

in altro cantone, occorreva, nel caso in esame, una speciale pattuizione di proroga di foro: e ciò fu appunto l'intento dell'art. 12.

Il Tribunale federale
pronuncia:

Il ricorso è respinto.

40. Urteil vom 23. September 1915

i. S. Meier-Maurer gegen Labhart und Obergericht Luzern.

Der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Sinne des Art. 837 Ziff. 3 ZGB gehört nicht zu den « persönlichen Ansprüchen » des Art. 59 BV. Die Geltendmachung dieses Anspruchs, und in Verbindung damit auch der zu sichernden Werklohnforderung gegenüber dem Eigentümer des Baugrundes, ist zulässig beim Richter des Liegenschafts- und Bauortes.

A. — Im Frühjahr 1914 übernahm der rekursbeklagte Baumeister Labhart in Luzern um den Pauschalbetrag von 34,000 Fr. den teilweisen Umbau der dortigen Hotelliegenschaft « Haldenhof » die von dem in Zürich wohnhaften Rekurrenten Meier-Maurer auf Konkurssteigerung zu Eigentum erworben und für den Betrieb der umgebauten Anlage dem Hotelier Häcki in Luzern verpachtet worden war. Das Bauvertragsverhältnis ist insofern nicht völlig klar, als der Eigentümer dem Baumeister den Pächter als den Bauherrn bezeichnete, dem er lediglich eine bestimmte Summe für den Umbau zur Verfügung stellte, während der Pächter seinerseits dem Baumeister gegenüber erklärte, er übernehme zwar die « Garantie » für die Bausumme von 34,000 Fr., erteile jedoch keinerlei persönliche Befehle, die nicht im Budget enthalten sein könnten, und weise jede Verantwortung für nicht von ihm erteilte Aufträge zurück.

Die Arbeiten waren, laut Bescheinigung des bauleitenden Architekten, am 4. Juli 1914 vollständig ausgeführt, und die Gesamtforderung Labharts (Pauschalpreis nebst Entschädigung für Mehrarbeiten) wurde vom Architekten am 16. Juli 1914 in der Höhe von 35,350 Fr. anerkannt. Da Labhart auf diese Summe nur eine Abschlagszahlung von 6000 Fr. erlangen konnte, erwirkte er für den Restbetrag von 29,350 Fr. durch Verfügung des Amtsgerichtsvicepräsidenten von Luzern-Stadt, vom 23. September 1913, die vorläufige Eintragung eines Handwerkerpfandrechts, mit der Auflage, seine Ansprüche innert zwei Monaten einzuklagen, ansonst die Eintragung zu löschen wäre. Auf Grund dieser richterlichen Verfügung errichtete die Hypothekarkanzlei des Stadtrates von Luzern am 13. Oktober 1914 als von Meier-Maurer veranlasst zu Gunsten Labharts auf der Hotelliegenschaft « Haldenhof » eine Grundpfandverschreibung für den Betrag von 29,350 Fr. an 118. Pfandstelle, im Nachgang von 117 Kapitalposten im Gesamtbetrag von 52,000 Fr.

B. — Innert der ihm gesetzten Frist reichte Labhart am 20. November 1914 gegen Meier-Maurer beim Amtsgericht von Luzern-Stadt Klage ein mit folgenden Rechtsbegehren:

- » 1. Der Beklagte schulde ihm 29,350 Fr. und habe ihm diesen Betrag, zuzüglich 51 Fr. Errichtungskosten des Bauhandwerkerpfandrechts, zu bezahlen, nebst Verzugszins zu 5 % seit dem 23. September 1914.
- » 2. Das für diesen Betrag von 29,350 Fr. gemäss Verfügung des Amtsgerichtsvicepräsidenten von Luzern-Stadt unterm 23. September 1914 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht auf Liegenschaft « Haldenhof » . . . sei als definitiv erklärt.
- » 3. Es sei die auf Grund dieses Bauhandwerkerpfandrechts für den Betrag von 29,350 Fr. unterm 23. September/13. Oktober 1914 auf dem « Haldenhof » errichtete Grundpfandverschreibung zu Gunsten

» des Gustav Labhart, mit einem Vorgang an Kapital
 » von 520,000 Fr., an 118. Pfandstelle als definitiv und
 » rechtskräftig erklärt. »

Der Beklagte Meier-Maurer antwortete « dilatorisch-nichteinlässlich », indem er geltend machte, die eingeklagten Ansprüche seien persönlicher Natur und deshalb gemäss § 35 luz. ZPO und Art. 59 BV beim Richter seines Wohnsitzes, in Zürich, anzubringen.

Das Amtsgericht von Luzern-Stadt schützte diese Einrede, weil es sich nicht nur beim Klagebegehren 1, sondern, nach einem bundesgerichtlichen Urteil vom 18. November 1914, auch bei den Klagebegehren 2 und 3 um obligatorische Ansprüche handle und ein Pfandrecht für die Forderung mangels einer definitiven Eintragung noch nicht bestehe. Das Obergericht des Kantons Luzern (I. Kammer) aber hiess den Rekurs des Klägers gegen diesen Entscheid mit Erkenntnis vom 10. März 1915 gut und setzte dem Beklagten Frist zur einlässlichen Klagebeantwortung aus wesentlich folgenden Erwägungen: Die Inkompetenzeinrede des Beklagten wäre jedenfalls nur begründet, wenn es sich bei der eingeklagten Forderung um eine nicht pfandversicherte Forderung handeln würde; denn auf pfandversicherte Forderungen beziehe sich nach der bundesgerichtlichen Praxis die Garantie des Art. 59 BV überhaupt nicht. Nun könne die Klage allerdings nicht mit dem Kläger als Pfandklage bezeichnet werden; denn diese setze voraus, dass der Kläger ein Pfandrecht bereits besitze. Das sei aber beim Bauhandwerkerpfandrecht solange nicht der Fall, als es nicht eingetragen sei, und zwar bedeute die bloss vorsorgliche Eintragung nach Art. 961 ZGB noch keine Eintragung im Sinne der Grundbuchterminologie, sondern bloss eine « Vormerkung », welche lediglich bewirke, dass das Recht für den Fall seiner späteren Feststellung vom Zeitpunkte der « Vormerkung » an dinglich werde. Auch könne sich der Kläger für seine Auffassung nicht auf den Um-

stand berufen, dass die Hypothekarkanzlei Luzern für seine Forderung bereits eine Grundpfandverschreibung errichtet habe; denn dies sei gestützt auf den Entscheid des Amtsgerichtspräsidenten betreffend die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes « ganz offenkundig missverständlich und entgegen dem Gesetze » geschehen. Die Eintragung der Grundpfandverschreibung habe somit auch kein Pfandrecht schaffen und die Forderung des Klägers nicht zur pfandversicherten machen können. Die Klage habe vielmehr den gesetzlichen Anspruch auf ein Grundpfandrecht zum Gegenstande, der nach dem für die unteren Instanzen ohne weiteres massgebenden bundesgerichtlichen Urteil vom 18. November 1914 i. S. Konkursmasse Waldvogel gegen J. Frutigers Söhne (AS 40 II S. 452 ff.) kein dinglicher, sondern ein obligatorischer, also persönlicher sei. Folglich lasse sich der Gerichtsstand Luzern für die Klage zwar aus deren inneren Natur nicht begründen; dagegen seien die aus der Klage infolge ihrer Beziehungen zum Grundbuch hervorgehenden besonderen Verhältnisse hiezu geeignet. Der Kläger wende mit Recht ein, dass Grundbuchrichter nur der Richter der gelegenen Sache sein könne. Wohl seien Klagen aus Vertrag, auch wenn dieser die Uebertragung eines dinglichen Rechtes zum Gegenstand habe, von der Gerichtspraxis stets als persönliche Ansprachen behandelt worden (BLUMER-MOREL I S. 534; BURCKHARDT, Kommentar zur BV, S. 611). Allein es dürfe nichtsdestoweniger als fraglich bezeichnet werden, ob Art. 59 BV bei Prozessen über Immobilien wirklich in diesem strengen Sinne zu nehmen sei. Es sei denn auch schon früher das Postulat aufgestellt worden, dass die Klage nicht nur dann, wenn sie sich auf schon bestehendes Eigentum, sondern auch, wenn sie sich auf einen Kaufvertrag stütze (BURCKHARDT, a. a. O.), beim Gerichtsstande der gelegenen Sache zugelassen werde, und dieses Postulat erscheine bei dem nicht auf Vertrag, sondern auf das Gesetz

sich gründenden Anspruch auf Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts als zum mindesten ebenso berechtigt. Auch der Bundesrat habe schon erklärt, dass die gegen den Eigentümer eines Grundstücks als solchen und wegen des Besitzes oder Eigentums dieses Grundstücks, sowie wegen Rechten und Pflichten, die von demselben herrührten, erhobene Klage nicht als persönliche aufgefasst werden könne (Geschäftsbericht 1873, S. 381). Ganz unmöglich könne aber die strengere Auffassung standhalten, wenn sie in ihren Konsequenzen zu unhaltbaren Zuständen führen würde, wie solche hier unvermeidlich wären. Wenn nämlich dem Kläger auf Feststellung eines Bauhandwerkerpfandrechts am Orte der gelegenen Sache entgegengehalten werden könnte, sein Recht auf die Sache sei kein dingliches, und wenn der ausserkantonale Beklagte aus diesem Grunde seine Einlassung verweigern dürfte, so käme man dazu, verlangen zu müssen, dass ein kantonaler Grundbuchführer von einem ausserkantonalen Richter Weisungen für Eintragungen entgegennehme, obschon eine Möglichkeit, die Behörde des andern Kantons zur Vornahme solcher Eintragungen zu zwingen, gar nicht bestehe. Es bliebe in diesem Falle nichts anderes übrig, als gemäss Art. 61 BV beim Kanton der gelegenen Sache das Gesuch um Vollzug des Urteils bezw. der richterlichen Verfügung zu stellen. Dass aber dadurch die Geltendmachung des Rechtes nicht nur erschwert, sondern vielfach sogar illusorisch würde, sei bei der Umständlichkeit dieses Verfahrens einerseits, und der Kürze der Eintragungsfrist von drei Monaten (Art. 839 Abs. 2 ZGB) andererseits, offenkundig. Möge daher auch die streng theoretische Konsequenz im vorliegenden Falle zur Bejahung des Gerichtsstandes Zürich gelangen, so sei es doch praktisch unmöglich und mit der Besonderheit des Grundbuchwesens unvereinbar, den Gerichtsstand Luzern zu verneinen.

Nach Erlass dieses obergerichtlichen Entscheides fügte die Hypothekarkanzlei des Stadtrates von Luzern am

10. Mai 1915 ihrem Grundpfandverschreibungsakt vom 13. Oktober 1914 noch folgenden « Nachtrag » bei: « Die Grundpfandverschreibung für den eingangs be- » sagten Betrag von 29,350 Fr. stützt sich nebst den » erwähnten Gerichtsentscheid noch auf eine vom 13. » Oktober 1914 datierte Erklärung des Besitzers der » Pfandsache. Betreffend das von Herrn Labhart be- » anspruchte Bauhandwerkerpfandrecht, worüber die » Grundpfandverschreibung errichtet wurde, waltet dato » mit Hrn. Ed. Meier-Maurer Prozess. Wenn nun der » Ausgang dieses Prozesses zur Aberkennung des Pfand- » rechtes führen würde, müsste die Grundpfandver- » schreibung ohne weiteres als null und nichtig gelöscht » werden, was einem allfälligen Erwerber derselben an- » mit schon heute ausdrücklich erklärt sein soll. »

C. — Gegen das vorstehende Erkenntnis des Obergerichts hat der Beklagte Meier-Maurer rechtzeitig den staatsrechtlichen Rekurs an das Bundesgericht ergriffen und beantragt, der obergerichtliche Rekursentscheid sei aufzuheben, das Amtsgericht Luzern-Stadt als zur Beurteilung der Klage Labharts inkompetent zu erklären und der Beklagte für dermalen von der Einlassung auf sie zu entbinden, eventuell sei die Sache zur neuerlichen Entscheidung an das Obergericht zurückzuweisen. Er beschwert sich über Verletzung der Art. 59 und 4 BV und des § 35 luz. ZPO (wonach « persönliche Klagen » beim Gerichte des ordentlichen Wohnsitzes des Beklagten anzubringen sind) mit wesentlich folgender Begründung: Das Klagebegehren 1 des Rekursbeklagten auf Anerkennung einer Forderung aus Werkvertrag, das unzweifelhaft obligatorischer und damit persönlicher Natur sei, bilde das Hauptbegehren, neben dem die Klagebegehren 2 und 3 bloss sekundäre Bedeutung hätten und die Gutsprache des Hauptbegehrens voraussetzten, sodass, selbst wenn diese beiden Begehren dinglicher Natur wären, daraus noch keineswegs folgen würde, dass auch der Entscheid über das Hauptbegehren vom Richter

der gelegenen Sache ausgehen müsse. Das möchte vielleicht berechtigt sein, wenn Schuldner und Pfand Eigentümer ein und dieselbe Person wären; er bestreite jedoch, Schuldner der Forderung zu sein, für die seine Liegenschaft eventuell als Pfand haften würde. Übrigens sei der Ansicht des Obergerichts zuzustimmen, dass es sich auch bei den Begehren 2 und 3 nicht um eine dingliche Klage handle. Darnach aber könne nur der Richter seines Wohnortes über die Klage entscheiden. Die vom Obergericht vorgebrachten Gegen Gründe seien nicht durchschlagend. Selbst wenn es zweckmässig sein sollte, die provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts beim Richter der gelegenen Sache zu verlangen — eine praktische Notwendigkeit aus grundbuchlichen Rücksichten spreche hiefür nicht —, so wäre damit noch lange nicht gesagt, dass nun auch der Hauptprozess wegen dieser bloss provisorischen Massnahme vor dem gleichen Forum sich abspielen müsse. Wieso aus der Beurteilung dieses Prozesses durch den Wohnortsrichter des Beklagten, vor den er zufolge der Natur des Anspruchs nach Verfassung und Gesetz gehöre, « unhaltbare Zustände » entstehen sollten, wie das Obergericht meine, sei nicht klar. Denn bundesverfassungsmässig könnten ja die in einem Kanton ergangenen Zivilurteile in der ganzen Schweiz vollstreckt werden, und die dreimonatliche Frist des Art. 839 gelte nicht für die Durchsetzung des definitiven Anspruchs, nachdem einmal die provisorische Eintragung erfolgt sei. Der obergerichtliche Entscheid verstosse gegen die verfassungsrechtliche Garantie des Wohnsitzrichters und die entsprechende Vorschrift des § 35 luz. ZPO und sei zugleich auch willkürlich, da keine Gesetzesbestimmung dafür in Anspruch genommen werde.

D. — Der Rekursbeklagte Labhart hat auf Abweisung des Rekurses, eventuell wenigstens hinsichtlich der Klagebegehren 2 und 3, angetragen. Er vertritt in erster Linie wiederum den Standpunkt, dass seine Klage eine Pfand-

klage sei, für die Art. 59 BV nicht gelte, da diese Klage ja, entgegen der Auffassung des Obergerichts, nicht den Besitz, sondern nur die Behauptung eines Pfandrechts voraussetze und die provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 961 ZGB und Art. 22 Abs. 4 der Grundbuchverordnung nach der in seiner Klage verfochtenen Ansicht ein resolutiv bedingtes d. h. bis zum Wiederdahinfall (wenn nicht geklagt oder die Klage abgewiesen werde) existentes dingliches Recht begründe. Sodann pflichtet er der Argumentation des Obergerichts über die praktische Notwendigkeit des Gerichtsstandes der gelegenen Sache bei und bemerkt eventuell, jedenfalls seien die Klagebegehren 2 und 3 dinglicher Natur und gehörten als solche gemäss § 39 luz. ZPO vor das Gericht, in dessen Amtsbezirk der Streitgegenstand liege; denn es handle sich dabei nicht um den Anspruch auf Eintragung, sondern diese sei auf Grund der richterlichen Verfügung vom 23. September 1914 bereits erfolgt, und bestehe, solange sie nicht gelöscht sei, zu Recht.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. — Die dem staatsrechtlichen Streite zugrunde liegende Klage des Rekursbeklagten ist gerichtet einerseits auf Feststellung des Bestandes und auf Bezahlung einer Werklohnforderung (Klagebegehren 1), und anderseits auf definitive Feststellung und Anerkennung eines hiefür beanspruchten Bauhandwerkerpfandrechts, dessen vorläufige Eintragung der Rekursbeklagte bereits erwirkt hat (Klagebegehren 2 und 3). Dabei ist allerdings die Situation insofern eigenartig, als die den Rekursbeklagten ausdrücklich bloss zur « vorläufigen Eintragung » seines Pfandrechtsanspruchs, d. h. zur Vormerkung im Sinne des Art. 961 ZGB, berechtigende Verfügung des Amtsgerichtsvizepräsidenten von Luzern-Stadt vom 23. September 1914, auf die sich das Klagebegehren 2 beruft, von der zuständigen Hypothekarkanzlei der Stadt Luzern

rechtsirrtümlicherweise (wie das Obergericht zutreffend feststellt) durch Errichtung einer förmlichen Grundpfandverschreibung vom 13. Oktober 1914, die das Klagebegehren 3 erwähnt, vollzogen worden ist. Allein der Rekursbeklagte selbst macht diese Grundpfandbestellung — entsprechend dem Vorbehalt der Hypothekarkanzlei in ihrem « Nachtrag » vom 10. Mai 1915 zum Pfandbestellungsakt — nicht als unbedingten Rechtstitel geltend, sondern ruft sie bloss als Ausfluss der richterlichen Verfügung vom 23. September 1914 und mit dem Verlangen an, sie sei als « definitiv und rechtskräftig » zu erklären. Auch das Klagebegehren 3 zielt also, gleich dem Klagebegehren 2, nur darauf ab, die Umwandlung der provisorischen Vormerkung des Pfandrechtsanspruchs in eine definitive Eintragung zu erwirken.

2. — Der aus Art. 837 Ziff. 3 ZGB fliessende Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist im Urteil der II. Zivilabteilung des Bundesgerichts vom 18. November 1914 in Sachen Konkursmasse Waldvogel gegen J. Frutigers Söhne (AS 40 II N° 80 S. 452 ff.) insofern als nicht dinglicher, sondern lediglich persönlicher Natur erklärt worden, als er nur gegen den bauenden Eigentümer selbst, nicht auch noch in dessen Konkurs oder gegenüber einem Dritterwerber der überbauten Liegenschaft, bestehe und ein dingliches Recht daraus erst mit der Eintragung im Grundbuch existent werde. Damit ist jedoch, entgegen der Auffassung des Obergerichts, die Frage, ob der Anspruch zu den « persönlichen Ansprüchen » des Art. 59 BV gehöre, nicht ohne weiteres in bejahendem Sinne beantwortet. Denn bei jenem Entscheide handelte es sich um die Voraussetzungen des Anspruchs, insbesondere mit Bezug auf den Umfang des dadurch verpflichteten Personenkreises; für die hier zu beurteilende Frage aber, ob eine unter Art. 59 BV fallende « persönliche Ansprache » vorliege, ist die rechtliche Natur des Anspruchs massgebend. Diese Frage ist deshalb vom

Staatsgerichtshof selbständig zu prüfen. Dabei ergibt sich, dass der Anspruch, mag er auch passiv auf die Person des bauenden Eigentümers beschränkt sein und ein dingliches Recht mit voller Wirksamkeit erst im Zeitpunkte der grundbuchlichen Pfandrechtsseintragung begründen, doch dieses dingliche Recht von vorneherein hypothetisch in sich schliesst, indem eben das Gesetz dessen Grundlage bildet, derart, dass die Entfaltung seiner Wirksamkeit, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen des Anspruches gegeben sind, lediglich vom einseitigen Eintragungsbegehren des Berechtigten, verbunden mit dem Nachweis jener Voraussetzungen, abhängt. Der Grundgedanke des Bauhandwerkerpfandrechts ist der, dass die durch das Bauen geschaffene Wertvermehrung eines Grundstücks in erster Linie zur Sicherung derjenigen Forderungen dienen soll, welche den am Bau beteiligten Handwerkern aus ihren Leistungen erwachsen. Sein Gegenstand bildet ein Vorzugsrecht der Bauhandwerker auf Befriedigung aus diesem Mehrwert des Grundstücks. Danach aber muss auch schon dem Anspruch auf Bestellung dieses Rechts an der Sache dinglicher Charakter zuerkannt werden. Er ist seinem Wesen nach tatsächlich gegen das zu belastende Grundstück gerichtet. Der Eigentümer, der als solcher ins Recht gefasst werden muss, erscheint insoweit nur als dessen Vertreter; braucht er doch nicht notwendig selbst Schuldner der zu sichernden Forderung zu sein. Folglich kann vorliegend mit Bezug auf das Klagebegehren um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gegen die Klageeinreichung beim Richter des Grundstückortes der Schutz des Art. 59 BV nicht angerufen werden, da der Begriff der « persönlichen Ansprüchen » derart dingliche Ansprüche nicht umfasst (vergl. hiezu BURCKHARDT, Kommentar zur BV, 2. Aufl., S. 570 ff.). Übrigens ist es offenbar auch durchaus natürlich und zweckmässig, über diesen Eintragungsanspruch da zu entscheiden, wo die ihm zu Grunde liegenden tatsächlichen Verhältnisse loka-

liert sind, wo insbesondere die Ausführung der Bauarbeiten, auf die er sich stützt, stattgefunden hat, wo die übrigen Rechtsverhältnisse des Grundstücks im Grundbuche verurkundet sind und wo die Eintragung selbst notwendigerweise vollzogen werden muss. Die Anerkennung dieses Gerichtsstandes wird vom Rekurrenten ferner auch vom Standpunkte des kantonalen Prozessrechts aus zu Unrecht als willkürlich angefochten; denn § 39 luz. ZPO, auf den der Rekursbeklagte verweist, sieht ihn für «dingliche» Klagen ausdrücklich vor.

3. — Was sodann die Werklohnforderung des Klagebegehrens 1 betrifft, ist davon auszugehen, dass laut Art. 839 Abs. 3 ZGB die Eintragung des Handwerkerpfandrechts nur erfolgen darf, «wenn die Forderung vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist». Danach bildet im Bestreitungsfall die Feststellung des Bestandes der Werklohnforderung eine Voraussetzung des Anspruchs auf Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts. Als solche könnte sie nun zwar gleichwohl in ein selbständiges Vorverfahren verwiesen werden, das der Natur der Forderung entsprechend vor dem Wohnsitzrichter des beklagten Schuldners durchzuführen wäre. Für ihre Beurteilung durch den Richter des Grundstückortes spricht jedoch, neben dem dadurch erzielten prozessualen Vorteil einer einfacheren und rascheren Erledigung des gesamten Anspruchs, entscheidend namentlich der Umstand, dass speziell für jene Feststellung die bereits erwähnten tatsächlichen Verhältnisse am Grundstücks- und Bauorte wesentlich in Betracht fallen, die unzweifelhaft am zweckmässigsten der Würdigung des dortigen Richters unterstellt werden. Dabei fragt sich aber noch, ob auch die vom vorliegenden Forderungsbegehren mitumfasste Feststellung der Schuld- und Zahlungspflicht des Eigentümers — deren Beurteilung nicht ohne weiteres mit der des Bestandes der Forderung zusammenfällt, indem der Eigentümer ja nicht notwendigerweise selbst auch

Schuldner der Werklohnforderung zu sein braucht (wie denn gerade der Rekurrent speziell seine Schuld- und Zahlungspflicht für die eingeklagte Forderung bestreitet) — dem an sich hiefür zuständigen und durch Art. 59 BV gewährleisteten Wohnortsrichter entzogen werden dürfe. Dies ist richtigerweise ebenfalls zu bejahen. Denn einerseits sind Bestand und Höhe der Forderung festzustellen sowohl im Prozesse über den Pfandrechtsanspruch, als auch in demjenigen über den Forderungsanspruch gegen den Eigentümer, so dass die Verweisung der Schuldpflichtfrage in ein besonderes Verfahren zu einer doppelten Beurteilung jener Momente mit der Möglichkeit widersprechender Entscheidungen führen würde. Und andererseits liegt auch sachlich offenbar keine Unbilligkeit, wie die verfassungsmässige Garantie des Wohnsitzrichters sie ausschliessen will, darin, dass der Eigentümer auswärtigen Grundbesitzes, der darauf bauen lässt, für Forderungen, die mit diesem Bau in direktem, teilweise sogar notwendigem Zusammenhange stehen, sich auch vor dem Richter des Bauortes zu verantworten hat. Die Annahme, dass in diesem Falle die Garantie des Art. 59 BV der Geltendmachung der Werklohnforderung gegen den Eigentümer, in Verbindung mit dem dafür beanspruchten Pfandrecht, bei dem für diesen letzteren Anspruch gegebenen Liegenschaftsgerichtsstand nicht entgegenstehe, entspricht übrigens der bisherigen konstanten Praxis, wonach bereits effektiv pfandversicherte Forderungen als solche wegen ihrer Konnexität mit dem Pfandrecht ebenfalls am Orte der gelegenen Sache eingeklagt werden dürfen (vergl. z. B. BGE 17 N° 59 Erw. 1 S. 376 und die dortigen Verweisungen). Die Berufung des Rekurrenten auf Art. 59 BV geht daher auch hinsichtlich des Klagebegehrens 1 fehl.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.