

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

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 44 (1928)

Heft: 13

Artikel: Vom Bauhandwerkerpfandrecht

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-582160>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

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

Ausficht genommen, den wir Ihnen heute zum Ankauf empfehlen. Der Kaufpreis wird zwar den Betrag überschreiten, den man ursprünglich hierfür glaubte anlegen zu dürfen. Die vorzügliche Lage unmittelbar am Bahnhof — der Neubau wird teilweise auf das Bahnareal übergreifen — wird aber Einsparungen im Vertriebe gestatten, so daß sich die Mehrausgabe rechtfertigen läßt. Der Bauplatz entspricht nicht nur den Anforderungen der Verwaltung, sondern auch denjenigen der Gemeinde und des Publikums. Die Stadt Baden hat denn auch beschlossen, an die Kosten des Postgebäudes einen Beitrag von ca. 10 %, im Maximum Fr. 90,000 zu leisten.

Der Bauplatz setzt sich zusammen:

- a) aus der Liegenschaft der Frau Witwe Feuer zum Chalet Berna, im Halte von 608 m². Bis jetzt konnte mit der Eigentümerin eine Einigung über den Kaufpreis nicht erzielt werden. Sollte eine Verständigung nicht zustande kommen, so müßte zur Expropriation geschritten werden, da diese Liegenschaft für die Ausführung des Bauprojektes notwendig ist.
- b) aus der Liegenschaft der Frau Witwe Lehner, Parkstraße Nr. 3, im Halte von 665 m² zum Preise von Fr. 115,000;
- c) aus einem Streifen Land der Schweizerischen Bundesbahnen im Halte von circa 220 m² zum Preise von Fr. 11,000, wozu noch Fr. 17,700 für ein abzubrechendes Wärterhaus, die Verlegung eines Unterkunftslokals und die Verfehlung von zwei Säulen des Bahnsteigdaches kommen, so daß sich die Gesamtkosten des Bauplatzes ohne die Liegenschaft Feuer, auf Fr. 143,700, und mit Einschluß der Handänderungs- und Stipulationskosten auf rund Franken 144,500 belaufen werden.

II.

Die projektierte Anlage besteht aus dem Hauptgebäude, dem Remisengebäude und dem überdachten Hofraum.

A. Hauptgebäude.

Kellergeschoß: Heizungsanlage und Kohlenraum 150 m², Betriebsräume des Telephons 126 m², Arbeitsräume, Garderoberräume und weitere Kellerräume 290 m².

Erdbgeschoß: Betriebsräume der Post, mit Schalter-, Schloßfächer-, Telegraphen- und Telephonräumen 464 m².

Erster Stock: Betriebsräume des Telephonamtes 188 m², Verwaltungsräume des Telephonamtes und Aufenthaltsraum 168 m².

Zweiter Stock: Vermietbare Bureau 322 m².

Aus architektonischen Gründen ist der Aufbau eines zweiten Stockes eine Notwendigkeit. Auch wirtschaftlich empfiehlt er sich. Die Erstellungskosten sind verhältnismäßig gering, weil Fundament und Dach dadurch keine Mehrkosten erleiden. Andererseits werden voraussichtlich Geschäftsräume in dieser Lage gut vermietet werden können. Endlich bildet der zweite Stock eine Raumreserve für das Telephonamt sowie für die Post.

B. Remisengebäude.

Kellergeschoß: Es wird nur ein kleiner Teil des Remisengebäudes unterkellert. Hier sind untergebracht: 2 Wohnungskeller, die Waschküche und ein Trockneraum, zusammen 52 m².

Erdbgeschoß: Paketlokal und Reserveraum der Post 131 m², Karren- und Beloremise 60 m², Hintenmaterialmagazin, Werkstatte mit Garage des Telephonamtes 191 m², Gedeckter Post- und Telephonhof mit Auffahrts- und Beladerampen 265 m².

Erster Stock: Apparatenmagazin des Telephonamtes, Wohnung für den Hauswart und eine vermietbare Vierzimmerwohnung 106 m².

Die überbaute Fläche mißt 1050 m². Der Kubikinhalt des umbauten Raumes (der überdeckte Posthof ist nicht inbegriffen) beträgt 11,980 m³.

Die nähere Anlage der Räume ergibt sich aus den Bauplänen und dem detaillierten Kostenvoranschlag.

Die Baukosten belaufen sich auf:

a) Hausbaukosten	Fr. 659,697
b) Umgebungsarbeiten	„ 9,672
c) Einrichtungen	„ 28,974

Zusammen Fr. 698,343

Aus dem Kostenvoranschlag ergibt sich nach Vornahme der üblichen Abzüge für die nicht eigentlich zum Bau gehörenden Einrichtungen ein Einheitspreis des umbauten Raumes von Fr. 55,85 per m³.

Das Projekt ist von Hrn. Professor Dr. Moser, Architekt in Zürich, aufgestellt worden. Es ist beabsichtigt, ihm auch die Bauleitung zu übertragen. Die Fassaden sind rein sachlich gehalten und tragen das Gepräge des modernen Verwaltungsgebäudes. Zum Zweck der bessern Isolation gegen Kälte und Feuchtigkeit erhalten sie eine Verkleidung aus Kunststeinplatten. Die Dachflächen, die eine schwache Neigung haben, werden mit Kupferblech eingedeckt. Diese Art der Eindeckung garantiert ein in jeder Beziehung tadelloses Dach und schließt erhebliche, jährlich wiederkehrende Unterhaltskosten aus.

Vom Bauhandwerkerpfandrecht.

Das Bundesgericht hat vor einiger Zeit einen Entscheid gefällt, der für die Institution des Bauhandwerkerpfandrechtes von großer Bedeutung ist. Es hatte nämlich die Frage zu entscheiden, ob der Anspruch auf das Pfandrecht mit der Forderung abgetreten werden könne, bevor die Eintragung erfolgt ist.

Art. 837 Ziffer 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches bestimmt über das Bauhandwerkerpfandrecht folgendes:

Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes besteht für die Forderung der Handwerker oder Unternehmer, die zu Bauten oder andern Werken auf einem Grundstücke Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben an diesem Grundstücke, selbst, daß sie den Grundigentümer oder den Unternehmer zum Schuldner haben.

Der bloße Materiallieferant hat somit kein Eintragsrecht. Fraglich war aber bis heute folgender Fall:

Ein Zimmermann hat Arbeit und Material zu einem Bau geliefert. Seine Forderung ist fällig, er hat aber von seinem Recht auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes keinen Gebrauch gemacht. Diese Eintragung hat bekanntlich spätestens 3 Monate nach der Vollendung der Arbeit zu geschehen. Nehmen wir nun an, es sei seit Vollendung der Arbeit erst ein Monat verfloßen, als der Zimmermann seine ganze Forderung an einen seiner Gläubiger an Zahlungsstatt abtritt. Kann nun dieser neue Gläubiger und Inhaber der Forderung noch die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes verlangen, wenn er etwa der Zahlungsfähigkeit des Bauherrn nicht mehr recht traut? Auf den ersten Blick würde man sagen, nein, denn eintragungsberechtigt ist nur der Bauhandwerker, der an den Bau Arbeit, oder Arbeit und Material geliefert hat. Das Bundesgericht hat nun aber die Frage in bejahendem Sinne entschieden, und ist damit einem großen Bedürfnis in Bauhandwerkereisen entgegengekommen. Es erklärt, daß das Bauhandwerkerpfandrecht und der sich daraus herleitende Anspruch auf Deckung des Ausfalles nach Art. 841 Z. 3. G. B. zwar ein Sonderrecht sei, einer gewissen Klasse von Gläubigern,

jedoch nicht höchstpersönlicher Natur. Es könne daher gemäß Art. 864 D. R. gültig abgetreten werden. Dadurch wird es nun für den Bauhandwerker viel leichter möglich sein, eine derartige Forderung abzutreten, auch wenn das dazugehörige Pfandrecht noch nicht eingetragen ist. Selbstverständlich ist natürlich auch der neue Eigentümer der Forderung an die dreimonatliche Eintragungspflicht gebunden. Nach Verfluß von drei Monaten seit Vollen- dung der Arbeit für die der Anspruch auf Eintragung das Pfandrecht besteht, kann auch der neue Gläubiger keine Eintragung mehr verlangen.

Die erwähnte Auslegung des Gesetzes durch das Bundesgericht wird mithelfen, die finanzielle Befriedigung der Bauhandwerker zu erleichtern. In der Angelegenheit Schweizerische Volksbank gegen Kämpfer, hat das Bundesgericht diese Stellungnahme wie folgt begründet:

„Auch die Abtretung, gestützt auf welche der Kläger über seinen eigenen Verlust hinaus denjenigen seiner Nebenhandwerker, Racins, Abt und Thomet mit der vorliegenden Klage geltend macht, wird zu Unrecht von der Beklagten als unzulässig angefochten. Nach Art. 164 D. R. ist die Abtretung einer Forderung allerdings ausgeschlossen, wo die Natur des Rechtsverhältnisses ihr entgegensteht. Allein, wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, ist das Bauhandwerkerpfandrecht und der sich daraus herleitende Anspruch auf Deckung des Ausfalls nach Art. 841 Z. G. B. zwar das Sonderrecht einer gewissen Klasse von Gläubigern; doch handelt es sich dabei nicht um ein Recht höchstpersönlicher Natur. Die Bauhandwerkerforderung ist nicht wegen der Person des Bauhandwerkers begünstigt, sondern wegen ihrer sachlichen Eigenart: darum hängt das Vorrecht an der Forderung und wechselt mit ihr den Berechtigten und daher ergreift auch das einmal begründete Pfandrecht, um das es sich hier handelt, den geschaffenen Mehrwert der Gegenpart ohne Rücksicht auf die Person des Pfandgläubigers. Wäre die Auffassung der Beklagten zutreffend, dann wäre folgerichtig nicht nur gemäß Art. 841 Z. G. B. der dem Pfandrecht eingeräumte Vorzug, sondern das Pfandrecht überhaupt (das ja als Ganzes begünstigt ist) nur für den Bauhandwerker persönlich wirksam; es folgte der abgetretenen Forderung nicht, und es dürfte dann auch das in Art. 837 Ziffer 1 und 2 dem Verkäufer und Miterben und Gemeinenden gebene Pfandrecht nicht anders behandelt werden. Daß dies nicht angeht, ist augenscheinlich. Es steht daher außer Zweifel, daß der Kläger an Stelle der Bauhandwerker, die ihm ihre Ausfallsforderung abgetreten haben, deren Anspruch geltend zu machen berechtigt ist.

Über die Rechte der Baugläubiger bestimmt Art. 841 Absatz 1 Z. G. B. folgendes:

Kommt die Forderung der Handwerker und Unternehmer bei der Pfandverwertung zu Verlust, so ist der Ausfall aus dem den Wert des Bodens übersteigenden Verwertungsanteil der vorgehenden Pfandgläubiger zu ersetzen, sofern das Grundstück durch ihre Pfandrechte in einer für sie erkennbaren Weise zum Nachteil der Handwerker und Unternehmer belastet worden ist.

Die Pfandrechte der Baugläubiger haben bekanntlich unter sich den gleichen Rang. Gegenüber den übrigen Pfandgläubigern kommt ihnen der Rang zu gemäß Datum der Eintragung. Dem Datum nach später eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte gehen den anderen Grundpfandrechten nach. Jedoch kann der Bauhandwerker, wenn er bei der Pfandverwertung zu Verlust kommt, verlangen, daß der Mehrwert, der aus seiner Arbeit für den Bau resultierte ihm allein zukomme. Die vorgehenden Pfandrechte, die zum Beispiel schon bestanden, ehe der Bau aufgerichtet war, sollen nun nicht die von dem Mehrwert der das Grundstück durch den Bau er-

halten, in dem Sinne profitieren können, daß ihnen dieser Mehrwert ungeschmälert zukäme. Dieser Mehrwert ist einzig demjenigen verhaftet, der ihn auch geschaffen hat, nämlich dem Bauhandwerker. Das Bundesgericht hat diese Bestimmung im erwähnten Entscheid wie folgt ausgelegt: Das Vorrecht des zu Verlust gekommenen Baupfandgläubigers erstreckt sich nach Art. 841 Z. G. B. auf den Mehrwert, den das Grundstück durch die Überbauung gewonnen hat; er ist gleich dem Verwertungserlös abzüglich des Bodenpreises. Jeder einzelne Bauhandwerker hat Anspruch auf Deckung seiner Bauforderung im Verhältnis, in dem er durch seine Arbeiten zur Schaffung dieses Mehrwertes beigetragen hat. Das Gericht hat diese Ansicht im erwähnten Entscheid wie folgt begründet:

Das Vorrecht des Klägers für sich und die ihm abgetretenen hier in Betracht kommenden beiden andern Baupfandrechtsansprüche erstreckt sich nun gemäß Artikel 841 Z. G. B. auf den Mehrwert, den das Grundstück durch die Überbauung, das heißt durch die Leistungen der Bauhandwerker und Unternehmer gewonnen hat. Und zwar hat jeder einzelne Bauhandwerker Anspruch auf Deckung seiner Bauforderung im Verhältnis, in welchem er durch seine Arbeiten zur Schaffung dieses Mehrwertes beigetragen hat (vergl. B. G. E. 47 II 143). Der Mehrwert, das heißt der Verwertungserlös nach Abzug des Bodenpreises beträgt im vorliegenden Fall 35,000 Fr., die der Beklagten als Faustpfandgläubigerin der beiden, den Bauhandwerker vorgehenden Eigentümer, Schuldbriefe zugeteilt sind (vergl. B. G. E. 43 II 609), und nach der Feststellung der Vorinstanz haben die drei in Betracht kommenden Bauhandwerker in folgendem Verhältnis zur Schaffung dieses Mehrwertes beigetragen: Abt mit 7,32 % = 2562 Fr., Thomet mit 7,94 % = 2779 Fr. und der Kläger Kämpfer für sich allein mit 28,71 % = Fr. 10,048,50. Auf Rechnung, der aus diesen Leistungen entstandenen Ansprüche haben sie erhalten: Abt 1500 Fr., Thomet 2000 Fr. und Kämpfer 7800 Fr., sodaß zugunsten Abts noch 1062 Fr., zugunsten Thomet's 779 Fr. und zugunsten Kämpfer's Franken 2246,50, zusammen Fr. 4089,50 zu decken verbleiben. Diese Feststellungen entsprechen dem gerichtlichen Sachverständigengutachten, das die Klägerin allerdings ansieht. Die Vorinstanz hat jedoch den Antrag auf Einholung eines Ergänzung's- oder Obergutachtens abgelehnt, und hieran kann das Bundesgericht nichts ändern, weil es sich dabei um reine tatsächliche Feststellungen und Ermessensfragen handelt, und die Klägerin es übrigens unterlassen hat, in der Berufungserklärung einen Rückweisungsantrag zu stellen. Die Feststellung des Mehrwertes und der Verteilung der drei in Frage stehenden Baupfandgläubiger daran ist somit für das Bundesgericht verbindlich, sodaß der ungedeckte Gesamtbetrag von Fr. 4089,50, von der Beklagten gemäß Art. 841 Z. G. B., gutzumachen ist, wenn das Grundstück durch die ihr zu Faustpfand gegebenen Eigentümerschuldbriefe in einer für sie erkennbaren Weise zum Nachteil der berechtigten Handwerker belastet worden ist.

Durch diese Praxis ist das Bundesgericht den Bedürfnissen der Bauhandwerker in entscheidender Weise entgegengekommen.

Diese Gesetzesauslegung wird dazu beitragen, der Institution des Bauhandwerkerpfandrechtes neue Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Diese Institution war bisher von den Gerichten etwas stiefmütterlich behandelt worden, man begriff in den Gerichtsfällen den eigentlichen Sinn dieser Bestimmungen nicht immer. Seiner Zeit hat das Bundesgericht entschieden, daß der berechnete Handwerker seine Pfandrechte nur gegenüber dem bauenden Grundeigentümer geltend machen könne.

Gegründet 1868

Teleph. S. 57.63

Telegr.: Ledergut



1230

Salata-Riemen.

Leder-Riemen

Teohn.-Leder

Verkauf zum Beispiel der bauende Grundigentümer wegen Zahlungsschwierigkeiten das Grundstück mit der halbfertigen Baute, so kann für die bereits geleistete Arbeit dem neuen Eigentümer gegenüber ein Pfandrecht nicht eingetragen werden.

Diese Praxis hat seiner Zeit große Unsicherheit in die Institution des Bauhandwerkerpfandrechts gebracht. Könnte sich das Bundesgericht noch entschließen, diese Praxis zu revidieren, so wäre dann endlich für die Entwicklung des Bauhandwerkerpfandrechts freie Bahn geschaffen.

Verbandswesen.

Schweizerischer Spenglermeister- und Installateur-Verband. Am 17. Juni hielt der Schweizerische Spenglermeister- und Installateur-Verband unter dem Vorsitz von Zentralpräsident Greter (Basel) im Großratssaale in Genf seine 37. ordentliche Generalversammlung ab. Der Vorsitzende konnte eine größere Zahl von Delegierten befreundeter Berufsorganisationen begrüßen. Als neue Sektionen wurden der Verband der Installateure von Bern und der Verband der Inhaber Mechanischer Werkstätten von Zürich und Umgebung aufgenommen. Die Jahresrechnung pro 1927 weist einen erfreulichen Abschluß auf. Die im Jahre 1926 gegründete Sterbekasse soll so geäußert werden, daß im Jahre 1929 mit der Auszahlung der Sterbegelder begonnen werden kann. Als neues Mitglied des Zentralvorstandes wurde Herr Erni in Reiden gewählt. Zentralsekretär Dr. P. Gysler ergänzte in mündlichen Ausführungen den gedruckt vorliegenden Jahresbericht. Die vom Verbandsausgearbeiteten und herausgegebenen Lehrmittel, Lehrprogramme und Begleitungen, sowie eine größere Anzahl von Modellen müssen vor allem noch in den ländlichen Gewerbeschulen Eingang finden. Die Vorbereitungen zur Durchführung eines dreiwöchigen Instruktionurses für Gewerbeschullehrer sind bereits getroffen. Nachdem die Ausbildung der Lehrlinge auf dem Gebiete der ganzen Schweiz eine gewisse Einheit erhalten haben wird, wird der Verband einen eigenen Verbandslehrbrief ausstellen.

Das Verhältnis mit den Lieferanten hat im Berichtsjahre keine Veränderung erfahren. Die Beziehungen mit der Arbeiterschaft haben sich in den letzten Jahren eher verschlechtert. Die Voraussetzungen für den Abschluß eines schweizerischen Gesamtarbeitsvertrages sind immer noch nicht vorhanden, dagegen besteht eine Reihe lokaler Verträge. Die Entwicklung tendiert nach einer größeren Selbständigkeit der einzelnen Betriebe und der Verband stellt sich nur noch auf besonderen Wunsch einzelner Sektionen oder Mitgliedsfirmen zur Regelung der Verhältnisse mit der Arbeiterschaft zur Verfügung.

Auf dem Gebiete des Submissionswesens muß man nachgerade einsehen, daß auf allen Seiten der Wille fehlt, sich einem gewissen System unterzuordnen. Es stehen sich weniger eigentliche Interessengegenätze als ein gegenseitiges Mißtrauen gegenüber. Das Wettrennen nach dem billigsten Preis zeigt bereits eine erschreckende Qualitätsverschlechterung der Handwerksarbeit. Leider wird von den meisten Behörden diese unheilvolle Ent-

wicklung noch gefördert. Ein Mißtrauen gegenüber dem Berufsverbände, der sich unter den heutigen ruinösen Verhältnissen zu Sanierungsmaßnahmen gezwungen sieht, ist vollständig unberechtigt. Das Hauptaugenmerk der Berufsverbände muß auf eine Reform des Submissionswesens gerichtet sein. Bevor in dieser Beziehung die Behörden Hand zu einer vernünftigen und wie es die Erfahrungen mit der eidgenössischen Bauverwaltung beweisen, praktisch durchaus möglichen Regelung bieten, wird der Gewerbestand kaum zu einer weiteren Mitarbeit auf sozialem Gebiete zu bewegen sein. Bundesrat Schulthess hat in der Bundesversammlung in bezug auf die Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenversicherung erklärt, daß die „selbständigen Gewerbetreibenden eine Versicherung oft nötiger haben als die Arbeiterschaft“. Diese Tatsache ist zur Hauptsache auf die heutige Form des Submissionswesens zurückzuführen und bevor man dem Gewerbestande neue Lasten zugunsten der Arbeiterschaft aufbürden will, muß man ihn auch in die Lage versetzen, diese tragen zu können.

Im Anschluß an die Ausführungen von Dr. Gysler wurde einstimmig beschlossen, die Lehrzeit für die Erlernung des Spenglerberufes im Gebiete der ganzen Schweiz einheitlich auf 3 1/2 Jahre festzusetzen. Alt Zentralpräsident R. Strähle (Zürich) hielt hierauf ein sehr instruktives Referat über das Berechnungswesen im Spenglergewerbe und bewies, daß die vom Verbandsausgestellten Preistarife sich mit den tatsächlichen Verhältnissen fast ganz decken. Diese Tatsache beweist, daß die Berechnungsgrundlagen und Tarife des Verbandes von Behörden wie Privaten zur Beurteilung der Preiswürdigkeit von Offerten ohne Mißtrauen verwendet werden können; damit ist aber auch die erste Voraussetzung zu einer Besserung des Submissionswesens gegeben. Ingenieur Heuser, Präsident des Installateurverbandes (Zürich) erläuterte die für das Installateurgewerbe aufgestellten Berechnungsgrundlagen.

Zum Schluß der interessanten Tagung konnte noch eine größere Anzahl von Mitgliedern mit dem Veteranendiplom geehrt werden. Nachdem sich die Spengler- und Installateurenfamilie zum offiziellen Bankett zusammengefunden und nachdem sie einer Abendunterhaltung beigewohnt hatte, führte sie am Montag ein Extrazug nach St-Cerque, wo sich nochmals Gelegenheit zu einigen Stunden gemüthlichen Beisammensetzens bot. — Die nächstjährige Generalversammlung findet in Basel statt.

(„N. 3. 3.“)

Ausstellungswesen.

Schweizerische Städtebauausstellung 1928 in Zürich. Der Bund Schweizerischer Architekten veranstaltet vom 4. August bis 2. September 1928 in den Räumen des Kunsthausees in Zürich eine Schweizerische Städtebauausstellung. Von langer Hand sind die Vorarbeiten für diese interessante Darstellung schweizerischer Städte durchgeführt worden. In vergleichenden Plänen, in einheitlicher Farbgebung und einheitlichen Maßstäben, also auf einheitlicher Grundlage, werden die Topographie der Städte mit ihrer unmittelbaren Umgebung, die gegen-