

In diesen neuentstandenen Lasten sind aber nicht nur die Kaufschillingsreste, sondern auch der Werth der unter anderem Rechtstitel erfolgten pfandrechtlichen Einverleibungen mitinbegriffen.

Falls der Kaufpreis des Grundbesitzes die dem Käufer zur Verfügung stehenden Mittel übersteigt und dieser den Kaufpreis zur Gänze zu decken nicht vermag, so wird der Kaufschillingsrest auf dem verkauften Gut, als Hypothek, zu Gunsten des verkaufenden vorherigen Eigenthümers, durch pfandrechtliche Einverleibung gesichert. Die auf dem Grundbesitz in dieser Weise haftende Schuld kann aus wirtschaftlichem Gesichtspunkte nicht bemängelt werden, wenn die Belastungsquote, im Vergleich zur Ertragsfähigkeit des belasteten Gutes, als ein mäßiger Perzentsatz erscheint, da die laufenden Wirtschaftseinnahmen zur Verzinsung und Tilgung der Schuld eine ausreichende Deckung bieten. Dagegen wird durch pfandrechtliche Einverleibung von restlichen, dem Reinertrag nicht entsprechenden überhohen Kaufgeldern, also schon allein mit dem Erwerb des Gutes, dem Grundbesitze eine solche Last auferlegt, dessen Verzinsung und Tilgung aus dem Ertrag des Grundbesitzes kaum oder überhaupt nicht gedeckt werden kann und hiedurch tritt eine immer intensivere improduktive Verschuldung und der vollständige Mangel an wirtschaftlicher Widerstandsfähigkeit ein.¹⁾

Die Überlastung des Grundbesitzes untergräbt die Selbstständigkeit des Besitzers; in nothgedrungener Ermangelung an Betriebskapital führt sie zum Rückgang der Produktion und nachher zur Devastation. Bis zum vollständigen Zusammenbruch der Wirtschaft tritt fast immer ein bedeutendes Sinken in der Ertragsfähigkeit des Gutes ein. Die mit dem unzulänglichen Reinertrag zusammenhängende Überlastung des Grundbesitzes gefährdet den Bestand der kleinen und mittleren Grundbesitze, und führt zur Aufsaugung durch Latifundien und zur Zerbröckelung zu unleistungsfähigen Zwergwirtschaften dieser wichtigsten Grundbesitzkategorien.

Der Intabulirung der überhohen Kaufschillingsreste muss

A m. kir. kormány 1898. évi működéséről és az ország közállapotáról szóló jelentés és statisztikai évkönyv. (Bericht und statistisches Jahrbuch über die Thätigkeit der k. ung. Regierung und über die öffentlichen Zustände des Landes im Jahre 1898.) Budapest, 1899. (S. 353); Magyar Statisztikai Évkönyv. 1903. Budapest, 1904. (S. 87.)

¹⁾ F. Fellner. Adalék mezőgazdasági hitelpolitikánkhoz. (Beiträge zu unserer landwirtschaftlichen Kreditpolitik.) Budapest, 1897. (S. 53). Sonderabdruck aus der Zeitschrift Közgazdasági Szemle (Volkswirtschaftliche Revue). Jahrgänge 1898 und 1897.