

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: 14.01.2026

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

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

Für das projektierte solothurnisch-kantonale Bürger-
asyl 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 Gründungs-
fonds 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 hierfür 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.

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

Ich habe in meiner kleinen Arbeit über das Bau-
handwerkerpfandrecht, „Schweiz. Baublatt“ 1912, Fe-
bruar, ganz allgemein auf die Momente hingewiesen,
welche ein Bauhandwerker oder sonstiger Bauarbeiter
ins Auge fassen soll, wenn er die Qualität einer ihm
zur Deckung von Lieferungsansprüchen zugedachten Hypo-
thek in Hinsicht auf den Wert des Grundpfandes richtig
beurteilen will. Heute soll versucht werden, die Be-
dingungen 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 entgegen-
zuführen geeignet sind.

Greift ein Unternehmer zum Mittel der Errichtung
von Handwerkerhypotheken, so ist wohl als selbstver-
ständlich vorauszusehen, 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 ersterstellige Hypothek sind 60—65 % des
Belehnungswertes eines überbauten Grundstückes zu be-
trachten, welch letzterer nach allgemeinem Bankfusus einer-
seits aus Platzwert und normalen Baukosten und ander-
seits aus Mietwert des Grundpfandes konstruiert wird.
Beispiel: Baukosten eines Hauses Fr. 80,000.—, Platz-
wert Fr. 20,000.—, zusammen Fr. 100,000.—, Miet-
erträge des Hauses Fr. 7000.—, diese zu 6 % kapi-
talisiert 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 Zinsver-
pflichtungen pünktlich nachzukommen und tut er dies, so
sollte man annehmen dürfen, daß für eine zweite Hypo-
thek, 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 Grund-
pfandes gemäß dem ihm nach Gesetz zustehenden Rechte
auch für verfallene Zins beansprucht. Nach Art. 818 Z. G. B.
bietet das Grundpfand dem Gläubiger Sicherheit für die
Kapitalsforderung, für die Kosten der Betreibung und die
Verzugszins und für drei zurzeit der Konkursöffnung
oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahres-
zins und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins.
Im Falle eines Verwertungsverfahrens kann sich bei
dem erwähnten Beispiele folgendes Bild ergeben:

Erste Hypothek	Fr. 70,500.—
Zinstag 1. Januar, Zinsfuß $4\frac{3}{4}\%$	
Zinsrückstand seit 1. Januar 1910.	
Das Verwertungsbegehr wird am 1. Oktober 1913 gestellt.	
Verfallene Jahreszins, Verzugszins davon, Betreibungskosten bis zur Hin- gabe des Objektes an der ersten Steige- rung, welche am 1. Dezember 1913 stattfindet	Fr. 11,130.38
Schuldbrief im zweiten Range	" 16,275.—
Zwei Jahreszinsen ausstehend	" 1,627.50

Am Tage der Hingabe an der Steige-
rung kommen also die beiden Hypo-
theken 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.

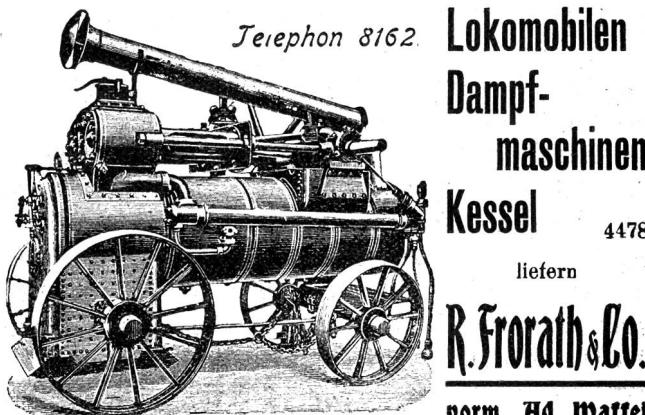
Will der Inhaber der zweiten Hypothek seinen Titel
retten, so muß er die erste Hypothek nebst Zinsrück-
ständen an der Steigerung herausbieten. Bleibt allen-
falls auch das Kapital der ersten Hypothek stehen, so
hat er wenigstens die rückständigen Zinsen im Betrage
von Fr. 11,130.28 bar zu bezahlen und 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 Grund-
pfandes erschöpft. Der erwähnte ist so ziemlich der denk-
bar 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 Belehnungs-
wertes 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 über-
nehmen, wenn ihm nicht hinreichende Barmittel zur Ver-
fügung stehen, um event. die erste Hypothek mit Zins-
rückständen herauszubieten oder wenn er nicht bestimmte
Ausicht auf Weiterbegebung der Titel hat. Entsprechend
ungünstiger noch gestaltet sich die Lage der zweiten Hypo-
thek, wenn infolge unrichtiger Bewertung des Grund-
pfandes oder aus andern Gründen die Beleihung an-

erster Stelle zu hoch ausgefallen ist oder wenn die nachgestellte Hypothet. 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 Hypotheken verwendet. Und doch steht für weitere Bevölkerungsschichten, für Grundelgentümer, 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 begehrte, 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 Erträge des Objektes. Das Pfand müßte mit mehr Einschränkung für den Grundeigentümer und Schuldner auf die Erträge 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 Vertrage 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

Fabrik für
**la. Holzzement Dachpappen
Isolirplatten Isolirteppiche
Korkplatten**
und sämtliche Theer- und Asphaltfabrikate
Deckpapiere
roh und imprägniert, in nur bester Qualität,
zu billigsten Preisen. f106 u



Stampfenbachstr. 17 ■ Zürich ■ Kaspar Escherhaus

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

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

- a) Erhöhung des Binsfußes;
- b) Recht der sofortigen Kündbarkeit 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 Grundelgentümers. Bei vorsichtiger Verwaltung müßten aus den Überschüssen bestimmte Beträge in einen Zinsreservefond 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 ebenso gut berechnen, wie die Wärmeerzeugung. Betschlein gibt in seinem Werke: „Die Installation der Warmwasseranlagen“ folgende Grundlagen an: GEWERBEMITS