,9	3,9	14,6	26,6	100
überhaupt	93,4	6,1	0,5	100	48,1	10,3	4,5	12,5	24,5	100

Bei den bedungenen Unterpfändern überwiegen also die Darlehen ganz erheblich (93,4 %), bei den gerichtlichen Einträgen herrschen sie auch vor, jedoch nicht in gleichem Maße, indem sie nicht ganz die Hälfte (48,1 %) der ganzen Belastung ausmachen. Die Einträge wegen Bürgschaft (für Andere) und Sicherstellung (eigener Verpflichtungen) erreichen bei den bedungenen Pfandrechten einen höheren Betrag als bei den richterlichen, sind aber bei den Gewerbetreibenden und Sonstigen von größerer Bedeutung als bei den Landwirthen, was wesentlich durch die größere Inanspruchnahme des Kredits Seitens des Gewerbes und Handels und die Kautionsleistungen der Beamten bedingt ist. Die auf Klage eingetragenen Schulden aus Liegenschaftskauf (in der Hauptsache rückständige Kaufschillinge) erreichen im Vergleich zu der Summe der neueingetragenen Kaufschillinge nur einen geringen Betrag (4,6 %), wogegen die auf richterliches Urtheil eingetragenen Gleichstellungsgelder im Vergleich zu den im Laufe des Jahres entstandenen Verpflichtungen aus Gleichstellung sehr erheblich (12,5 %) sind und auf eine häufige Ueberbürdung durch solche schließen lassen. Uebrigens muß bemerkt werden, daß die Angaben über richterliche Einträge aus Kaufschillingen und Gleichstellungsgeldern zu vielfachen Zweifeln Anlaß gegeben haben und die Summe derselben nur als ungefähr zutreffend gelten kann. — Die „sonstigen“ Ursachen endlich spielen bei den bedungenen Unterpfändern eine untergeordnete, bei den richterlichen eine bedeutende Rolle, indem sie ein Viertel der richterlichen Gesamtschuld (bei den Gewerbetreibenden fast ein Drittel) darstellen. Dieses Verhältniß ist durchaus natürlich, indem die Ursachen dieser Abtheilung den verschiedensten Geschäfts- und Lebensbeziehungen entstammen; am häufigsten machen sich übrigens Kreditnahme beim Kauf von Lebensbedürfnissen, Waaren, Frucht, Vieh und Kosten der Strafverfolgung geltend.

Was endlich die Zahl der Gebäude und die Fläche der Liegenschaften anbelangt, welche im Jahre 1882 durch Pfandeinträge belastet wurden, so ist bezüglich der Gebäude nur die Zahl der Fälle bekannt geworden, in denen solche als Unterpfand dienten (sei es allein oder mit Liegenschaften zusammen); es ist aber anzunehmen, daß fast ausschließlich nur ein Gebäude oder ein Hauptgebäude mit Nebengebäuden in Betracht kommt und daß die Zahl der Gebäude der Zahl der Fälle gleich angenommen werden kann. In dieser Unterstellung ergibt sich folgende Uebersicht (bei den richterlichen Einträgen ist die Fläche nicht weiter unterschieden):

	Gebäude	landwirth- schaftliche Liegenschaften	Wald	Sonstiges und unbestimmt	im Ganzen
		ha	ha	ha	ha
bedungene Pfandrechte	7 009	11 422	1 489	291	13 202
gerichtliche „	3 476	—	—	—	9 303
Vorzugsrechte	7 212	18 771	3 595	1 706	24 072
im Ganzen	17 697	—	—	—	46 577

Da die Gesamtzahl der selbständigen Gebäude etwa 222 000 beträgt, so wurden etwa 8 % des Gebäudebestandes belastet; die sonstigen belasteten Liegenschaften betragen etwa 3 % der Gesamtfläche (1 508 000 ha) und (das landwirthschaftliche Gelände der richterlichen Einträge zu 8000, das Ganze zu 38 000 ha geschätzt) etwa 4 % des gesammten landwirthschaftlichen Geländes (900 000 ha). Dieses Ergebnis der bezüglichen Angaben mag als annähernd richtig gelten, wenn man annimmt, daß diejenigen Flächen, welche, weil neben anderen, in der Wohnemarkung des Eigenthümers gelegenen Flächen belastet, nicht zur Angabe gekommen sind, mit denjenigen sich ausgleichen, welche im Laufe des Jahres mehrfach belastet wurden, ohne daß solches zur Erscheinung gelangt ist. (Soweit eine Doppelbelastung ersichtlich war, ist das Pfandobjekt nur einmal gezählt worden). Die Prozentsätze gestalten sich natürlich noch geringer in Bezug auf die Eigenthümer, da, namentlich bei landwirthschaftlichen Liegenschaften bezw. bei dem parzellirten Besitze, vielfach eine und dieselbe Person mit mehreren Objekten zum Eintrag gekommen ist.

Im Großen und Ganzen ist nach diesen Verhältnissen nur ein verhältnißmäßig geringer Theil des liegenschaftlichen Vermögens von der jährlichen pfandrechtlichen Belastung betroffen, der größte Theil davon unberührt geblieben. Dabei ist der gebäuliche Besitz vergleichsweise weit erheblicher als der landwirthschaftliche in die hypothekarische Bewegung hineingezogen.

Eine weitere Anschauung von der Bedeutung der Jahresbewegung der liegenschaftlichen Verpfändung gewährt die Vergleichung der Eintragungssumme mit der Volkszahl und dem Steuerkapital. Auf einen Einwohner des Landes kommt an bedungenen Pfandeinträgen 26,3 *M.*, an gerichtlichen 5,1, an vorzugsrechtlichen 44,8 (davon in Kaufschillingen 39,9), im Ganzen 76,2 *M.*, während die Jahreseinträge des Grund- und Häusersteuerkapitals (2241 Millionen Mark im

Jahre 1882) oder 5,3 M. von je 100 M. dieses Kapitals ausmachen, und zwar 1,8 M. an bedungenen, 0,4 M. an richterlichen, 3,1 M. an Vorzugsrechten (wovon 2,8 M. an Kaufschillingen). Auch diese Zahlen lassen nur einen verhältnismäßig geringen Theil des liegenschaftlichen Eigenthums von der Pfandbewegung ergriffen erscheinen. Dabei lassen sie aber nochmals deutlich hervortreten, wie die größere Hälfte der Belastung aus Ankäufen entspringt, und liefern somit auch dafür ein Beleg, daß die dormalige ungünstige Lage vieler Landwirthe in dem unmäßigen Erwerb von Liegenschaften eine ihrer wesentlichen Ursachen hat.

Mit den vorstehenden Berechnungen, Darstellungen und Andeutungen ist der Gegenstand der Betrachtung nur gestreift, lange nicht erschöpft. Zu vollständigen abschließenden Urtheilen ist derselbe natürlich nur in beschränktem Maße geeignet; denn die volle Bedeutung der Einträge wird sich erst dann kundgeben, wenn auch die Pfandstriche bekannt und wenn die Ergebnisse einer längeren Reihe von Beobachtungsjahren gesammelt sind. Letzteres ist um so mehr nöthig, als erfahrungsmäßig die Pfandstriche nur unvollständig, d. h. nur für einen, wenn auch den größten Theil der erledigten und erloschenen Pfandrechte erfolgen, und eine richtige zahlenmäßige Schätzung dieses Ausfalles an Pfanderledigungen nur nach längerer Beobachtung möglich sein wird.

Aus der Jahresbewegung der Pfandeinträge und event. der Pfandstriche kann natürlich nicht (oder gleichfalls erst nach längerer Zeit) auf die gesammte vorhandene liegenschaftliche Belastung geschlossen werden, um so weniger als, wie wir sahen, nur ein verhältnismäßig geringer Theil des liegenschaftlichen Werthes in den Kreis jener Jahresbewegung fällt.

Wenn aber auch die vorliegenden Zahlen nicht zu den weitesten Schlüssen führen, so bieten sie doch ein vielfaches Interesse und werden, mit Vorsicht benützt, immerhin für die Beurtheilung der wirtschaftlichen Lage der Bevölkerung oder einzelner Theile derselben von Werth sein.

Für die Kreise stellen sich die charakteristischen Verhältniszahlen der Summen der Pfandeinträge zu der Bevölkerung und zu dem Steuerkapital wie folgt dar:

Kreise	Auf 1 Einwohner kommen i. J. 1882						Grund- u. Häuserkapitalien 1882 in Millionen	Auf 100 M. Grund- und Häusersteuer kommen i. J. 1882					
	bedungene Pfandrechte	richterliche	Vorzugsrechte	davon sind		im Ganzen		bedungene Pfandrechte	richterliche	Vorzugsrechte	davon sind		im Ganzen
				Kaufschillinge	Gleichstellungen						Kaufschillinge	Gleichstellungen	
M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	
Konstanz	40,5	4,5	68,7	61,1	7,6	113,7	212	2,5	0,3	4,2	3,8	0,4	7,0
Billingen	20,9	6,0	54,6	48,9	5,7	81,5	89	1,7	0,5	4,3	3,9	0,4	6,5
Waldshut	25,3	5,4	60,0	51,9	8,1	90,7	99	2,0	0,4	4,9	4,2	0,7	7,3
Freiburg	20,9	5,0	55,1	48,6	6,5	81,0	318	1,3	0,3	3,6	3,1	0,5	5,2
Vörrach	16,0	5,4	43,1	39,9	4,1	64,5	130	1,1	0,4	3,1	2,8	0,3	4,6
Offenburg	18,5	8,4	35,9	30,6	5,3	62,8	289	1,2	0,6	2,3	1,9	0,4	4,1
Baden	17,2	6,5	34,3	28,9	5,4	58,0	169	1,4	0,5	2,7	2,3	0,4	4,6
Karlsruhe	33,3	4,7	49,5	45,0	4,5	87,5	354	2,5	0,3	3,8	3,4	0,4	6,6
Mannheim	53,4	2,9	39,9	35,9	4,0	96,2	169	3,9	0,2	2,9	2,6	0,3	7,0
Heidelberg	30,1	4,1	31,4	30,2	1,2	65,6	229	1,9	0,3	1,9	1,8	0,1	4,1
Mosbach	9,8	3,9	26,8	23,3	3,5	39,9	233	0,6	0,3	1,8	1,6	0,2	2,7
Großherzogthum	26,3	5,1	44,8	39,9	4,9	76,2	2241	1,8	0,4	3,1	2,8	0,3	5,3

Nach dem Steuerkapital (als dem wohl am besten zutreffenden Maßstab) erscheinen die Kreise Konstanz, Billingen und Waldshut einer, Karlsruhe und Mannheim andererseits besonders stark, Mosbach besonders gering, Heidelberg und Offenburg ziemlich gering mit Pfandeinträgen bedacht. Die außerordentliche Höhe der Einträge rührt in den südöstlichen Kreisen von bedeutenden Kaufschillingen (in Konstanz auch von ansehnlichen bedungenen Pfandrechten und in Waldshut auch von erheblichen Gleichstellungen), bei Mannheim und Karlsruhe von dem Zusammentreffen hoher bedungenen Pfandrechte und mächtig hoher Kaufschillinge her. In den letzteren Kreisen trifft dieselbe ohne Zweifel mehr das Häuser-, in den ersteren mehr das Grundsteuerkapital und hängt dort vorzugsweise mit den Verhältnissen der größeren Städte zusammen. Von diesen abgesehen nehmen die eingetragenen Pfandbeträge von Südost nach Nord nahezu stetig ab.

Der Kr. Waldshut weist die relativ höchsten Beträge im Ganzen, bei den Kaufschillingen und bei der Gleichstellung auf; hiermit hängt auch der Vorrang zusammen, den der Kreis ebenso bezüglich der Zwangsveräußerungen landwirtschaftlicher Anwesen einnimmt; dagegen zeigt der Kr. Mosbach fast allgemein die geringsten Verhältnisziffern.

Karlsruhe. — Druck der Chr. Fr. Müller'schen Hofbuchdrucker.

