Zum Hypothekarwesen

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Appenzellische Jahrbücher**

Band (Jahr): **3 (1856)**

Heft 12

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-249520

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

beflissen, auch das in neuester Zeit Gebaute oder Aufgefundene von größerem Interesse einzutragen."

Also kam denn mit vieler Mühe ein Plan zu Stande, welchen das Bedürfniss unserer Tage forderte, und welcher dem gebildeten Pilger nicht minder als dem wissenschaftlichen Forscher willkommen sein dürfte; ein Plan, gleich ausgezeichnet durch die künstlerische Schönheit, wie durch die Genauigkeit und Korrektheit seiner Zeichnung. Obgleich Hr. Dr. Tobler in ächt wissenschaftlicher Bescheidenheit meint, dass seinem Plane „zu einem unbedingten Empfehlungsbriefe noch einzelne genauere Messungen und Beobachtungen abgehen", so zweifeln wir doch nicht, es werde sein Werk überall anerkannt werden als gleich würdig der hohen Autorität seines Autors, wie seines Verlegers. — Der Plan ist im Maßstab von $^1/_{4843}$ ausgeführt.

Schließlich möge noch eines lächerlichen Verstoßes Erwähnung geschehen, der sich in die Note auf der anderletzten Seite der englischen Ausgabe des Memoires eingeschlichen hat, und zu welchem Dr. Tobler seinen Namen wol nicht gern hergiebt. Es wird nämlich daselbst das Haus des Hohenpriesters Hannas in dasjenige der Päpstin Johanna metamorphosirt!

Zum Hypothekarwesen.

Nachdem wir im Jahrgang 1855, S. 136—140, die Pfandprotokollrevision besprochen, so bleibt uns noch übrig, das Hauptresultat der von den Gemeinden in den Jahren 1853 bis 1857 durchgeführten Zedelrevision nachzutragen. Die Eigenthümlichkeit des appenzellischen Hypothekarwesens,

die Unaufkündbarkeit der Kapitalbriefe, spricht sich durch die großen Summen des „liegenden Kapitals" so entschieden aus, dass die Besorgniss: es möchte den Gesetzgeber gelüsten, das Recht zur Kapitalaufkündung bei uns wieder einzuführen, damit schlagend widerlegt ist. Die zweite Klasse der Kapitalbriefe, das „Handwechselkapital", worüber das Gesetz vorschreibt, dass es nie den zehnten Theil des wahren Werthes der verpfändeten Liegenschaften übersteigen dürfe, ist schon mehr als zur Hälfte kleiner, als es nur im Verhältniss der liegenden Zedel errichtet werden dürfte, und erreicht somit durchschnittlich nur etwa den 40. Theil des wahren Werthes sämmtlicher Liegenschaften. Abermals ein Beweis, dass diese Verpfändungen, die bei Handänderung des Unterpfandes abgelöst werden müssen und daher nachtheilig auf den Verkaufspreis influiren, nicht sehr beliebt sind. Wie es dem Zedelgesetz von 1835 vorbehalten war, die liegenden Zedel als unaufkündbar zu erklären und damit ein altes, die Debitoren begünstigendes Verfahren zu sanktioniren, so adoptirte dasselbe Gesetz die seit 1783 nur im „Landmandat" bewilligte Errichtung von Handwechselzedeln. Uralt hingegen ist die dritte Klasse der Zedel, die „Widerlegbriefe", die, nach Gesetz, zur Sicherstellung von Frauengut errichtet werden und bei Handänderung des Unterpfandes, bei Ehescheidung und beim Absterben der Kreditorin zahlbar sind. Schon die Landsgemeinde von 1537 stellte ein solches Gesetz zur Sicherung von Frauengut auf, und es hat sich dasselbe somit im Laufe der Jahrhunderte als eine zweckmäßige Vorsichtsmaßregel bewährt. Die Summe dieser Kapitalien ist zwar nicht groß, in drei Gemeinden wurden keine Widerlegbriefe angegeben, vielleicht sind aber hier wie anderwärts solche unter dem Handwechselkapital inbegriffen, weil im Wesen ziemlich in dieselbe Klasse gehörend. Nach dem alten Gesetze waren Hauptleute und Räthe verpflichtet, einer Zedelbewilligung vorgängig, das allfällige Frauengut des betreffenden Debitoren zu versichern; das neue

Gesetz aber fordert nur die eidliche Zusage, dass man das Frauengut zu decken vermöge, und ermöglicht noch im verneinenden Falle die Verpfändung an andere Schuldgläubiger. Diese laxern gesetzlichen Bestimmungen und die Nachsicht, die man dem öffentlichen Kredit des Mannes und allfallsig auch dem Ehefrieden zulieb oft zu weit ausdehnt, lassen die Errichtung von Widerlegbriefen in neuerer Zeit als eine Zwangsmaßregel erscheinen, die in der Regel nur bei Bevogtigungen der Frauen eintritt. Die vierte Klasse der Zedel, das „Terminkapital", ist, wie die Handwechselzedel, neuern Datums und eine Folge der Dehnbarkeit des alten Rechtes, das der Verkäufer einer Liegenschaft auf dieselbe für sein Guthaben ein Jahr lang anderen Gläubigern voraus hat. Zur Zeit, als es gesetzliche Pflicht und Ehrensache der Gemeindebehörden war, für den Realwerth der bewilligten Kapitalbriefe einzustehen, um damit den Kredit der Gemeinde zu wahren; zur Zeit, als die Liegenschaften noch als ein Familiengut betrachtet wurden und die Handänderungen selten waren, — gab es noch wenige Terminzedel und besonders weniger solche von sehr dubiösem Realwerthe. Wenn die Umstände alsdann noch zur Errichtung von Zedeln bis zum annähernden Vollwerthe des Unterpfandes drängten, so wurde solchen Zedeln das Schutzmittel der Unverkäuflichkeit angehängt. Erst durch die eingetretene größere Beweglichkeit in der Handänderung und Zerstückelung der Liegenschaften wurden die Terminzedel zum Handelsartikel, die Errichtung solcher Zedel erleichtert und damit das dubiöse Kapital vermehrt. Es sagt zwar das Gesetz: es dürfen die Zedel nie den wahren Werth des Unterpfandes übersteigen; allein die Begriffe über diesen wahren Werth werden nicht selten durch hoch geschraubte Kaufpreise und andere Umstände beherrscht, so dass die Fälle nicht selten sind, dass Terminzedel bei Auffällen ganz oder theilweise verloren gehen. Dieses Borgkapital erleichtert zwar manchem Unbemittelten den Ankauf von Liegenschaften und leistet der Vermehrung der Bevölkerung großen Vorschub; es gehört

zum Lebenselement der Zedel- und Güterhändler; aber es steigt und fällt im Kurse mit dem Haupterwerbsmittel, der Mousselinefabrikation, es wurde schon manchem Unkundigen eine Schlinge, die ihm Ehre und Kredit raubte, und ist daher offenbar ein sehr zweifelhaftes Mittel zur Förderung des allgemeinen Wohlstandes.

Vergleichen wir die Gesammtsumme der verpfändeten Liegenschaften mit dem durch die Assekuranzschätzungen ermittelten Werthe der Häuser und anderen Gebäulichkeiten und mit dem früheren, in neuerer Zeit aber stark gesteigerten Werthe der Grundstücke, so ergiebt sich, dass etwa die Hälfte des Liegenschaftenwerthes verpfändet ist, und dass die Pfandsumme sich durch die Zedelrevision um nahezu 300,000 Franken niedriger herausgestellt hat, als im Jänner 1852 aus den Pfandprotokollen entnommen werden konnte. Die Abrundung der Kapitalien nach dem Zehnersysteme, so große Mühe bei der Revision darauf verwendet worden, ist nur den Gemeinden Stein, Bühler, Speicher, Wald, Grub, Heiden, Wolfhalden, Lutzenberg, Walzenhausen und Reute ganz gelungen, und mit Ausnahme des Terminkapitals auch Herisau, Schwellbrunnen, Hundweil, Schönengrund und Rehetobel.

Die Aufnahme eines möglichst annähernden Realwerthes der Liegenschaften scheint bei Anlass der Zedelrevision unterlassen worden zu sein und wurde von der kontrolirenden Landesbehörde auch nicht gefordert. Wir müssen daher zur Begründung unserer Angaben auf frühere Schätzungen verweisen und können der Gesammtsumme der Zedel nur die Gebäudeschätzung ebenfalls vom April 1857 als vergleichenden Maßstab gegenüber stellen. Letztere Summe betrifft sämmtliche versicherte Gebäude, mit Zuschlag des nicht versicherten Achtels und mit Weglassung des Werthes der Hofstatten.

	Totalsumme der Pfandverschreibungen.		Gebäude-werth.
	Franken.	Rp.	Franken.
Urnäschen . . .	2,587,026	16	1,598,743
Herisau . . .	5,306,896	43	7,156,914
Schwellbrunnen .	1,700,224	13	1,272,343
Hundweil . . .	1,385,416	76	1,177,257
Stein	1,033,953	—	1,066,857
Schönengrund .	423,595	12	445,486
Waldstatt . . .	820,500	18	754,857
Teufen . . .	2,480,192	3	2,729,371
Bühler . . .	715,746	—	1,047,314
Speicher . . .	1,394,835	—	2,204,114
Trogen . . .	1,425,499	99	2,220,800
Rehetobel . .	1,195,946	98	1,153,714
Wald	1,144,049	—	853,257
Grub	576,177	—	527,773
Heiden . . .	1,388,675	—	2,407,257
Wolfhalden . .	1,386,044	—	1,192,000
Lutzenberg . .	626,879	—	620,800
Walzenhausen .	1,158,783	—	974,400
Reute	573,103	—	413,257
Gais	1,975,051	85	2,062,629
	29,298,593	63	31,879,143

Der Gebäudewerth übersteigt somit den Nennwerth der Pfandverschreibungen in Herisau, Stein, Schönengrund, Teufen, Bühler, Speicher, Trogen, Heiden und Gais.

Die Totalsumme der Pfandverschreibungen vertheilt sich auf die obgenannten vier Klassen Zedel, wie folgt:

	Liegendes Kapital.		Handwechsel-Kapital.		Widerlegbriefe.		Termin-Kapital.	
	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.
Urnäschen . . .	2,412,399	82	102,444	59	7,042	12	65,139	63
Herisau . . .	4,898,640	—	147,664	—	40,560	—	220,032	43
Schwellbrunnen .	1,588,425	—	62,955	—	1,940	—	46,904	13
Hundweil . . .	1 309,425	—	43,695	—	3,585	—	28,711	76
Stein	973,147	—	35,228	—	3,390	—	22,188	—
Schönengrund .	393,230	—	10,000	—	—	—	20,365	12
Waldstatt . . .	767,836	68	32,950	—	420	—	19,293	50
Teufen . . .	2,225,772	60	147,387	32	23,383	69	83,648	42
Bühler	656,795	—	35,147	—	2,410	—	21,394	—
Speicher . . .	1,220,643	—	86,247	—	19,487	—	68,458	—
Trogen . . .	1,280,319	81	65,989	69	21,200	—	57,990	49
Rehetobel . . .	1,046,297	—	71,879	—	8,960	—	68,810	98
Wald	1,036,752	—	57,959	—	9,190	—	40,148	—
Grub	521,077	—	31,505	—	13,190	—	10,405	—
Heiden	1,213,660	—	69,460	—	11,410	—	94,145	—
Wolfhalden . .	1,270,453	—	73,245	—	11,890	—	30,456	—
Lutzenberg . . .	581,436	—	32,893	—	—	—	12,550	—
Walzenhausen .	1,095,123	—	50,589	—	—	—	13,071	—
Reute	521,918	—	19,030	—	4,700	—	27,455	—
Gais	1,864,297	67	66,777	18	4,280	—	39,697	—
	26,877,647	58	1,243,044	78	187,037	81	990,863	46