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 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: 27.10.2025

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

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

Für das projektierte solothurnisch-kantonale Bürgersasyl ist nun durch die Annahme des Armenfürsorgegesetes der Weg geebnet. Durch eine Vergabung aus letzter Zeit wird das Vorgehen erheblich erleichtert. Nachdem die Vorstrage entschieden sein wird, ob der Zusammenschluß der Bürgergemeinden des Kantons, die einen Gründungsssonds 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 diese Jahres Hand ans Werk gelegt werde, ebenso an das kantonale Greisenasyl, für welches ein Fonds von Fr. 300,000 zur Versügung steht.

Rrankenhausbauten im Ranton 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 Thusis und an das Krankenhaus Thusis 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.

Bon 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 zugedachten Hypothek in Hinsicht auf den Wert des Grundpfandes richtig beurteilen will. Heute soll versucht werden, die Bedingungen zu sixieren, 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 entgegenzusühren 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 erftstellige Hypothek sind 60-65% des Belehnungswertes eines überbauten Grundstückes zu betrachten, welch letzterer nach allgemeinem Bankusus einersseits aus Platwert 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.—, Mietzerträgnisse des Hauses Fr. 7000.—, diese zu 6 % kapiztalisiert somit Mietwert Fr. 117,000.—.

| tuttitett inner werenere | | | | | | () 4. 11./000. | | | | | | |
|--------------------------|------|---|----|-----|---|----------------|--|--|--|--|-----|-----------|
| Schatzungs | | | | | | | | | | | " | 100,000.— |
| Mietwert | | | | | ÷ | | | | | | " | 117,000.— |
| | | | | | | | | | | | Fr. | 217,000.— |
| Belehnungswert 50 % | | | | | | | | | | | " | 108,500.— |
| Erfte Hyp | othe | f | 65 | 0/0 | | | | | | | " | 70,500.— |

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

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

Ift ein Grundbefiger in der Lage, seinen Bingverpflichtungen punktlich nachzukommen und tut er dies, so sollte man annehmen durfen, daß für eine zweite Hypothet, wozu in der Regel auch die Handwerkerhypothet 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 fonnen. Diese Unnahme ift aber trugerisch, wenn ber Grundpfandbefiger und Schuldner der erften Sypothet seinen Zinsverpflichtungen nicht nachkommt und sofern der Inhaber der ersten Hypothet, mas anzunehmen ift, den Anspruch auf Deckung aus dem Erlös des Grundpfandes gemäß dem ihm nach Geset zustehenden Rechte auch für verfallene Zinse beansprucht. Nach Art. 8183 6. B. bietet das Grundpfand dem Gläubiger Sicherheit für die Rapitalforderung, für die Koften der Betreibung und die Berzugszinse und für drei zurzeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letten Zinstage laufenden Zins. Im Falle eines Berwertungsverfahrens tann fich bei dem ermähnten Beispiele folgendes Bild ergeben:

Fr. 70,500.— Erste Hypothek Zinstag 1. Januar, Zinsfuß 43/40/0, Zinsrückstand seit 1. Januar 1910. Das Berwertungsbegehren wird am 1. Oftober 1913 gestellt. Berfallene Jahreszinfe, Berzugszins davon, Betreibungstoften bis zur Singabe des Objektes an der erften Steige= rung, welche am 1. Dezember 1913 stattfindet Fr. 11,130.38 schuldbrief im zweiten Range . . . ,, 16,275.-1,627.50 Zwei Jahreszinse ausstehend . . . Am Tage der Hingabe an der Steige: rung kommen also die beiden Hypo: Fr. 99,532.88 theken von nom. Fr. 86,775.— auf

Die Handanderungsgebühren und Verwaltungskoften 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.

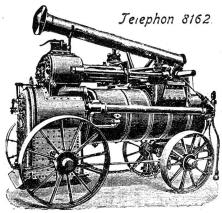
Will der Inhaber der zweiten Hypothek seinen Titel retten, so muß er die erfte Sypothef nebft Bingruck ständen an der Steigerung herausbieten. Bleibt allenfalls auch das Kapital der ersten Hypothek stehen, so hat er wenigstens die rückständigen Zinse im Betrage von Fr. 11,130.28 bar zu bezahlen und es kommt ihm seine zweite Hypothek von ursprünglich Fr. 16,275. mit Fr. 1,627.50 Zinsrückstand bann effektiv auf zirka Fr. 30,000.— zu stehen. Damit wird der Wert des Grundpfandes erschöpft. Der erwähnte ift so ziemlich der dentbar schlimmfte Fall, der eintreten kann. Ein vorsichtiger Geschäftsmann wird aber gut tun, diesen schlimmften 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 einiger maßen 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 Berfügung ftehen, um event. Die erfte Sypothet mit Bins: rückständen herauszubieten oder wenn er nicht bestimmte Aussicht auf Weiterbegebung der Titel hat. Entsprechend ungünstiger noch gestaltet sich die Lage der zweiten Hypothet, wenn infolge unrichtiger Bewertung des Grund: pfandes oder aus andern Grunden die Beleihung an

erfter Stelle zu hoch ausgefallen ift 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 Hypothekarbank nicht verübeln können, wenn sie die ihr anvertrauten Gelder nicht zur Anlage in zweiten Sypotheken verwendet. Und doch steht für weitere Bevölkerungsschichten, für Grundeigentumer, Unternehmer, Bauhandwerker, Bauarbeiter und schließlich auch für Wohnungsintereffenten die Beschaffung der zweiten Hypothek im Bordergrund des Interesses. Die zweite Hypothek marktfähiger zu gestalten, sind gerade in letzter Beit viele Vorschläge aufgetaucht, ohne daß eigentlich gangdare Wege zur Hebung des Übelftandes 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 Rapitalist nicht mit größerer — ich will noch nicht einmal sagen mit absoluter — Bestimmtheit auf den punktlichen Eingang feiner Zinse zählen kann. Und nun die Wege zur Abhilfe? Der innere Wert der zweiten Sypothek muß gehoben werden. Das befte Mittel dazu läge in einer Ausgestaltung der rechtlichen Garantien für die zweite Sypothek. Wer seine Liegenschaft an zweiter oder sogar fernerer Stelle hypothekarisch belasten muß oder will, sollte fich eine weitere gejetzliche Ginschränfung der Berfügungsberechtigung über die Mietzinse gefallen laffen. Beleihungen finden ja hauptsächlich statt nach Maßgabe ber Erträgnisse des Objektes. Das Pfand mußte mit mehr Einschräntung für den Grundeigentumer und Schuldner auf die Erträgnisse ausgedehnt werden. Warum foll 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 3. G. B. kann sich der Inhaber einer Sypothef durch Ginleitung der Betreibung schüten, aber nur wenn er zur Ginleitung der Betreibung eines fälligen Zinses seiner Hypothet in der Lage ift. Er bleibt aber machtlos, wenn sich die Zinse auf den vorgestellten Hypotheken aufhäufen. Heute reicht der gesetliche Schut für die zweite Hypothek nicht aus. Erweiterung derselben mürde aber zur Förderung des Kredites der zweiten Hypothek wesentlich beitragen.

Rann sich der Gesetzgeber zu Anderungen in diesem Sinne nicht verstehen, so muß zu privaten Hilfsmitteln gegriffen werden, zum Bertrage zwischen Gläubiger und Schuldner. Und aus diesen Erwägungen heraus möchte ich speziell dem Sandwerker empfehlen, in den Bertrag, der die Ubernahme einer zweiten Hypothek vorsieht — es





Lokomobilen Dampfmaschinen Kessel 4478

liefern

Frorathallo

vorm. Ad. Maffei Kaspar Escherhaus

Stampfenbachstr. 17

Zürich

ift dies in der Regel der Werkvertrag felbst - 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 Ründbarkeit für den Gläubiger;

c) Zwangsverwaltung des Grundpfandes, wenn Berwaltung durch einen Treuhänder nicht zum vornherein zu erreichen ift.

3. Der Grundbefiger und Schuldner überträgt die Verwaltung des Grundpfandes einem Treuhänder. Diesem Treuhänder werden die Mlietzinse zum Inkasso abgetreten mit der Instruktion zu folgender Berwendung: a) Öffentliche Abgaben und Kosten der Berwaltung;

b) Bins der erften Sypothet;

c) Bins der nachgeftellten Hypotheten und allfällige

Amortisationen nach Rang;

d) überschuß zur Verfügung des Grundeigentumers. Bei vorsichtiger Verwaltung müßten aus den überschüffen bestimmte Beträge in einen Bingreservefond gurudgelegt werden.

4. Diese Schutbeftimmungen sollen bei Eintragung des Schuldbriefes im Grundprotofoll vorgemerkt und die Rechtsfraft des Vertrages, der die übernahme der Hypothet durch den Handwerfer vorsieht, von der Eintragung der Schutbestimmungen im Grundbuch abhängig gemacht werden.

Die Wärmeschutzmaterialien.

Mitgeteilt von Munginger & Co., Burich.

Bei allen Wafferleitungsanlagen ift es erforderlich, die Leitungen gegen die Temperatureinfluffe zu schützen. Barmwafferleitungen, um dafür zu forgen, daß teine Bärmeverlufte entstehen, Kaltwafferleitungen, um sie im Winter gegen die Ralte zu schützen und um im Sommer ein Schwigen zu vermeiben. Es ift daber geboten, die Leitungen mit einer isolierenden Masse zu umgeben. Ferner find die Wafferbehälter aus gleichen Gründen zu isolieren, da bei ben Borratsbehältern ber Barmeverluft durch die Ausstrahlung sehr groß ift.

Der Wärmeverluft durch Abkühlung läßt fich ebenfogut berechnen, wie die Wärmeerzeugung. Beielftein gibt in seinem Werke: "Die Inftallation der Warmwafferanlagen" folgende Grundlagen an: prwppppmig