

Zeitschrift: Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 28 (1912)

Heft: 45

Artikel: Die Handwerkerhypothek

Autor: Lüthi, R.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-580558>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 03.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

straße 130, Zürich VIII. — Für sechs Projekte wurde die baupolizeiliche Bewilligung verweigert.

Für das projektierte solothurnisch-kantonale Bürgerasyl ist nun durch die Annahme des Armenfürsorgegesetzes der Weg geebnet. Durch eine Vergabung aus letzter Zeit wird das Vorgehen erheblich erleichtert. Nachdem die Vorfrage entschieden sein wird, ob der Zusammenschluß der Bürgergemeinden des Kantons, die einen Gründungsfonds von Fr. 250,000 gezeichnet haben, oder aber der Kanton die Sache durchführen soll, kann mit dem Werke, einem der dringlichsten im Kanton, begonnen werden. Man erwartet, daß noch im Laufe dieses Jahres Hand ans Werk gelegt werde, ebenso an das kantonale Greisenasyl, für welches ein Fonds von Fr. 300,000 zur Verfügung steht.

Krankenhausbauten im Kanton Graubünden. Die Pläne samt Kostenvoranschlag für eine Erweiterung des Krankenhauses in Schiers mit einer Totalkostensumme von Fr. 28,000 wurden vom Regierungsrat genehmigt und dem Prättigauer Krankenverein hiefür ein kantonaler Beitrag von 30 % bewilligt. An das Absonderungshaus Thufis und an das Krankenhaus Thufis wurden kantonale Beiträge von zusammen Fr. 68,824. 85 beschlossen. Die Auszahlung richtet sich zeitlich nach dem verfügbaren Jahreskredit für den Bau und die Einrichtung von Kranken- und Absonderungshäusern.

Die Handwerkerhypothek.

Von Rud. Lüthi, Geschäftsführer der Linolith-Gesellschaft Zürich.

Ich habe in meiner kleinen Arbeit über das Bauhandwerkerpfandrecht, „Schweiz. Baublatt“ 1912, Februar, ganz allgemein auf die Momente hingewiesen, welche ein Bauhandwerker oder sonstiger Baulieferant ins Auge fassen soll, wenn er die Qualität einer ihm zur Deckung von Lieferungsansprüchen zugeordneten Hypothek in Hinsicht auf den Wert des Grundpfandes richtig beurteilen will. Heute soll versucht werden, die Bedingungen zu fixieren, welche an die Übernahme einer Handwerkerhypothek oder einer nachgestellten Hypothek überhaupt gestellt werden müßten. Vielleicht tragen diese Betrachtungen dazu bei, die Wege zu ebnen, welche den nachgestellten Schuldbrief einem bessern Kredit entgegenzuführen geeignet sind.

Greift ein Unternehmer zum Mittel der Errichtung von Handwerkerhypotheken, so ist wohl als selbstverständlich vorauszusetzen, daß er zur Durchführung seiner Unternehmung eines in erster Hypothek zu versichernden Darlehens bedarf. Der Handwerkerhypothek geht also fast ausnahmslos zum mindesten eine erste, gewöhnlich Bankhypothek, vor.

Als normale erststellige Hypothek sind 60—65 % des Belehnungswertes eines überbauten Grundstückes zu betrachten, wclch letzterer nach allgemeinem Bankusus einerseits aus Platzwert und normalen Baukosten und anderseits aus Mietwert des Grundpfandes konstruiert wird.

Beispiel: Baukosten eines Hauses Fr. 80,000.—, Platzwert Fr. 20,000.—, zusammen Fr. 100,000.—, Mieterträge des Hauses Fr. 7000.—, diese zu 6 % kapitalisiert somit Mietwert Fr. 117,000.—.

Schätzungswert	„ 100,000.—
Mietwert	„ 117,000.—
	Fr. 217,000.—
Belehnungswert 50 %	„ 108,500.—
Erste Hypothek 65 %	„ 70,500.—

Da zur Sicherung der ersten Hypothek 65 % des Wertes des Grundpfandes absorbiert werden, so bleibt

zur Sicherung von nachgestellten Schuldbriefen noch eine Marge von 35 %.

Ist ein Grundbesitzer in der Lage, seinen Zinsverpflichtungen pünktlich nachzukommen und tut er dies, so sollte man annehmen dürfen, daß für eine zweite Hypothek, wozu in der Regel auch die Handwerkerhypothek gehört, 15 % des Belehnungswertes, von 65 auf 80 %, im vorliegenden Beispiele also Fr. 16,275 nach Fr. 70,500, auch noch als hinreichend gesichert betrachtet werden können. Diese Annahme ist aber trügerisch, wenn der Grundpfandbesitzer und Schuldner der ersten Hypothek seinen Zinsverpflichtungen nicht nachkommt und sofern der Inhaber der ersten Hypothek, was anzunehmen ist, den Anspruch auf Deckung aus dem Erlös des Grundpfandes gemäß dem ihm nach Gesetz zustehenden Rechte auch für verfallene Zinse beansprucht. Nach Art. 818 Z. G. B. bietet das Grundpfand dem Gläubiger Sicherheit für die Kapitalforderung, für die Kosten der Betreibung und die Verzugszinse und für drei zurzeit der Konkursöffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstage laufenden Zins. Im Falle eines Verwertungsverfahrens kann sich bei dem erwähnten Beispiele folgendes Bild ergeben:

Erste Hypothek	Fr. 70,500.—
Zinstag 1. Januar, Zinsfuß 4 3/4 %, Zinsrückstand seit 1. Januar 1910. Das Verwertungsbegehren wird am 1. Oktober 1913 gestellt.	
Verfallene Jahreszinse, Verzugszins davon, Betreibungskosten bis zur Hingabe des Objektes an der ersten Steigerung, welche am 1. Dezember 1913 stattfindet	Fr. 11,130.38
Schuldbrief im zweiten Range	„ 16,275.—
Zwei Jahreszinse ausstehend	„ 1,627.50
Am Tage der Hingabe an der Steigerung kommen also die beiden Hypotheken von nom. Fr. 86,775.— auf	Fr. 99,532.88

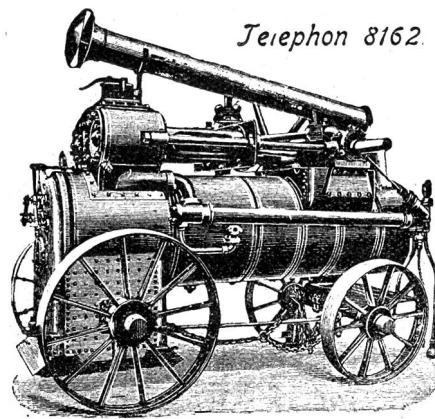
Die Handänderungsgebühren und Verwaltungskosten des Betreibungsamtes belaufen sich auch noch auf zirka Fr. 1000.—, werden dann aber durch einen fast gleich hohen Betrag an Mieten (für 2 Monate) gedeckt.

Will der Inhaber der zweiten Hypothek seinen Titel retten, so muß er die erste Hypothek nebst Zinsrückständen an der Steigerung herausbieten. Bleibt allenfalls auch das Kapital der ersten Hypothek stehen, so hat er wenigstens die rückständigen Zinse im Betrage von Fr. 11,130.28 bar zu bezahlen und es kommt ihm seine zweite Hypothek von ursprünglich Fr. 16,275.— mit Fr. 1,627.50 Zinsrückstand dann effektiv auf zirka Fr. 30,000.— zu stehen. Damit wird der Wert des Grundpfandes erschöpft. Der erwähnte ist so ziemlich der denkbar schlimmste Fall, der eintreten kann. Ein vorsichtiger Geschäftsmann wird aber gut tun, diesen schlimmsten Fall ins Auge zu fassen, wenn er sich die Frage der Übernahme einer zweiten Hypothek zu überlegen hat. Jedenfalls ergibt sich aus diesem Falle auch, daß eine nachgestellte Hypothek bis auf 80 % des Belehnungswertes einer Realität die äußerste Grenze einer einigermaßen befriedigenden Sicherheit bedeutet. Ferner ergibt sich daraus die Mahnung an den Handwerker, derartige nachgestellte Hypotheken so ohne weiteres nicht zu übernehmen, wenn ihm nicht hinreichende Barmittel zur Verfügung stehen, um event. die erste Hypothek mit Zinsrückständen herauszubieten oder wenn er nicht bestimmte Aussicht auf Weiterbegebung der Titel hat. Entsprechend ungünstiger noch gestaltet sich die Lage der zweiten Hypothek, wenn infolge unrichtiger Bewertung des Grundpfandes oder aus andern Gründen die Belehnung an

erster Stelle zu hoch ausgefallen ist oder wenn die nachgestellte Hypothek selbst den Rahmen von 80 % des Belehnungswertes übersteigt, das Grundpfand also zu stark belastet ist.

Solange die Möglichkeit gesetzlich vorhanden ist, daß Beispiele, wie vorerwähnt, praktisch in Erscheinung treten, wird man es einer Hypothekbank nicht verübeln können, wenn sie die ihr anvertrauten Gelder nicht zur Anlage in zweiten Hypotheken verwendet. Und doch steht für weitere Bevölkerungsschichten, für Grundeigentümer, Unternehmer, Bauhandwerker, Bauarbeiter und schließlich auch für Wohnungsinteressenten die Beschaffung der zweiten Hypothek im Vordergrund des Interesses. Die zweite Hypothek marktfähiger zu gestalten, sind gerade in letzter Zeit viele Vorschläge aufgetaucht, ohne daß eigentlich gangbare Wege zur Hebung des Übelstandes gewiesen worden wären. Die zweite Hypothek ist vom Kapital nicht begehrt, solange eine Schwächung der Sicherheit, wie obiges Beispiel sie zeigt, möglich bleibt und der Kapitalist nicht mit größerer — ich will noch nicht einmal sagen mit absoluter — Bestimmtheit auf den pünktlichen Eingang seiner Zinse zählen kann. Und nun die Wege zur Abhilfe? Der innere Wert der zweiten Hypothek muß gehoben werden. Das beste Mittel dazu läge in einer Ausgestaltung der rechtlichen Garantien für die zweite Hypothek. Wer seine Liegenschaft an zweiter oder sogar fernerer Stelle hypothekarisch belasten muß oder will, sollte sich eine weitere gesetzliche Einschränkung der Verfügungsberechtigung über die Mietzinse gefallen lassen. Beleihungen finden ja hauptsächlich statt nach Maßgabe der Erträgnisse des Objektes. Das Pfand müßte mit mehr Einschränkung für den Grundeigentümer und Schuldner auf die Erträgnisse ausgedehnt werden. Warum soll nicht beispielsweise auf Antrag des Inhabers einer zweiten Hypothek Zwangsverwaltung eintreten, wenn der Grundeigentümer und Schuldner mit Zinszahlungen auch für die vorgestellten Hypotheken im Rückstande bleibt? Nach Art. 806 Z. G. B. kann sich der Inhaber einer Hypothek durch Einleitung der Betreibung schützen, aber nur wenn er zur Einleitung der Betreibung eines fälligen Zinses seiner Hypothek in der Lage ist. Er bleibt aber machtlos, wenn sich die Zinse auf den vorgestellten Hypotheken aufhäufen. Heute reicht der gesetzliche Schutz für die zweite Hypothek nicht aus. Erweiterung derselben würde aber zur Förderung des Kredites der zweiten Hypothek wesentlich beitragen.

Kann sich der Gesetzgeber zu Änderungen in diesem Sinne nicht verstehen, so muß zu privaten Hilfsmitteln gegriffen werden, zum Verträge zwischen Gläubiger und Schuldner. Und aus diesen Erwägungen heraus möchte ich speziell dem Handwerker empfehlen, in den Vertrag, der die Übernahme einer zweiten Hypothek vorsieht — es



Telephon 8162

Lokomobilen
Dampf-
maschinen

Kessel

4478

liefern

R. Frorath & Co.

vorm. Ad. Maffei

Stampfenbachstr. 17 — Zürich — Kaspar Escherhaus

ist dies in der Regel der Werkvertrag selbst — die folgenden Bedingungen aufzunehmen:

1. Es soll der Vorstand genau fixiert werden.
2. Es sollen verschärfte Bestimmungen aufgestellt werden für den Fall der Schuldner mit Zinszahlungen, und zwar sowohl auf der in Frage stehenden, als auch auf den Vorstandshypotheken, in Rückstand kommt, und zwar:

- a) Erhöhung des Zinsfußes;
- b) Recht der sofortigen Kündigung für den Gläubiger;
- c) Zwangsverwaltung des Grundpfandes, wenn Verwaltung durch einen Treuhänder nicht zum Vornherein zu erreichen ist.

3. Der Grundbesitzer und Schuldner überträgt die Verwaltung des Grundpfandes einem Treuhänder. Diesem Treuhänder werden die Mietzinse zum Inkasso abgetreten mit der Instruktion zu folgender Verwendung:

- a) Öffentliche Abgaben und Kosten der Verwaltung;
- b) Zins der ersten Hypothek;
- c) Zins der nachgestellten Hypotheken und allfällige Amortisationen nach Rang;

- d) Überschuss zur Verfügung des Grundeigentümers. Bei vorsichtiger Verwaltung müßten aus den Überschüssen bestimmte Beträge in einen Zinsreservofond zurückgelegt werden.

4. Diese Schutzbestimmungen sollen bei Eintragung des Schuldbriefes im Grundprotokoll vorgemerkt und die Rechtskraft des Vertrages, der die Übernahme der Hypothek durch den Handwerker vorsieht, von der Eintragung der Schutzbestimmungen im Grundbuch abhängig gemacht werden.

Die Wärmeschutzmaterialien.

Mitgeteilt von Munzinger & Co., Zürich.

Bei allen Wasserleitungsanlagen ist es erforderlich, die Leitungen gegen die Temperatureinflüsse zu schützen. Warmwasserleitungen, um dafür zu sorgen, daß keine Wärmeverluste entstehen, Kaltwasserleitungen, um sie im Winter gegen die Kälte zu schützen und um im Sommer ein Schwitzen zu vermeiden. Es ist daher geboten, die Leitungen mit einer isolierenden Masse zu umgeben. Ferner sind die Wasserbehälter aus gleichen Gründen zu isolieren, da bei den Vorratsbehältern der Wärmeverlust durch die Ausstrahlung sehr groß ist.

Der Wärmeverlust durch Abkühlung läßt sich ebensogut berechnen, wie die Wärmeerzeugung. Betelstetn gibt in seinem Werke: „Die Installation der Warmwasseranlagen“ folgende Grundlagen an: **GEWERBERECHO**

E. Beck

Pieterlen bei Biel-Bienne

Telephon

Telephon

Telegramm-Adresse:

PAPPBECK PIETERLEN.

Fabrik für

ia. Holzzement

Dachpappen

Isolierplatten

Isolierteppiche

Korkplatten

und sämtliche Theer- und Asphaltfabrikate

Deckpapiere

roh und imprägniert, in nur bester Qualität,
zu billigsten Preisen.

1106 u