

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

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 27 (1911)

Heft: 51

Artikel: Das Bauhandwerkerpfandrecht

Autor: Lüthi, R.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-580385>

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

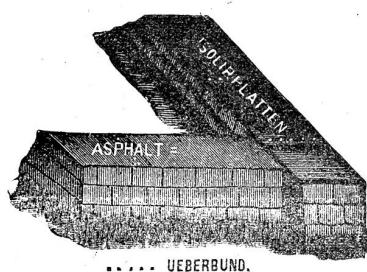
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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>



Asphaltfabrik Käpfnach in Horgen

Gysel & Odinga vormals Brändli & Cie.

liefern in nur prima Qualität und zu billigsten Konkurrenzpreisen
Asphaltisoliertplatten, einfach und kombiniert, **Holzzement**,
Asphalt-Pappen, Klebemasse für **Kiespappdächer**, im-
 prägniert und rohes **Holzzement Papier**, **Patent-Falzpappe**
„Kosmos“, **Unterdachkonstruktion „System Fichtel“**
Carbolineum.
 Sämtliche Teerprodukte.

Goldene Medaille Zürich 1894.

Telegramme: Asphalt Horgen.

3726

TELEPHON

Das Bauhandwerkerpfandrecht.

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

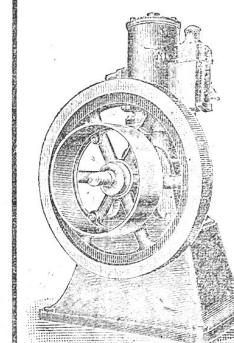
Wenn auch das neue Schweiz. Zivilgesetzbuch im allgemeinen als ein Muster moderner gesetzgeberischer Kunst gepriesen wird und mit vollem Recht gepriesen werden kann, so haben sich doch in der kurzen Zeit seit Inkrafttreten auch schon Folgen gezeigt, die nicht unbeträchtliche Erschütterungen des wirtschaftlichen Lebens hervorrufen, Erschütterungen, die ich im Interesse einer großen Gruppe unserer Mitbürger gerne als vorübergehende Erscheinung betrachten möchte.

Der Schutz der Bauforderungen gegenüber schädigenden Einflüssen des Unternehmertums ist nicht einzig den Eingebungen der Schöpfer unseres Zivilgesetzes entsprungen, es ist dieser Schutz vielmehr als in einem großen Komplexe von Postulaten zur Förderung des Handwerkertums liegend, als eine Forderung der sozialen Mittelstands-Politik zu betrachten, welche sozusagen alle Parlamente beschäftigt. Ob nun die Sicherung der Bauforderungen der einzige und richtige Weg ist, dem Handwerkerstande zu helfen, will ich hier nicht näher untersuchen, vielmehr nur auf einzelne Punkte aufmerksam machen, die auch gegenteiliger Ansicht Berechtigung einräumen. In einer großen sozialpolitischen Debatte im preußischen Abgeordnetenhaus, welche im verschlossenen Monat Januar stattgefunden hat, wurde dem preußischen Minister Dr. Sydow Gelegenheit geboten, sich gegen den Vormars zu verteidigen, der von Medern verschiedener politischer Parteien gegenüber der Regierung erhoben worden, weil der II. Teil des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen noch nicht in Kraft gesetzt worden sei. Das Reichsgesetz überläßt die Einführung dieses II. Teiles über die Sicherung der Bauforderungen den einzelnen Bundesstaaten, welchen das Recht zusteht, die Wirtschaft auf einzelne Gebiete und Städte zu beschränken. Die Forderung der Inkraftsetzung wurde speziell für Berlin verlangt, weil gerade in dieser Stadt der Bauschwundel dem Handwerk so arg zufüge. Wohl gab der Minister in seiner Antwort zu, daß ein großer Teil der Berliner Bauhandwerker mit der Forderung auf Inkraftsetzung einig gehe, hob aber hervor, daß ein ebenso großer Teil der interessierten Handwerkerkreise der Inkraftsetzung widerspreche. Den Standpunkt der Regierung erörternd, setzt er auseinander, daß man in den heutigen Verhältnissen noch nicht genügende und stichhaltige Gründe erblicke, die scharf einschneidende Maßregel zu defektieren. Dem Bauhandwerker stehen im allgemeinen diejenigen Informationsmittel zur Verfügung, wie jedem andern Gewerbetreibenden und Kaufmann. Es ist geradezu eine Beleidigung des Bauhandwerkerstandes, wenn man bei Aufführung von gesetzlichen Bestimmungen von der Idee ausgeht, es bedürfe der Bauhandwerker infolge seines Bildungsgrades und seiner gesellschaftlichen Stellung eher des Schutzes als jeder andere Gewerbetreibende oder Kaufmann. Von großer Trag-

weite aber wäre nach der Antwort des Ministers die Inkraftsetzung des Gesetzes in bezug auf die Beschaffung der Baugelder. Ferner erblickt der Minister eine Gefahr darin, daß das gesamte Bauwesen Baubanken, dem Großkapital, zugeführt und das Bauhandwerk dadurch zurückgedrängt werden können. Wie der Kapitalist, dem schließlich auch die Erträge des Bauhandwerkes zufließen, wird auch der bisherige Hauseigentümer der Inkraftsetzung des Gesetzes mit Vergnügen entgegensehen; er erblickt als erste natürliche Folge den Rückgang der Bautätigkeit und ein Steigen der Mietpreise und des Wertes der Miethäuser. Diese Bedenken schweben mir auch vor und ich will dieselben zur Unterstützung derjenigen Stimmen anführen, die in das Lob für das Pfandrecht der Bauhandwerker nicht einstimmen.

Doch wir haben nun das Bauhandwerkerpfandrecht einmal eingeführt und müssen uns damit abfinden. Als erste Wirkung der neuen gesetzlichen Bestimmungen sehen wir vorläufig eine bei den Hypothekarbanken, welche bis dahin Baukredite gewährt haben, eingetretene folossale Unsicherheit in der weiteren Behandlung von Baukreditgeschäften. Selbstverständlich möchten sich die Banken das lukrative Baukreditgeschäft nicht entgehen lassen, den Modus scheinen sie aber noch nicht gefunden zu haben, welcher die Einwirkung des Handwerkerpfandrechtes auf die Dispositionen an der Sicherheits-Skala ausschaltet. Vorläufig lassen sich die Banken nur auf solche Baukreditgeschäfte ein, wo die finanzielle Situation des Unternehmers in der Weise einwandfrei erscheint, daß ihm selbst ein Blankokredit in Höhe des beanspruchten Baukredites eingeräumt werden könnte. Das müßte aber, wie bereits oben bemerkt, schließlich zu einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Monopolisierung des gesamten Bauunternehmertums einschließlich des Bauhandwerkertums auf der Seite des Großkapitals führen. Daß eine ganze Kategorie von zweifelhaften Unternehmern

Zweitakt-Motor



für
Benzin, Rohöl, Gas etc.
Einfach
sparsam
bestbewährt
betriebssicher

jederzeit betriebsbereit, schnell und leicht in Gang zu setzen. Ohne Ventile im Verbrennungsraum. Best geeignet für den Betrieb landwirtschaftl. und gewerblicher Maschinen. Man verläßt nicht, Prospekte zu verlangen.

Fritz Marti Akt.-Ges., Bern

GEWERBEMUSEUM
WINTERTHUR

dauernd ausgeschaltet bleibt, darf als ein Segen des neuen Gesetzes angesehen werden. Seriösen kleineren Unternehmern, Landbesitzern und auch Handwerkern, die nicht von der Gnade einzelner Großfirmen abhängig sein wollen, erwächst aber die Pflicht, nach Mitteln und Wegen zu suchen, die ihnen das Bauen trotz des Bauhandwerkerpfandrechtes ermöglichen. Ich meine, sie sollten dabei nicht an Gesetzesumgehungen denken, sondern daran, ihre Bau-Unternehmungen mit den gesetzlichen Bestimmungen über das Bauhandwerkerpfandrecht in Einklang zu bringen. Ich will an Hand eines Beispiels festzustellen suchen, wie ein Spekulationsbau bisher finanziert wurde und wie er in Zukunft im Einklang mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen über das Handwerkerpfandrecht finanziert werden kann.

Es ist zurückzugreifen auf die Ereignisse, welche dem Beginn eines Spekulationsbaus vorgehen. Wir sind in Zürich. Der von „Außerhalb“ zugereiste Unternehmer beauftragt seinen Vertrauensmann, einen Vermittler, ihm einen Bauplatz zu besorgen, „aber mit Baukredit“. Das Gewünschte ist bald da. Käufer und Verkäufer lernen sich auf dem Bahnhofspalte oder in einer der wenigen Wirtschaften dieser Gegend kennen, der Privatkaufvertrag (Die Handlung spielt noch vor Neujahr 1912) wird unter gegenseitiger Zusicherung loyaler Handhabung unterzeichnet.

Pläne sind in der Regel schon da (aus früheren Pleiten), gebaut wird nur nach eigenem erprobtem System. Und nun kanns losgehen. Der Landverkäufer, in der Regel ein vermögender Herr, verbürgt den Baukredit, über welchen unter Vorbehalt seiner Zustimmung bis auf 75% der jeweils geleisteten Arbeiten verfügt werden kann. Erste Zahlung nach Ausheben der Baugrube, zweite Zahlung nach Legen des Kellergebäcks usw. Jede Auszahlungssakte geht aber das vertraglich vereinbarte Vorspiel voran: Der Landverkäufer nimmt sich als Anzahlung an das verkauft Land einen bestimmten Betrag aus dem „fälligen“ Baukredit vorweg, bis seine Landforderung bis auf 50% reduziert ist. Der Unternehmer muß leben, auch sein Anhang, dafür ist schließlich der Baukredit auch da. So bleiben schließlich für die Bauforderungen vom Baukredit höchstens noch 50% verfügbar. Die weiteren 50% bleiben ungedeckt. Infolge dessen Konkurs, allgemeines Schimpfen der Lieferanten an der ersten Gläubigerversammlung, Sanierungsbestrebungen, Versuch zur Gründung eines Handwerkerkonsortiums zur Übernahme des Objektes mit reichlichen Sitzungen am Zürcherhaustisch, Ruf nach dem Staatsanwalt, Konkursleiter; — der Landverkäufer „muß“ das Objekt übernehmen. Die Gläubiger in Klasse V erhalten 0,5% Konkursdividende. Der Komödie erster Teil ist zu Ende. Wie der Landverkäufer den seiten Bissen, der Lieferant aber den herben Verlust verdaut, gibt Stoff zu einem neuen literarischen Erguß.

Schützt nun aber das neue Gesetz im oben erläuterten typischen Beispiel den Handwerker vor Verlust? Ich glaube kaum. Der Wert des Platzes bleibt unter allen Umständen an erster Stelle versichert. Allerdings wird der Landverkäufer in der Regel mit einem wesentlichen Teile seiner Landforderung hinter die Handwerkerverforderungen zurückrücken müssen, weil das Land zu teuer verkauft worden ist. Im Effekt ist dies aber für ihn belanglos, wie wir gleich sehen werden. Der kreditgebenden Bank wird der Handwerker ihren Rang nach dem Bauplatzwert nicht streitig machen können, wenn die Bank die Auszahlungen direkt an die Lieferanten geleistet hat. Der Handwerker rangiert also mit seiner ungedeckten Forderung, resp. mit dem Pfandrecht dafür, hinter Bauplatzwert und den weiteren Bankauszahlungen an die Lieferanten. Er muß also im Falle einer Konkurs- oder

betreibungsrechtlichen Versteigerung des Objektes die beiden oben genannten Pfandrechtsvorgänge herausbieten. Erreicht die Liegenschaft einen von dritter Seite gebotenen höheren Preis, so teilen sich sämtliche Handwerkerverforderungen, so weit dafür das Pfandrecht angemeldet ist, in diesen Überpreis. Die Früchte fallen also nicht etwa demjenigen einzig zu, der die Initiative ergriffen und sich an der Steigerung beteiligt hat. Risikiert es aber der einzelne Handwerker, die Liegenschaften mit den halbfertigen Häusern zu erwerben, um sich vor Verlust zu bewahren; stehen ihm die Mittel zur Fertigstellung des Hauses zur Verfügung oder kann er sie von dritter Seite beschaffen? In den seltensten Fällen. Oder wird es hier möglich, ein Konsortium von Handwerkern zusammenzubringen zum Zwecke der Übernahme der Liegenschaften? Die dahinzielenden Verhandlungen werden im Sande verlaufen wie im ersten Falle und wir sehen wieder die gleiche Schluss-Szene. Wehe dem Handwerker, der den ihm gebotenen gesetzlichen Schutz als einen durchaus und in allen Fällen hinreichenden erachtet!

Was ist dann aber für den Handwerker in Fällen zu tun, wo der Auftraggeber nicht notorisch als finanziell absolut einwandfrei angesehen werden darf, wo er sich aber den Auftrag doch nicht so ohne weiteres entgehen lassen möchte? In welcher Richtung hat er sich hier zu orientieren? Der Handwerker wird sich vor allem aus einem Finanzierungsprojekt vorlegen lassen. Zu diesem Projekte gehören die kompletten Baupläne, ein genauer Baubeschrieb und die Offerten der einzelnen Lieferanten mit Detailansätzen und Pauschal. An Hand dieser Unterlagen lassen sich dann in erster Linie die Anlagekosten für das projektierte Bauwerk feststellen. Dann kommt die Deckungsfrage. In meinem Zürcher-Beispiele genügt dem Unternehmer der Baukredit, damit konnte er eine zeitlang wirtschaften, daraus eine zeitlang leben. Für die weitere Abwicklung müßte der Verkauf des Hauses den Ausweg schaffen. Die Verkaufsmöglichkeiten aber als einen Faktor einzuschätzen in der Lösung der Deckungsfrage ist natürlich falsch. Die Banken werden sich bei Vorlage von kompletten Überbauungs- und Finanzierungsprojekten, wie ich sie oben schilderte, dazu bewegen lassen, Baukredite in bestimmter Höhe zuzuführen, wenn für den durch den Baukredit nicht gedeckten Teil der Anlagekosten anderweitige Deckung vorhanden ist. Diese Zusicherung läßt sich der Lieferant vorlegen und ebenso eine Vereinbarung mit der Bank, wonach der Kredit direkt an die Lieferanten ausbezahlt werden soll. Behält sich der Unternehmer Auszahlung zu seinen Gunsten vor, so sind die Beiträge und der Zeitpunkt der Auszahlung in der Vereinbarung mit der Bank genau zu fixieren. Aus dem Baukredit sind in der Regel sukzessive nach Fortschreiten der Bauten 60% der normalen Anlagekosten zu erwarten. 40% sind also vom Unternehmer selber zu beschaffen. Werden eigene Mittel zur Deckung dieser 40% offeriert, so müßte sich der Lieferant vom Vorhandensein dieser Mittel überzeugen. Der Unternehmer wird den Nachweis am besten durch ein Bankdepositum leisten. Etwas diese eigenen Mittel nicht hinreichen, wird der Unternehmer den Lieferanten Hypothesen auf das Bauwerk anbieten.

Der Wert dieser Hypothesen nun beurteilt sich nach allbekannten Grundsätzen. Es führt zu weit, an dieser Stelle darüber Erörterungen anzustellen. Eine große Rolle spielen bei der Beurteilung Lage des Grundpfandes und Rentabilität desselben. Findet der Lieferant seine rechtlichen Ansprüche mit der angebotenen Hypothek gedeckt, so wird er sich erst noch zu überlegen haben, ob ihm seine flüssigen Betriebsmittel erlauben, den durch die Hypothek gedeckten Teil seiner Forderung festzulegen. Die Belehnung der Hypothek, auch wenn sie an und für

sich möglich sein sollte, worüber man sich selbstverständlich auch noch zu vergewissern hätte, ist mit vielen Risiken verbunden; auch lässt sich ein Verkauf solcher Hypotheken ohne größeren Einfachtag kaum betätigen. Zu den idealen Lieferungsmöglichkeiten gehören natürlich die Fälle, bei denen Hypotheken zu übernehmen sind, nicht und es ist speziell dem Handwerker von solchen Kombinationen abzuraten, wenn sich ihm sonst ein günstiges Feld der Betätigung zeigt. Doch auch hier: Keine Regel ohne Ausnahme. Er scheint nun dem Lieferanten die Deckungsfrage gelöst und lässt er sich herbei, einen Teil seines Rechnungsbetrages in einer Hypothek zu übernehmen, so wäre noch darauf Wert zu legen, daß die Hypothek sofort nach Abschluß des Lieferungs- oder Werkvertrages angelobt wird.

So ist auch ein Unternehmer, welchem keine großen materiellen Güter mit in die Wiege gelegt werden, im Stande, eine Bauunternehmung zu glücklichem Ende zu führen und es darf sich also auch das Handwerk, wenn die oben erwähnten Voraussetzungen vorhanden sind, an solchen Unternehmungen beteiligen. Daß die Rechtschaffenheit der Person des Bauherrn in solchen Fällen nicht zweifelhaft erscheinen darf, ist selbstverständlich.

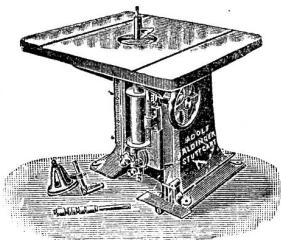
Es sind also folgende Hauptpunkte, auf welche der Bauhandwerker achtet müssen und welche gegeben und resp. geregelt sein müssen, um eine Bau-Unternehmung als vereinbar mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen über das Handwerkspfandrecht erscheinen zu lassen:

1. Rechtschaffenheit des Bauherrn, Fachbüchigkeit des selben oder seiner Mitarbeiter.
2. Komplettes Bauprojekt mit Detailplänen und Baubeschrieb, Offerten der Lieferanten im Detail und Pauschal, Feststellung der genauen Anlagekosten.
3. Deckung der Anlagekosten:
 - a) Bankzusicherung für den Baukredit mit Vereinbarung betreffend Abtretung des Baukredites an die Lieferanten;
 - b) wenn eigene Mittel des Bauherrn vorhanden und für die vorliegende Unternehmung in Aussicht genommen, Nachweis derselben durch Bankdepositum usw.;
 - c) wenn Hypotheken an Zahlungsstatt abgegeben werden, genaue Fixierung in bezug auf Objekt und Rang. Sofortige Anlobung nach Abschluß des Werk- oder Lieferungsvertrages.

Ich kann aber nicht umhin, zur Erwähnung zu stellen, ob Handwerker und sonstige Baulieferanten nicht auch im genossenschaftlichen Zusammenschluß zum Zwecke der Ausführung von Bauten ihre Rechnung finden würden. Werden Unternehmungen unter Beteiligung der Lieferanten durchgeführt, so erreicht der General-Unternehmer seinen geschäftlichen Nutzen durch die Unterstützung, welche ihm durch seine Lieferanten zuteil wird. Wenn sich in solchen Fällen die Baulieferanten zum Zwecke der genossenschaftlichen Ausführung von Bauwerken zusammenschließen, so resultiert für sie nicht nur der normale Nutzen aus der Arbeitsleistung oder Warenlieferung, sondern schließlich auch noch der Gewinn, der aus der Unternehmung selbst erwartet werden darf. Was der findige und energische General-Unternehmer mit Hilfe seiner Lieferanten erreichen kann, ist schließlich durch die Lieferanten selbst auf dem obengenannten Wege auch zu erreichen. In Zeiten schwächer Bautätigkeit zum Beispiel ist das genossenschaftliche Zusammenwirken der Bauhandwerker und Lieferanten zum Zwecke der Ausführung bestimmter Bauwerke durchaus zu empfehlen und ich sehe nicht ein, warum die Banken derartige Projekte nicht unterstützen sollten.

Holzbearbeitungsmaschinen

jeder Art



Erstklassiges Fabrikat

liefert

4112 6

Gasmotoren-Fabrik „Deutz“ A.-G. Zürich.

Noch ein Wort über Blitzableiteranlagen

spricht ein Herr E. B. in der „Thurgauer Zeitung“: Er sagt: In seinem Artikel drückt Herr Ingenieur Schönenberger in Romanshorn seine Verwunderung darüber aus, daß trotz vieler Aufsätze in Zeitschriften und Tagesblättern über Bau und Konstruktion von Blitzableitern so viele unzweckmäßig angelegte Blitzableiter anzutreffen sind, und man geht jedenfalls nicht fehl, wenn man hinter der Verwunderung noch die Frage vermutet: „Für was sind denn die Blitzableiter-Experten da, wenn die unzweckmäßigen Anlagen doch nicht abgeschaltet oder umgeändert werden?“ Ich hätte vielleicht diese Frage auch schon aufgeworfen, wenn mich nicht die Erfahrung darüber belehrt hätte. Vorerst noch die Bemerkung, daß ich mit Ausnahme eines Punktes in allen Teilen mit den Anschauungen und Ausführungen des Herrn Schönenberger über Blitzableiterkonstruktionen einig gehe. Dieser Punkt ist die Erdleitung resp. Erdverbindung. Obwohl sich nach dem Gesetz von Faraday die Elektrizität auf der Oberfläche der Körper ausbreitet, lehrt doch die Erfahrung, daß der elektrische Ausgleich leichter von statten geht 1—2 Meter in der Erde als direkt an der Oberfläche. Die gleiche Beobachtung macht man übrigens auch am Wasser. Eine nur in der obersten Schicht des Wassers eingetauchte Metallplatte weist einen größeren Ausbreitungs widerstand auf, als wenn dieselbe zirka 2 m tief im Wasser liegt. Allerdings wird derselbe dann nicht mehr vermindert, auch wenn die Platte 10 und mehr Meter tief versenkt wird. Die Blitzableiter-Ersteller mögen dem entnehmen, daß es nicht ganz gleichgültig ist, ob eine Erdplatte nur 20—30 cm tief liegt oder ob dieselbe im Grundwasser plaziert ist.

Warum werden unzweckmäßig angelegte Blitzschutzvorrichtungen nicht abgeändert? Daß bei unrichtigen neuen Anlagen die notwendigen Aufklärungen und Vorschriften von den Experten gemacht werden, ist nicht