

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

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

[Fortsetzung von Allgemein]

[urn:nbn:de:bsz:31-218294](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-218294)

(Fortsetzung von Seite 175)

Von den 554 Fällen, in denen das Haus (d. h. ein oder mehrere überbaute Grundstücke) zum Verkauf kam, betrafen 113 ausschließlich Gebäude, 441 Gebäude und Gelände; sodann sämtliche ein Wohnhaus, 114 zugleich landwirthschaftliche Wirthschaftsgebäude, 18 Gewerbsanlagen, 43 beides. Die Zahl der Häuser oder überbauten Grundstücke wird beim Einzelfall nicht erhoben; dieselbe mag im Ganzen etwas größer sein als die Zahl der angegebenen Fälle von Hausverkauf, da anzunehmen ist, daß in einigen Fällen zwei oder mehr Gebäude verkauft wurden.

Von den 690 Fällen von Geländeverkauf betrafen 249 nur Gelände und 441 Gelände nebst Haus, ferner 653 landwirthschaftliches Kulturgelände (mit oder ohne sonstige Fläche), 37 kein solches, darunter 4 Fälle, in denen nur Wald, 5 Fälle in denen nur Bauplätze veräußert wurden.

Die gesammte Fläche des verkauften Geländes betrug 1391 ha, wovon 1072 ha landwirthschaftliche Anbaufläche (730 ha Acker- und Gartenland, 49 Rebland, 264 Wiese und 29 ha Weide) und 319 ha sonstige Fläche (217 ha Wald, 102 ha Bauplatz und versch.) Die Einzelflächen d. h. die im Einzelfall verkauften Gesamtflächen waren meistens gering; nur in 22 Fällen war die landwirthschaftliche Anbaufläche größer als 10 ha, in 8 Fällen größer als 20 ha, davon in 3 Fällen größer als 30 (im Näheren 34,64, 33,12 und 31,75) 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	320	49,0	152	36,8	168	70,2	71 ha	6,6
1/2 — 1 "	121	18,5	80	19,3	41	17,2	90 "	8,4
1 — 2 "	94	14,4	74	17,8	20	8,4	132 "	12,3
2 — 3 "	42	6,4	35	8,4	7	3,0	103 "	9,6
3 — 5 ha	577	88,3	341	82,3	236	98,8	396 ha	36,9
5 — 10 "	28	4,3	26	6,3	2	0,8	107 "	10,0
10 — 20 "	26	4,0	25	6,1	1	0,4	173 "	16,2
20 u. mehr "	14	2,1	14	3,4	—	—	188 "	17,5
3 u. mehr ha	8	1,3	8	1,9	—	—	208 "	19,4
im Ganzen	76	11,7	73	17,7	3	1,2	676 ha	63,1
	653	100	414	100	239	100	1072 "	100

In den 4 Fällen, in denen nur Wald zum Verkauf kam, betrug die Fläche 0,09, 0,51, 0,52 und 0,76 ha; die allein verkauften Bauplätze hatten 2 ar, 3 ar, 7 ar, 8 ar und 9 ar.

Die ganze zwangsweise veräußerte landw. Fläche machte 0,16 % 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 0,11 % veräußert (wobei angenommen ist, daß kein Verkauf von weniger als 3 ha einen Besitzer von mehr als 3 ha, dem nur ein Theil seines Besitzes genommen worden wäre, getroffen habe).

Das ganze liegenschaftliche Vermögen des Schuldners wurde in der Mehrzahl der Fälle (692 oder 86,2 %), nur ein Theil desselben in 111 Fällen (13,8 %) von dem zwangsweisen Verkauf getroffen. Bei den 113 reinen Hausverkäufen war in 101 Fällen (88,6 %) das Haus, bei den 249 reinen Geländeverkäufen in 197 Fällen (79,3 %) das Gelände, bei den 441 Verkäufen von landwirthschaftlichen Anwesen in 394 Fällen (89,3 %) das Anwesen das ganze liegenschaftliche Vermögen des Schuldners.

Wie gewöhnlich war der Erlös aus den Zwangsverkäufen im Ganzen nicht unerheblich höher als der Steueranschlag und bezüglich der Gebäude auch höher als der Brandversicherungsanschlag, dagegen geringer als der Schätzungswert. Es betrug nämlich:

Gegenstand	Brandversicherungs-		Steuer-		Schätzungs-		Der Erlös betrug %	
	anschlag		anschlag		wert	Erlös	des Steuer-	des Schätzungs-
Verkaufs	M.		M.		M.	M.	anschlags	wertes
nur Haus	1 722 000		1 692 000		2 297 000	2 147 000	196,6	93,4
nur Gelände	—		233 000		336 000	329 000	141,2	97,9
Haus und Gelände	3 223 000		2 882 000		5 254 000	4 430 000	125,9	84,3
im Ganzen	4 945 000		4 207 000		7 887 000	6 906 000	164,1	87,5

Gleichfalls wie gewöhnlich, ergaben die Verkäufe von reinem Gelände im Vergleich zum Schätzungswert die höchsten Erlöse, was, wie schon früher bemerkt, damit sich erklären läßt, daß

bei einzelnen kleinen Geländestücken, die vorwiegend zum Verkauf kommen, im Allgemeinen der größte Wettbewerb stattfindet. Bei jener Vergleichung kann dahin gestellt bleiben, wie die Schätzungswerte und die Erlöse der Zwangsverkäufe im Großen und Ganzen sich zu den wirklichen Werten verhalten. Bezüglich der Zwangsverkäufe wird immerhin als sachgemäß und unzweifelhaft zu erachten sein, daß sie in vielen Fällen zu ungünstigen Ergebnissen führen und daß deshalb auch im Ganzen ihr Ertrag hinter dem wahren Werte zurückbleibt.

Die Ursachen der Zwangsverkäufe bzw. der dieselben veranlassende Nothlage sind in der Tab. Ib nach 8 Gruppen als Haupt- und Nebenursachen dargestellt. Hauptursachen sind 803 (für jeden Fall eine), Nebenursachen 226, im Gesammten 1029 ursächliche Verhältnisse angeführt. Von der Gesammtzahl kamen 435 auf Landwirthe, 514 auf Gewerbe- und Handeltreibende, 80 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.	Landwirthe.			Gewerbetreibende und Sonstige			Im Ganzen.			In % der Gesammtzahl
	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	Haupt-ursachen	Neben-ursachen	zusammen	
I. Schlechte Ernten . . . . .	18	14	32	9	4	13	27	18	45	4,37
Hagelschlag . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
sonstige Naturereignisse . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Brand . . . . .	1	—	1	1	—	1	2	—	2	0,20
	19	14	33	10	4	14	29	18	47	4,57
II. Schlechte Zeiten, Mangel an Verdienst . . . . .	7	7	14	17	2	19	24	9	33	3,21
Niederer Arbeitslohn, geringer Verdienst . . . . .	1	1	2	4	2	6	5	3	8	0,77
	8	8	16	21	4	25	29	12	41	3,98
III. Zahlreiche Familie . . . . .	—	2	2	2	7	9	2	9	11	1,07
Krankheit (eig. od. i. d. Familie)	23	3	26	17	5	22	40	8	48	4,66
Unfall, Verletzung u. . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbeitsunfähigkeit, Alter . . . . .	6	1	7	2	4	6	8	5	13	1,26
Todesfall in der Familie . . . . .	1	2	3	1	2	3	2	4	6	0,59
Ungünstige Familienverhältnisse	8	—	8	5	2	7	13	2	15	1,46
	38	8	46	27	20	47	65	28	93	9,04
IV. Unfreiwill. ungünst. Uebernahme Uebernahme zu vieler Liegenschaften, zu großer Schulden	11	—	11	10	2	12	21	2	23	2,23
	17	7	24	14	3	17	31	10	41	3,99
	28	7	35	24	5	29	52	12	64	6,22
V. Ungünstiger Kauf . . . . .	18	1	19	30	2	32	48	3	51	4,96
Ungünstige Pacht . . . . .	1	1	2	—	—	—	1	1	2	0,20
Kauf ohne Vermögen, übermäßiger Kauf . . . . .	12	4	16	12	7	19	24	11	35	3,40
Mangel an Betriebskapital . . . . .	15	1	16	41	9	50	56	10	66	6,41
Unkenntniß des Geschäfts . . . . .	5	3	8	26	10	36	31	13	44	4,27
	51	10	61	109	28	137	160	38	198	19,24
VI. Schlechter Gang des Geschäfts	8	4	12	24	3	27	32	7	39	3,79
Geschäfts- und andere Verluste	—	1	1	1	6	7	1	7	8	0,78
Ungünstiger Afford, Speculation	8	—	8	34	4	38	42	4	46	4,46
Bleibsterben, Unglück mit Vieh	—	—	—	1	1	2	1	1	2	0,20
Bauten, Betriebseinrichtungen	—	—	—	1	5	6	1	5	6	0,58
Bürgschaften . . . . .	12	3	15	24	3	27	36	6	42	4,08
Prozesse und Prozeßkosten . . . . .	2	—	2	—	—	—	2	—	2	0,20
Waarenkauf	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Viehhandel, Viehkauf . . . . .	3	—	3	4	1	5	7	1	8	0,78
	33	8	41	89	23	112	122	31	153	14,87
VII. Unredlicher Handel u. Geldverkehr	—	2	2	1	—	1	1	2	3	0,29
Bucher . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
sonstige Ausbeutung . . . . .	8	2	10	3	2	5	11	4	15	1,46
	8	4	12	4	2	6	12	6	18	1,75

Ursachen. Arten.	Landwirthe.			Gewerbetreibende und Sonstige.			Im Ganzen.			In % zur Ge- samts- zahl
	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	
Trägheit, Arbeitscheue . . . . .	17	7	24	13	10	23	30	17	47	4,57
Nachlässigkeit . . . . .	33	6	39	23	7	30	56	13	69	6,71
Schlechte Haushaltung . . . . .	78	15	93	101	20	121	179	35	214	20,80
Genußsucht . . . . .	1	3	4	—	3	3	1	6	7	0,68
Trunksucht . . . . .	8	2	10	15	2	17	23	4	27	2,62
Spielesucht . . . . .	1	2	3	—	—	—	1	2	3	0,29
VIII. Streit und Unfrieden . . . . .	2	—	2	4	—	4	6	—	6	0,58
Prozeßsucht . . . . .	3	—	3	2	1	3	5	1	6	0,58
Wechselfreierei . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Vergehen u. Verbrechen bezw. Straferhebung . . . . .	8	2	10	13	1	14	21	3	24	2,33
	151	37	188	171	44	215	322	81	403	39,16
IX. Unbekannt . . . . .	3	—	3	9	—	9	12	—	12	1,17
Im Ganzen . . . . .	339	96	435	464	130	594	803	226	1029	100,00

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

	Landwirthe.			Gewerbetreibende und Sonstige.			Im Ganzen.		
	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men	Haupt- ursachen	Reben- ursachen	zusam- men
	in %			in %			in %		
I. Naturereignisse . . . . .	4,4	3,2	7,6	1,7	0,7	2,4	2,8	1,8	4,6
II. Allgemeine Verhältnisse . . . . .	1,8	1,9	3,7	3,5	0,7	4,2	2,8	1,2	4,0
III. Familienverhältnisse u. Krankheit . . . . .	8,8	1,8	10,6	4,5	3,4	7,9	6,3	2,7	9,0
IV. Unfreiwillige ungünstige Uebernahme . . . . .	6,4	1,6	8,0	4,0	0,8	4,8	5,0	1,2	6,2
V. Freiwillige ungünstige od. leichtfertige Uebernahme . . . . .	11,7	2,3	14,0	18,4	4,7	23,1	15,5	3,7	19,2
VI. Verschuldetes u. unverschuldetes Unglück beim Geschäftsgang . . . . .	7,6	1,9	9,5	15,0	3,9	18,9	11,9	3,0	14,9
VII. Ausbeutung der Unfähigkeit oder Noth- lage durch Dritte . . . . .	1,8	0,9	2,7	0,7	0,3	1,0	1,2	0,6	1,8
VIII. Unmittelbare eigene Verschuldung . . . . .	34,7	8,5	43,2	28,8	7,4	36,2	31,3	7,8	39,1
IX. Unbekannt . . . . .	0,7	—	0,7	1,5	—	1,5	1,2	—	1,2
Im Ganzen . . . . .	77,9	22,1	100,0	78,1	21,9	100,0	78,0	22,0	100,0

Die Zwangsveräußerung ist hiernach im Jahre 1890 wie regelmäßig am häufigsten durch eigene Verschuldung (VIII) herbeigeführt, hauptsächlich durch schlechte Haushaltung, Nachlässigkeit und Trägheit. Darnach führte die freiwillige ungünstige und leichtfertige Uebernahme von Liegenschaften und Geschäften (V) und Unglück im Geschäftsgang (VI), welche zumeist auch auf eigener Schuld beruhen, zu den zahlreichsten Zwangsverkäufen. Alle übrigen Arten von Ursachen treten gegen die vorgenannten erheblich zurück. Die wenigsten Zwangsverkäufe sind der Schuld dritter Personen durch Uebervorteilung, Ausbeutung zc. (VII und von VI Viehhandel) zuzuschreiben. Wucher ist in keinem Fall als Ursache des Zwangsverkaufs angegeben.

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

a. im Allgemeinen:

Liegensch. Zwangs- veräuße- rungen	I auf Etn- woh- ner	Haus- halts- lungen	betreffende Land- wirthe	betreffende Ueb- rige	betroffen wurde der ganze Besitz	ein Theil des Besitzes	veräußert wurde			die veräußerte Einzelstücke				
							nur Haus	nur Ges- tände	Haus u. Ges- tände	0 bis 3 ha	3 ha und mehr	über 20 ha	im Durch- schnitt ha	
1890	803	2065	430	339	464	692	111	113	249	441	577	76	8	1,93
1889	857	1868	386	412	445	741	116	119	277	461	627	98	4	2,03
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	1389	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