

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Liegenschaftliche Zwangsveräußerungen [Fortsetzung]

[urn:nbn:de:bsz:31-220844](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-220844)

(Fortsetzung von Seite 155)

30 ha. Von letzteren kamen 2 auf das Bezirksamt Ueberlingen, 2 auf das Bezirksamt Tauber-
bischofsheim; die größte Fläche war 56,11 ha.

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

Einzelgröße	Fälle 1886						Gesamtfläche
	überhaupt	in %	mit Haus	in %	ohne Haus	in %	
unter $\frac{1}{2}$ ha	295	42,0	156	38,4	139	61,8	65 ha
$\frac{1}{2}$ — 1 "	131	18,9	86	18,4	45	20,0	92 "
1 — 2 "	169	15,8	87	18,6	22	9,8	159 "
2 — 3 "	46	6,7	38	8,2	8	3,5	114 "
0 — 3 ha	581	84,0	367	78,6	214	95,1	430 ha
3 — 5 "	36	5,2	31	6,6	5	2,2	142 "
5 — 10 "	45	6,5	39	8,4	6	2,7	314 "
10 — 20 "	22	3,2	22	4,7	—	—	276 "
20 u. mehr "	8	1,1	8	1,7	—	—	267 "
3 u. mehr ha	111	16,0	100	21,4	11	4,9	999 ha
im Ganzen	692	100	467	100	225	100	1429 "

In den 4 Fällen, in denen nur Wald zum Verkauf kam betrug die Fläche 3mal unter $\frac{1}{2}$ ha,
1mal $\frac{1}{2}$ —1 ha.

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
0,23 %, von derjenigen der Besitzer von 3 ha und mehr 0,16 % 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 drückt sich in deren Verhältnis zu der Zahl der Be-
völkerung oder der Haushaltungen aus. Im Durchschnitt kam 1 Zwangsverkauf überhaupt auf
1965 Einwohner und auf 406 Haushaltungen, 1 Verkauf eines landwirthschaftlichen Anwesens
auf 3428 Einwohner, auf 709 Haushaltungen aller Art und auf 497 landwirthschaftliche Haus-
haltungen.

Landwirthschaftliches Anwesen wird bisher wie bisher, der Besitz von Haus nebst landw.
Fläche jeder, auch der kleinsten Größe genannt; solcher sind 467 zum zwangsweisen Verkauf ge-
kommen. 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 wurden 100 zwangsweise
veräußert.

Unter den Besitzern sogenannter landwirth. Anwesen waren dem Berufe nach 252 Land-
wirth (54,0 %) und 215 (46,0 %) Gewerbe- und Handeltreibende und sonstige Personen.

In der Mehrzahl der Fälle (719 oder 88,2 %) traf der zwangsweise Verkauf das ganze
liegenschaftliche Vermögen des Schuldners; nur in 96 Fällen (11,8 %) kam ein Theil
desselben zum Verkauf. Beim Verkauf von Gebäuden ohne Gelände war das Gebäude in 114
Fällen von 119 (95,8 %), beim Verkauf von Gelände ohne Gebäude in 174 Fällen von 229
(76,0 %) das Gelände der einzige bezw. ganze Besitz des Schuldners. Der Verkauf von Haus
und Gelände betraf in 431 Fällen (92,3 %) das ganze, in 36 Fällen (7,7 %) 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. Beim ausschließlichen Verkauf von Gelände wurde
indessen auch der letztere erreicht. Es war nämlich:

Gegenstand des Verkaufs	Brandversicherungs- anschlag M.	Steuer- anschlag M.	Schätzungs- wert M.	Erlös M.	Der Erlös betrug %	
					des Steuer- anschlags	des Schätzungs- wertes
nur Haus	922 000	6 45 000	1 324 000	1 139 000	176,6	86,0
nur Gelände	—	271 000	319 000	319 000	121,4	100,0
Haus und Gelände	2 536 000	2 664 000	4 005 000	3 289 000	123,5	82,1
im Ganzen	3 458 000	3 580 000	5 648 000	4 747 000	132,6	84,0

Daß das reine Gelände wie auch in den Vorjahren den günstigsten Steigerungserlös gibt, 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, muß wie zuvor fraglich bleiben; muthmaßlich wirken beide Umstände vielfach 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 815 (für jeden Fall eine), Nebenursachen 275, ursächliche Verhältnisse überhaupt 1090 angeführt. Von letzteren kamen 527 auf Landwirthe, 498 auf Gewerbe- und Handeltreibende, 65 auf sonstige Personen. In der nachfolgenden Uebersicht sind die Ursachen nicht nur nach jenen Gruppen, sondern auch noch eingehender nach Arten dargestellt:

Ursachen.	Landwirthe.			Gewerbetreibende und Sonstige			Im Ganzen.			In % der Gesamtzahl	
	Arten.	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	Haupt-ursachen	Neben-ursachen		zusammen
I. Schlechte Erndten		15	14	29	2	6	8	17	20	37	3,40
Berggrutsch		—	—	—	1	—	1	1	—	1	0,09
Vogelschlag		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Brand		2	2	4	2	—	2	4	2	6	0,55
Brand (ohne Versicherung)		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		17	16	33	5	6	11	22	22	44	4,04
II. Schlechte Zeiten, Mangel an Verdienst		14	1	15	8	3	11	22	4	26	2,39
Niederer Arbeitslohn, geringer Verdienst		1	1	2	6	4	10	7	5	12	1,10
		15	2	17	14	7	21	29	9	38	3,49
III. Zahlreiche Familie		3	6	9	5	3	8	8	9	17	1,56
Krankheit (eig. od. i. d. Familie)		9	2	11	11	5	16	20	7	27	2,48
Unfall, Verlegung zc.		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbeitsunfähigkeit, Alter		9	2	11	9	—	9	18	2	20	1,83
Todesfall in der Familie		7	3	10	8	4	12	15	7	22	2,02
Ungünstige Familienverhältnisse		5	1	6	11	3	14	16	4	20	1,83
		33	14	47	44	15	59	77	29	106	9,72
IV. Unfreiwill. ungünst. Uebernahme		18	4	22	24	1	25	42	5	47	4,31
Uebernahme zu vieler Liegenschaften, zu großer Schulden		31	5	36	21	10	31	52	15	67	6,15
		49	9	58	45	11	56	94	20	114	10,46
V. Ungünstiger Kauf		14	5	19	24	6	30	38	11	49	4,50
Ungünstige Pacht		3	—	3	1	1	2	4	1	5	0,46
Kauf ohne Vermögen, übermäßiger Kauf		13	1	14	16	4	20	29	5	34	3,12
Mangel an Betriebskapital		19	5	24	13	11	24	32	16	48	4,40
Unkenntniß des Geschäfts		10	15	25	14	8	22	24	23	47	4,31
		59	26	85	68	30	98	127	56	183	16,79
VI. Schlechter Gang des Geschäfts		1	—	1	22	4	26	23	4	27	2,48
Geschäfts- und andere Verluste		1	—	1	3	1	4	4	1	5	0,46
Ungünstiger Afford, Speculation		18	3	21	26	4	30	44	7	51	4,68
Viehsterben, Unglück mit Vieh		—	1	1	—	1	1	—	2	2	0,18
Bauten, Betriebseinrichtungen		1	2	3	4	6	10	5	8	13	1,19
Bürgschaften		36	1	37	17	1	18	53	2	55	5,05
Prozesse und Prozeßkosten		2	1	3	4	3	7	6	4	10	0,92
Waarenkauf		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Viehhandel, Viehkauf		1	—	1	2	—	2	3	—	3	0,27
		60	8	68	78	20	98	138	28	166	15,23
VII. Unredlich. Handel u. Geldverkehr		5	6	11	4	2	6	9	8	17	1,56
Bucher		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
sonstige Ausbeutung		1	—	1	1	—	1	2	—	2	0,18
		6	6	12	5	2	7	11	8	19	1,74

Ursachen. Arten.	Landwirthe.			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	
Trägheit, Arbeitsflehne	18	12	30	17	9	26	35	21	56	5,14
Nachlässigkeit	18	7	25	20	8	28	38	15	53	4,86
Schlechte Haushaltung	97	13	110	100	21	121	197	34	231	21,19
Grennsucht	7	5	12	6	3	9	13	8	21	1,93
Trunksucht	2	8	10	10	8	18	12	16	28	2,57
VIII. Spielsucht	1	1	2	—	—	—	1	1	2	0,18
Streit und Unfrieden	—	2	2	—	—	—	—	2	2	0,18
Prozesssucht	2	2	4	3	1	4	5	3	8	1,73
Wechselreiteri	1	—	1	2	—	2	3	—	3	0,28
Vergehen und Verbrechen bezw. Straferhebung	9	2	11	2	1	3	11	3	14	1,29
	155	52	207	160	51	211	315	103	418	38,35
Unbekannt	—	—	—	2	—	2	2	—	2	0,18
Im Ganzen	394	133	527	421	142	563	815	275	1090	100,00

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

Gruppen.	Landwirthe.			Gewerbtreibende und Sonstige.			Im Ganzen.		
	Haupt- ursachen in %	Neben- ursachen in %	zusam- men in %	Haupt- ursachen in %	Neben- ursachen in %	zusam- men in %	Haupt- ursachen in %	Neben- ursachen in %	zusam- men in %
I. Naturereignisse	3,2	3,1	6,3	0,9	1,1	2,0	2,0	2,0	4,0
II. Allgemeine Verhältnisse	2,8	0,4	3,2	2,5	1,2	3,7	2,7	0,8	3,5
III. Familienverhältnisse u. Krankheit	6,3	2,6	8,9	7,8	2,7	10,5	7,0	2,7	9,7
IV. Unfreiwillige ungünstige Uebernahme	9,3	1,7	11,0	8,0	1,9	9,9	8,6	1,9	10,5
V. Freiwillige ungünstige ob. leichtfertige Uebernahme	11,2	5,0	16,2	12,1	5,3	17,4	11,7	5,1	16,8
VI. Verschuldetes u. unverschuldetes Unglück beim Geschäftsgang	11,4	1,5	12,9	13,9	3,5	17,4	12,6	2,6	15,2
VII. Ausbeutung der Unfähigkeit oder Noth- lage durch Dritte	1,1	1,1	2,2	0,9	0,3	1,2	1,0	0,7	1,7
VIII. Unmittelbare eigene Verschuldung	29,4	9,9	39,3	28,5	9,0	37,5	28,9	9,5	38,4
Unbekannt	—	—	—	0,4	—	0,4	0,2	—	0,2
Im Ganzen	74,7	25,3	100,0	75,0	25,0	100,0	74,7	25,3	100,0

Hiernach ist die Zwangsveräußerung wie in den Vorjahren am häufigsten durch eigene directe 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 Bestzes (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 Ueberschuldung, Ausbeutung etc. (VII und von VI Viehhandel) verhältnißmäßig selten die Zwangslage herbeiführen.

Zur Vergleichung der hauptsächlichsten Ergebnisse mit denen der früheren Erhebungen dient die folgende übersichtliche Zusammenstellung:

Jahre	Liegensch. Zwangs- veräuße- rungen	1 auf Fin- wöhner	auf Hausbal- tungen	betroffene		betroffen wurde der ein Theil ganze des Bestzes	veräußert wurde			die veräußerte Einzelstücke					
				Land- wirthe	Uebrige		nur Haus	nur Gelände	Gelände und Haus	0 bis 3 ha	3 ha und mehr	darvon über 20 ha	im Durch- schnitt ha		
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 Gesamts- fläche ha	% der gesamten landw. fläche	darvon landw. fläche ha	nicht landw. fläche ha	% des Ertrags	% des Schätz- ungs- werths	Ursachen der Zwangsveräußerung nach den 8 Gruppen (Haupt- und Nebenursachen)								
							I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII. unbet.	
1886	1783	0,18	1429	354	4747 000	84,0	44	38	106	114	183	166	19	418	2
1885	1564	0,17	1340	224	5580 000	80,7	44	43	124	117	226	170	17	461	6
1884	2238	0,20	1622	616	7331 000	78,2	89	63	128	129	315	232	29	582	6
1883	2245	0,22	1785	460	8483 000	81,6	115	102	159	103	372	293	48	796	8
1882	—	—	—	—	—	—	154	226	210	171	135	367	55	580	—

	Betroffene		Einzelgröße des landw. Grundstückes		Gehäudes im Durchschnitt ha	veräußerte landwirthsch. Anwesen	1 auf landw. Hausbesitzungen	deren Fläche im Ganzen ha	%, des gesammten landw. Gehäudes
	Landwirth	Uebrige	0 bis 3 ha	3 ha und mehr					
1886	252	215	367	100	2,69	467	497	1 255	0,16
1885	245	253	396	102	2,51	498	466	1 149	0,14
1884	315	333	537	111	2,21	648	356	1 435	6,18
1883	311	424	615	120	1,93	735	313	1 419	0,18
1882	538	615	952	201	2,11	1153	199	2 430	0,30

Hiernach haben im Jahre 1886 die Zwangsveräußerungen von Liegenschaften, insbesondere auch die verkauften landwirthschaftlichen Anwesen abermals an Zahl abgenommen; gegen 1882 sind die letzteren unter die Hälfte (auf 40,5 %) gesunken. Die Abnahme der zwangsweisen Zugriffe betrifft indessen die Landwirth verhältnißmäßig weniger als die übrigen Stände; auch hat sich die veräußerte Fläche vermehrt, während jedoch der Werthanschlag und der Erlös zurückgingen, also auf eine geringere Güte des Gehäudes zu schließen ist.

2. Die Pfandeinträge und die Pfandstriche.

Die Tabellen 2 a und 2 b (Seite 168 bis 175) stellen in üblicher Weise die Ergebnisse der Erhebung über die Pfandeinträge und Pfandstriche dar; die hauptsächlichsten Zahlen nebst den Ergebnissen einiger weiterer Ermittlungen sind in ähnlicher Weise, wie in den früheren Darstellungen, im Nachfolgenden zusammengestellt.

a. Die Pfandeinträge.

Der Gesamtbetrag der im Jahre 1886 eingetragenen Pfandrechte war 152 729 000 *M.*, während er in den vorhergehenden Jahren war:

1885	127 871 000 <i>M.</i>	1883	117 021 000 <i>M.</i>
1884	119 860 000 "	1882	119 685 000 "

Das Jahr 1886 zeigt also eine erhebliche Steigerung der Einträge (um 24 858 000 *M.* mehr als im Vorjahr).

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

	bedungene Pfandrechte	richterliche Pfandrechte	nämlich			im Ganzen
			Vorzugsrechte in 1000 <i>M.</i>	Kaufschillinge und in %	Gleichstellungen	
1886	54 131	7 651	90 947	79 797	11 150	152 729
	35,4	5,0	59,6	52,3	7,3	100
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	62 623	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 von 1885 auf 1886 alle Arten der Pfandeinträge an Geldbetrag zu, nur die Gleichstellungen zeigen eine Abnahme.

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

	Landwirth	Gewerbe, Handel u. Verkehrtreibende		Sonstige	im Ganzen
		in 1000 <i>M.</i>	in %		
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 176.)