

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

**Herausgeber:** Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 19 (1903)

**Heft:** 44

  

**Artikel:** Die hypothekarische Sicherstellung der Forderungen der Bauhandwerker

**Autor:** B.J.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-579593>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

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

## Die hypothekarische Sicherstellung der Forderungen der Bauhandwerker.

(Aus den Mitteilungen des Sekretariates des Schweiz. Gewerbevereins.)

B.-J. Die Fassung der Beschlüsse, welche die Expertenkommission des eidgenössischen Justizdepartements betr. das neue schweizerische Zivilrecht gefaßt hat, sind nunmehr redaktionell bereinigt, erschienen. Einige Paragraphen behandeln bekanntlich die Sicherstellung der Forderungen der Bauhandwerker durch das Recht der Eintragung als bevorzugte Hypothek. Die Delegiertenversammlung des schweizerischen Gewerbevereins hat sich im Jahre 1901 in Basel mit der Frage auf Grund zweier Referate befaßt, die als Heft XIX der gewerblichen Zeitfragen erschienen sind. Es kommt dabei auch die Enquete zur Veröffentlichung, welche vom Sekretariat des benannten Vereins über die Materie im ganzen Lande veranstaltet wurde.

An der Versammlung in Basel lag der Text des Vorentwurfs zum neuen Zivilrecht schon vor und es wurden einige nicht unwesentliche Änderungen durch die Referenten beantragt, welche die Delegierten gutheießen.

Der Vergleich zwischen den beiden Texten ergibt den besten Ueberblick über die Änderungen, die in der Expertenkommission vorgenommen wurden. Im Prinzip wurde in der Kommission der Bauhandwerkerschutz mit großem Mehr gutgeheißen, allein bei der Ausführung gingen natürlich angesichts der gesetzlich nicht leicht zu lösenden Materie die Meinungen öfters weit auseinander.

### Text des Vorentwurfs.

Art. 823. Den Anspruch auf ein gesetzliches Grundpfand besteht . . . für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die zu Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück Material oder Arbeit geliefert haben, an diesem Grundstück, wobei die Forderung des Unternehmers die an diesen bezahlten Forderungen der Handwerker mitumfaßt.

Die Eintragung muß spätestens 3 Monate nach Vollendung des Werkes erfolgen.

Art. 824. Gelangen mehrere gesetzliche Grundpfänder der Handwerker und Unternehmer zur Eintragung, so haben sie, auch wenn sie verschiedenen Datums sind, untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfande.

Kommen die Forderungen bei der Pfandverwertung zu Verlust, so ist dieser aus dem Verwertungsanteil der vorgehenden Pfandgläubiger insoweit zu ersetzen, als diese durch ihre

### Text der Beschlüsse der Expertenkommission.

an diesem Grundstück, sei es, daß sie den Grundeigentümer oder einen Unternehmer zum Schuldner haben.

Auf diese gesetzlichen Grundpfandrechte kann der Berechtigte nicht zum voraus Verzicht leisten.

Art. 823ter. Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann vom Zeitpunkte an, wo sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, bis spätestens 3 Monate nach Vollendung ihrer Arbeit im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung darf nur erfolgen, wenn die Forderung vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist.

Die Eintragung findet nicht statt, wenn der Eigentümer seinerseits Sicherheit leistet.

Art. 824. Gleich dem ersten Absatz von Art. 824 des Vorentwurfs.

Pfandrechte das Grundstück auf Gefahr der Handwerker und Unternehmer überlastet haben.

Art. 825. Eine Ueberlastung auf Gefahr der Handwerker und Unternehmer liegt vor: Wenn ein Grundstück durch ein vorgehendes Grundpfand mit Rücksicht auf die aus dem Werk zu erwartende Wertsteigerung über seinen damaligen Wert belastet worden ist.

Wenn zum Zwecke der Errichtung des Werkes ein Grundpfand für ein Darlehen auf das Grundstück gelegt worden ist, das keine Verwendung für das Werk gefunden hat.

Ob diese Voraussetzungen vorliegen, entscheidet nach Anhörung von Sachverständigen der Richter nach seinem Ermessen.

Art. 825. Kommen die Forderungen bei der Pfandverwertung zu Verlust, so kann dafür aus dem Verwertungsanteil der vorgehenden Pfandgläubiger insoweit Ersatz verlangt werden, als die vorgehende Belastung in der diesen Gläubigern erkennbaren Absicht der Schädigung der Handwerker und Unternehmer erfolgt ist.

Veräußert der vorgehende Pfandgläubiger seinen Pfandtitel, so hat er den Bauhandwerkern und Unternehmern für dasjenige, was ihnen dadurch entzogen wird, Ersatz zu leisten.

Sobald der Beginn des Werkes auf Anzeige eines Berechtigten im Grundbuch angemerkelt ist, dürfen bis zum Ablauf der Eintragungsfrist Grundpfandrechte nur als Pfandverschreibungen eingetragen werden.

Ein Vergleich der beiden Fassungen ergibt für diejenige der Expertenkommission folgende Verbesserungen für Handwerker und Unternehmer.

In Art. 823 ist nunmehr auch dem Unterakkordanten d. h. vielfach dem Handwerker gegenüber dem großen Unternehmer, welcher mit dem Bauherrn allein vertraglich verkehrt, eine Sicherung ermöglicht. Ferner ist auch der zweiten Forderung des Schweizer. Gewerbevereins Rücksicht getragen, indem ein Verzicht zum voraus verboten ist. Ohne diese Bestimmung hätte der ganze Schutz ohnehin keinen Wert gehabt. Die Eintragungsfrist wurde so präzisiert, daß sie von der Unterzeichnung des Vertrages an bis 3 Monate nach Vollendung der betr. Arbeit geht. Die an einem Bau zuletzt beschäftigten Gewerksleute haben daher einen Vorteil gegenüber dem Text des Vorentwurfs, der mit Vollendung des Werkes, d. h. des Baues, die Frist als abgelaufen bezeichnete.

Neu ist, daß die nur anerkannte oder gerichtlich festgestellte Forderung eingetragen werden darf, eine spätere Bestimmung stellt allgemein fest, daß bei Streitigkeiten ein Vormerk rechtsgültig ist, bis der Entscheid des Richters vorliegt. Auch die Bestimmung, wonach hinreichende Sicherheitsleistung vom Eintrage befreit, ist nur dazu angetan, dem Handwerker eher zu seinem Gelde zu verhelfen. Allerdings muß er dann selbst aufpassen, damit er nicht eine Sicherheit anerkennt, die keine ist und damit das Verbot des vorzeitigen Verzichtes auf Schutz illusorisch wird.

Der neue Art. 825. hat die größte Änderung erfahren. Im Vorentwurf war für alle Fälle, in denen durch Ueberlastung eines Grundstückes bei der Liquidation Verluste der Handwerker entstanden, nur der reelle Wert des Grundstückes für die Verteilung aus dem Erlöse maßgebend. Diese Lösung war sehr einfach und die für die Handwerker günstigere. Der neue Artikel verlangt, daß eine „erkennbare Absicht“ zur Ueberbelastung des Grundstückes vorhanden sein muß, wenn die vorgehenden Hypotheken für die Forderungen der Bauhandwerker herangezogen werden sollen. Nach Entscheiden des Bundesgerichtes bei ähnlichem Texte des Betreibungs- und Konkursgesetzes (Art. 288) steht fest, daß „erkennbare Absicht“ vorliegt, sobald der Betreffende bei Anwendung der nötigen Vorsicht es hätte erkennen können, daß eine Benachteiligung dritter durch das Rechtsgeschäft bezw. das Darlehen beabsichtigt sei. Somit ist die Beilegung der „erkennbaren Absicht“ nicht

so schlimm, als es auf den ersten Anblick scheinen mag. In der Expertenkommission wurden zu viele Stimmen laut, welche sich gegen die fast unbedingte Sicherstellung der Bauhandwerker und die geringe Sicherheit der Kapitalgeber aussprachen.

Bedenklich erscheint der zweite Absatz von Art. 825 der Fassung der Expertenkommission. Er ist erst durch die Redaktionskommission, welche die Kompetenz hiezu besaß, hineingekommen. Wenn mit Hilfe dieses Textes es ermöglicht würde, daß Strohmänner Hypotheken errichteten, diese dann an andere übergängen, bei der Liquidation aber nur auf die Strohmänner gegriffen werden könnte, so wäre der ganze Schutz der vorgehenden Artikel zum größten Teile wertlos.

Von maßgebender Seite wird erklärt, daß der Sinn der sei, der Erwerber des Briefes stehe unter den gleichen Bedingungen, wie der erste Pfandgläubiger. Wenn der Brief eine Ueberbelastung ausmache und die „erkennbare Absicht“ des ersten Pfandgläubigers im Sinne des ersten Absatzes ersichtlich sei, so müsse der Erwerber so gut wie der Veräußerer haften. Vielleicht sollte diesem Sinne im Gesetz noch klarer Ausdruck gegeben werden.

Es läßt sich vielleicht ferner noch der Wunsch aussprechen, es möchte statt „in erkennbarer Absicht der Schädigung der Handwerker und Unternehmer“ gesagt werden, wie es im Vorentwurf heißt: „Ueberlastung auf Gefahr der Handwerker und Unternehmer“.

Vom Zivilrecht ist in den Artikeln 823—825 jedenfalls der wichtigste Teil vom ganzen Gesetze für die Handwerker enthalten. Die genaueste Prüfung ist daher am Platze. Angesichts der vielen Bedenken aus Juristen- und Bankkreisen ist es aber auch sehr notwendig, daß der Handwerkerstand sich allseitig und energisch der Angelegenheit annimmt.

## Arbeits- und Lieferungsübertragungen.

(Amtliche Original-Mitteilungen.) Nachdruck verboten

Eisenwarenlieferungen für die Schweizerischen Bundesbahnen, Kreis III. Flach- und Winkelisen, Eckplatten und Eisenbrat an Kägi & Cie., Winterthur; □-Eisen und Treppeneisen an Baer & Cie., Zürich; □, ○ und □-Eisen, Eisenblech an Julius Schöch & Cie., Zürich.

Gußartikel für die Schweizer. Bundesbahnen, Kreis III. Kofstabe und Ofenbestandteile an G. Gretin in Viefal; Bremsklöße, Gegengewichte für Barrieren, Feuerlochschrünge an Gebr. Weber in Auster; Gießguß an Maschinenfabrik Verliten; Metallguß an Bürgin & Co. in Schaffhausen, Köhler & Boshardt in Basel und H. Rütschi in Zürich; getemperten Stahlguß, Achshalter und -Risten, Kollwagenräder an Stahlwerke Gg. Fischer A. G. in Schaffhausen.

Schweizer. Bundesbahnen, Kreis IV. Unterbauarbeiten für Erstellung der zweiten Spur auf der Strecke Oberwinterthur-Thurbrücke bei Müllheim. 1. Baalos an Müller & Jeerleder, Zürich; 2. Baalos an Bucher & Broggi, Rüschnacht (Schwyz); 3. Baalos an U. Freymuth, Baumeister in Frauenfeld; 4. Baalos an Ackermann, Wärtich & Co. in Mels.

Lieferung der für das Schuljahr 1904/1905 benötigten 685 Schulbänke (Zürchermodell) für die Stadt Zürich. 122 Stück Nr. 6 an die kantonale Strafanstalt; 155 Stück Nr. 4 an Friedrich Voller in Zürich V; 278 Stück Nr. 2, 5 und 7 an Brombeiß & Werner in Zürich II; 130 Stück Nr. 3 an M. Merzluft in Zürich I.

Bau des Bürgerheims auf dem Spitalgut St. Gallen. Malerarbeiten an C. W. Kirchhofer und J. S. Schmitz in St. Gallen; Parquetarbeit an Parqueterien St. Gallen (kollektiv-Eingabe).

Neubau der „Waage“ in St. Gallen. Bauleitung: W. Heene, Architekt, St. Gallen. Glaserarbeiten an H. Kunzmann, St. Fiden, Seeger-Rietmann, St. Gallen, und Otto Heim, St. Gallen; Holzrolladen an A. Grieser, Adorf; Stahlrolladen an Fritz Gauger, Zürich; Bildhauerarbeiten an H. Heene, St. Gallen.

Schulhausbau Aarburg. Haustüren und Glasabschlüsse an Gebr. v. Arx, Baugeschäft, Olten; Türbeschläge an Fr. Bohnenblust, Schlosser, Aarburg; Tür- und Oberlichtgitter an Jos. von Arx, Schlosser, Olten; Treppengeländer an Morger, Schlosser, Bofingen. Bauführer: J. Perret.

Schulhausbau Bözigen. Schreinerarbeiten: Fenster u. an J. Habegger, Bözigen, übrige Arbeit an Gebr. Künzi, Bözigen; Parquetarbeiten an Parqueterie Renfer & Cie., Bözigen; Schlosserarbeiten an Nusser, Schlossermeister, Biel; Beschläglieferung an Ad. Tschäppät, Eisenhandlung, Biel; Gipser- und Malerarbeiten an Moser & Stadelmann, Gipser- und Malermeister, Bözigen; Installationen (Aborte, Wasserleitungen und Zentralheizung) an E. Krebs, Installateur, Biel. Bauleitung: Gebrüder Schneider, Architekten, Biel.

Schulhausbau Biberist. Eisenlieferung an Gebrüder Rabizoni in Biberist; die Granittreppen an Gebr. Saffella in Zürich II; Solothurner-Stein an G. Bargezi und Bargezi-Borer, Solothurn; St. Juste-Stein an Maillart & Co., Zürich; Erd- und Maurerarbeiten an Gebr. Rabizoni, Biberist; Zimmerarbeiten an F. und A. Kaiser, Biberist. Bauleitung: Ch. Volkart, Architekt, Bern.

Neuerstellung des Glockenstuhles in der Pfarrkirche zu Mettau (Aargau) an Zimmermeister Bögele in Mettau; 2 neue Glocken an Glockengießerei Rütschi in Aarau.

Kantonschulgebäude in Lugano (Palazzo degli studi in Lugano). Lieferung der hölzernen Fensterläden an Ferd. Rüßling in Horgen.

Korrektion der „Mittleren Güterstraße“ in Altstetten. Sämtliche Arbeiten an Gebr. Scotoni in Zürich IV.

Wassererversorgungs-Erweiterung Oberuzwil. Liefern und Legen von Gußrohren: 100 mm Röhren an Huber, Wattwil; 70 mm Röhren an Ruf, Mechaniker, Oberuzwil; galvanisierte Röhren an Schönenberger, Schlosser, Oberuzwil; Grabarbeiten für die Ueberleitungen an Taverner, Oberuzwil; Quellsaffungen an Masneri in Bruggen.

Wassererversorgungsanlage mit Pumpwerk der Gemeinde Rallnach (Bern). Sämtliche Arbeiten an Guggenbühl & Müller in Zürich.

Wassererversorgung Ettiswil (Luzern). Sämtliche Arbeiten an Gottfried Imhof, Mechaniker, Willisau.

Wassererversorgung Unterdorf-Buch (Thurg.) Sämtliche Arbeiten an Debrunner und Wicker in Hüttwil.

Neubau einer Scheune für Frh. Horber, Jakobsthal (Thurgau). Zimmerarbeit an Herm. Ammann, Wittenwil; Maurerarbeit an Joh. Horber, Wängi; Dachdeckerarbeit an Wahrenberger, Wängi.

Neuvermessung der Gemeinde Reiden an W. Benteli, Geometer, Midau.

## Verschiedenes.

Ridentunnelbau. Aus Kaltbrunn wird geschrieben: Samstag den 16. Januar wurde in Uznach ein Lokomobil von 30 Pferdekraften für Verwendung am Tunnelbau ausgeladen und mit acht Pferden bespannt und einem Trupp Arbeiter zur Baustelle geführt. Diese Maschine hat die Bestimmung, das Material aus dem nun 20½ Meter tiefen Schacht heraufzubefördern. Nächstens wird noch ein 100pferdiges folgen, nebst Bohrmaschinen. Die Beförderung dieses ersten Lokomobils erfordert Tage, bis es an seinem Standorte aufgestellt werden kann und wird mit Anwendung von Flaschenzügen bewerkstelligt. Zudem wird diese Arbeit durch den plötzlich eingetretenen Schneefall, der bereits eine Höhe von 40 cm erreicht, bedeutend erschwert.

Elektrische Bergbahn Weesen-Speer. Die Kosten der wirklich projektierten elektrischen Bahn von Weesen nach Amden und auf den Berg Speer sind nicht nur auf Fr. 2,150,000, sondern auf Fr. 2,515,000 von Architekt A. Rüttel in Luzern veranschlagt. Die Länge der Bahn würde 12,9 km betragen und zwar vom Bahnhof Weesen der Bundesbahnen in der Richtung das Städtchen Weesen und der Flyßstraße und neuen Amdenerstraße entlang nach Brugg-Rom in Amden und von da an dem neuen Schwendisträßen vorbei nach Durchschlägi, Kengleten, Hasenboden, Unterbüß, zwischen Unterfäfern und Schafberg, zwischen Fliegenbüß und Bügli nach dem Speer, 1954 Meter über Meer. Der Personen- und Güterverkehr würde zwischen Weesen und Amden im Sommer und Winter und auf den Speer etwa 5 Monate lang im Jahr betrieben werden. Maximalsteigung 21 %. Für die größern Steigungen ist Bahnstangensystem wie bei der Engelbergbahn geplant.

Diesem Rüttel'schen Projekte steht aber dasjenige des