

Schuldbriefe, durch welche er um die dingliche Sicherung seiner Forderung an Bieri gekommen ist, und nicht die verbrecherische Handlungsweise des letzteren; vielmehr wäre es einfach eine nachträgliche Wiedergutmachung des Schadens gewesen, wenn Bieri den Erlös aus den neu errichteten Schuldbriefen dem Kläger abgeliefert hätte..... Daraus endlich, dass der Kläger erst ein halbes Jahr nach dem Fälligwerden der Schuldbriefe wegen Nichteingang des Geldes reklamierte, kann der Beklagte nichts herleiten, da einerseits der Kläger auf Grund des Schreibens der Gemeindeganzlei vom 15. Juli 1921 sich darauf verlassen durfte, dass die Schuldbriefe nicht entkräftet und gelöscht werden, ohne dass deren Gegenwert geleistet werde, ja eigentlich, dass sich dieser Gegenwert schon in den Händen der Gemeindeganzlei befinde, und andererseits anzunehmen ist, dass auch eine schon wenige Wochen nach dem Fälligwerden der Schuldbriefe (7. September 1921) erfolgte Reklamation nicht mehr rechtzeitig eingetroffen wäre, um die Versilberung der neuen Schuldbriefe durch Bieri zu verhindern, welche ihm bereits am 31. August ausgehändigt worden waren. Ohne nähere Prüfung der Begründetheit der erhobenen Zinsforderung ist also festzustellen, dass der Beklagte dem Kläger jedenfalls den eingeklagten Kapitalbetrag schuldig geworden und einzig infolge vollendeter Verjährung berechtigt ist, die Zahlung dieser Summe zu verweigern.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Klage wird abgewiesen.

64. Urteil der II. Zivilabteilung vom 16. September 1925
i. S. Hauser gegen Gebr. Kienzler.

Immissionsverbot. Art. 684 ZGB:

Bei der Prüfung der Übermässigkeit der Einwirkungen eines Grundstückes auf sein Nachbargrundstück muss auch der erst zukünftige Zustand des betroffenen Grundstückes berücksichtigt werden. Ist eine Liegenschaft infolge ihrer Lage baureif und können die darauf geplanten Bauten schlechte Gerüche und unangenehme Geräusche nicht ertragen, so sind diese Einwirkungen übermässig, auch bevor diese Bauten erstellt sind (Erw. 3).

Tatsächliche Feststellungen, an die das Bundesgericht bei Prüfung eines Immissionsverbotes gebunden ist (Erw. 4).

A. — Der Kläger beabsichtigt auf seinem Grundstück (Sektion C 446) in der « äussern Schafmatt », die an das zum grossen Teil fast zu einer Vorstadt von Basel gewordene Dorf Binningen anschliesst, eine Grosszüchtereier- und -mästerei für etwa 40 Stück Schweine zu errichten. Gegen sein Gesuch um Baubewilligung erhoben die Beklagten Einsprache als Eigentümer eines angrenzenden Gartenlandstückes von etwa 35 a (Sektion C 225), das sich zu Bauland umwandeln wird, sobald an Stelle des zwischen den Grundstücken der Parteien gelegenen Feldweges eine Fahrstrasse erstellt sein wird, was im Verlaufe dieses Jahres geschehen soll. Auf die Aufforderung der Behörden hin, die Baueinsprache zu beseitigen, erhob der Kläger Klage mit dem Begehren, die Einsprache sei zurückzuweisen und ihm Bau und Betrieb der geplanten Grossmästerei zu gestatten. Er machte geltend, die Anlage sei für den wirtschaftlichen Betrieb seines Milchhandels, den er auf seiner Liegenschaft führt, zur Verwertung der Milchresten notwendig, da hierzu die bisher gehaltenen drei Schweine nicht genügten; dieser Notwendigkeit gegenüber vermöchten die geringen Aussichten der Beklagten, dass ihr Grundstück je bebaut werde, nicht aufzukommen; schon

grundsätzlich könnten sich die Beklagten auf ein Immissionsverbot zu Gunsten von Wohnhäusern, die noch nicht gebaut seien, nicht berufen; auf jeden Fall aber werde ihr Grundstück durch seine Mästerei nicht nennenswert geschädigt. Die Beklagten beharrten auf ihrer Einsprache und beantragten, es sei festzustellen, dass der Kläger nicht berechtigt sei, die bisherige Schweinemästerei auf seinem Grundstück zu erweitern.

B. — Mit Urteil vom 30. Januar 1925 hat das Obergericht des Kantons Basel-Landschaft die Einsprache der Beklagten geschützt und die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat der Kläger die Berufung an das Bundesgericht erklärt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. — (Eintretensfrage.)

2. — (Parteistellung.)

3. — Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann die Einsprache aus Art. 684 ZGB auch gegen die Ausführung einer erst beabsichtigten Anlage gehen, sofern deren künftiger, bestimmungsgemässer Betrieb notwendig übermässige Einwirkungen im Sinne dieser Gesetzesvorschrift auf ein Nachbargrundstück hervorrufen wird (BGE 42 II 437 und 451). Die gleichen Erwägungen, aus denen das Bundesgericht zu dieser Auslegung des Art. 684 ZGB gelangt ist, führen dazu, auch für das von den fremden Einwirkungen betroffene Grundstück die Frage der Übermässigkeit der Einwirkungen ebenfalls unter Berücksichtigung seines erst zukünftigen Zustandes zu prüfen, im vorliegenden Falle also zu berücksichtigen, dass auf dem Grund und Boden der Beklagten, der heute noch nicht bebaut ist, in Zukunft Wohnhäuser errichtet werden. Wollte man nämlich diese Berücksichtigung nicht zulassen, so würde nach Erstellung der übermässig einwirkenden Anlage die Errichtung von Bauten auf dem betroffenen Nachbargrundstück entweder unmöglich,

oder es müsste nach deren Ausführung, wenn sich die Einwirkungen auf sie als übermässig erweisen sollten, auf Beseitigung der neuerstellten Anlage des schädigenden Grundstückes oder ihres Betriebes erkannt werden. Wohl ist gegenüber bestehenden Anlagen in der Annahme einer übermässigen Einwirkung Zurückhaltung geboten; sie wäre jedoch nicht gerechtfertigt, wenn vor der Erstellung der Anlage Einsprache gegen diese erhoben und das Verbot nur deshalb nicht berücksichtigt worden wäre, weil der Einsprecher auf dem bedrohten Grundstück noch nicht gebaut hatte. Der Ersteller der schädigenden Anlage müsste daher, wenn man ihn trotz der Einsprache seines Nachbarn die Anlage ausführen liesse, damit rechnen, dass ihm deren Betrieb verboten werde, sobald sich nach Bebauung des Nachbargrundstückes die Übermässigkeit der Einwirkungen seiner Anlage ergeben sollte, und er müsste seinen Betrieb beseitigen ohne Rücksicht auf den grossen Schaden, den die Stilllegung seiner neugeschaffenen Anlage mit sich brächte. Daher erscheint es auch in einem Falle wie dem vorliegenden geboten, die Frage der Unerträglichkeit von Einwirkungen zum Voraus zu prüfen, auch wenn das bedrohte Grundstück noch nicht bebaut ist.

Zum gleichen Ergebnis drängt auch der Wortlaut des Art. 684 ZGB. Danach ist die Voraussetzung des Immissionsverbotes schon dann gegeben, wenn « nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes oder nach dem Ortsgebrauch » die Einwirkungen sich nicht rechtfertigen lassen. Wenn daher ein Grundstück infolge seiner Lage inmitten oder in der Nähe eines mit Wohnhäusern bebauten Gebietes schlechte Gerüche oder unangenehmes Geräusch nicht ertragen kann, weil diese Einwirkungen den Bau der hier in Betracht fallenden Wohnhäuser verunmöglicht, so ergibt sich hieraus die Übermässigkeit der Einwirkungen, auch bevor die Bauten erstellt sind. Durch die Zulassung einer infolge übermässiger Einwirkungen störenden Anlage darf nicht

die Brachlegung eines benachbarten Baugebietes, das seiner Lage nach zum Bau von Wohnhäusern bestimmt ist, herbeigeführt werden. Eine solche Brachlegung widerspricht einem vernünftigen Ausgleich der Vor- und Nachteile der in Frage stehenden Grundstücke; denn dem Eigentümer des schädigenden Grundstücks kann eher eine Einschränkung in dessen Benützung auferlegt werden, als dass dem Eigentümer der betroffenen Liegenschaft zugemutet werden darf, auf die mit der Baulage gegebene Werterhöhung seines Bodens zu verzichten; einen solchen Verzicht aber bedeutete es für ihn, wenn die schädigende Anlage des Nachbargrundstückes gestattet würde, da er in diesem Falle entweder selber nicht bauen oder das Land auch nicht zu Bauzwecken verkaufen könnte (vgl. RGE vom 20. Febr. 1909, in der Juristischen Wochenschrift 1909 S. 219 Nr. 8).

Dagegen muss das betreffende Grundstück auch wirklich *baureif* sein, sodass es vernünftiger Weise gar nicht anders als zu Bauzwecken verwendet werden kann, sobald sich ein Bauliebhaber einstellt; es muss infolge seiner Baureife bereits einen wesentlich höhern Wert haben, als wenn es nur landwirtschaftlich bebaut würde. Sollte die Bebauung erst nach langen Jahren ernstlich in Frage kommen und infolge dieser noch ungewissen Zukunft eine wesentliche Werterhöhung des Grund und Bodens noch nicht eingetreten sein, so darf dem Nachbar ein uneingeschränkter Betrieb auf seiner Liegenschaft nicht unnützer Weise verunmöglicht werden.

4. — Die Vorinstanz stellt nun verbindlich fest, dass der Grund und Boden der Beklagten noch dieses Jahr durch eine Fahrstrasse erschlossen werden soll und dass damit die bedingungslose Baureife jenes Bodens gegeben ist. Verbindlich ist auch die Feststellung, dass die Einwirkungen der geplanten Schweinemästerei des Klägers auf das Grundstück der Beklagten nach dem « Ortsgebrauch » ungerechtfertigt sei; denn auch die Feststellung des

Ortsgebrauchs ist tatsächlicher Natur. Bedenken vermöchte einzig der Umstand zu erregen, dass in nicht weiter Entfernung von den Liegenschaften der Parteien bereits zwei andere grössere Schweinemästereien betrieben werden, die weder von den Behörden noch den Nachbarn beanstandet werden. Allein es beschlägt diese Tatsache nur eine Unterlage für den tatsächlichen Schluss der Vorinstanz, ohne dass gesagt werden könnte, dieser sei mit Rücksicht auf die andern Mästereien aktenwidrig. Die Vorinstanz weist auf andere Umstände hin, die einen Schluss auf die Unerlaubtheit der im Streite liegenden Mästerei aus dem Bestehen jener andern Anlagen nicht als unzulässig erscheinen lassen, ohne dass das Bundesgericht (dem nur die Überprüfung der Rechtsanwendung zusteht und dem die Ortskenntnis fehlt) diese Schlüssigkeit überprüfen könnte. Jene Mästereien sind keinen Wohnhäusern zugekehrt, wie es bei der Mästerei des Klägers gegenüber den Wohnhäusern der Beklagten der Fall wäre; sie liegen hinter den an der Strasse vorgelagerten Bauernhäusern auf der andern Strassenseite und gehören zu einem von der « Schafmatt » in der Lage verschiedenem Gebiete. Es ist auch an sich nicht ausgeschlossen, dass die Ausdehnung des Wohngebietes vorläufig beim Grund und Boden der Parteien einhält und ein auch nur 150 m davon entferntes und auf der andern Seite der Landstrasse gelegenes Gebiet vom Vordringen des Bauviertels unberührt bleibt und daher noch als landwirtschaftlich bebaut gelten muss. Die hierin liegende Vermutung ist tatsächlicher Art und entzieht sich der Überprüfung des Bundesgerichts.

Ebenso tatsächlicher Natur ist die Feststellung, dass auch bei der fachgemässesten Einrichtung von einer Schweinegrossmästerei unerträglicher Geruch und Lärm für benachbarte Wohnhäuser ausgehen müssen. In den zuletzt vom Bundesgericht entschiedenen Fällen ähnlicher Art (BGE 42 II 435 und Walder gegen Milch-

produzentengenossenschaft Ried-Gibswil vom 11. Febr. 1925) wurden die Schweinemästereien geduldet lediglich auf Grund der tatsächlichen Feststellung der kantonalen Instanzen, dass unter den dort gegebenen Verhältnissen solche unerträgliche Einwirkungen nicht bestanden; dabei handelte es sich beide Male um Mästereien in rein landwirtschaftlichen Gegenden und zwar lagen im einen Falle Stall und Jauchegrube wesentlich weiter entfernt vom betroffenen Grundstücke als hier, und im andern Falle wurden durch gerichtliche Sachverständige besondere Vorkehren vorgeschrieben, die zur Verminderung der Einwirkungen auf ein erträgliches Mass hinreichen sollten. Vorliegendenfalls aber sind keine solche besonderen Vorkehren vorgeschlagen worden, ausser dass sich der Kläger verpflichtete, an der geplanten Stallung keine Öffnungen nach der Seite des beklagten Grundstückes anzubringen.

Andererseits steht allerdings auch fest, dass auf dem Grund und Boden der Beklagten keine kostbaren Landsitze errichtet werden, sondern Wohnhäuser für Arbeiter und kleinere Beamte, die auch etwa eine Ziege, Kaninchen, Geflügel, ja selbst ein Schwein zu halten pflegen. Doch stellt die Vorinstanz demgegenüber fest, dass hieraus nur Einwirkungen ganz erträglicher Art entstehen und auch solchen kleinern Tierhaltern gegenüber die Einwirkungen des Grossbetriebes des Klägers unerträglich seien. Auch das ist eine Überlegung tatsächlicher Art, die vom Bundesgericht nicht berichtigt werden kann (BGE 40 II 30 ff., 450/51; 41 II 218; 44 II 31).

Endlich ist auch bei der Abwägung der Vor- und Nachteile der beteiligten Grundstücke an einem Immissionsverbot zu erwähnen, dass der Milchabgang des Klägers nach der Feststellung der Vorinstanz nicht etwa an sich schon die Erweiterung der Schweinehaltung auf 40 Stück notwendig macht. Es kann daher nicht gesagt werden, die Erhaltung des bisherigen Milchhandels des Klägers verlange die geplante Gross-

mästerei, sondern es stehen sich beiderseits zwei zukünftige Unternehmungen (Grossmästerei und Wohnungsbauten) gegenüber, von denen die erste unerträgliche Einwirkungen erzeugt, die andere nicht, und daher jene vor dieser zurücktreten muss.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 30. Januar 1925 bestätigt.

**65. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung
vom 1. Oktober 1925**

i. S. Konkursmasse Rich gegen Schweiz. Volksbank.

ZGB Art. 833, 798. Bei Veräusserung eines von mehreren mit einem Gesamtpfandrecht belasteten Grundstücken muss die Pfandhaft verteilt werden. Nur die Bestimmung, wie verteilt werden soll, ist einer allfälligen Parteivereinbarung vorbehalten.

Tatbestand (vereinfacht): Beim Verkauf einer Parzelle eines mit einem Gesamtpfandrecht belasteten Grundstückes war dieses Gesamtpfandrecht — angeblich gemäss Parteivereinbarung — in seinem ganzen Betrag auch auf der verkauften Parzelle belassen worden. In der Folge kam der Käufer in Konkurs, worauf der Pfandgläubiger sein Pfandrecht im vollen Betrage zur Kollokation anmeldete. Die Konkursverwaltung kollozierte jedoch nur einen Teilbetrag. In dem vom Pfandgläubiger in der Folge angestregten Kollokationsstreit machte die Konkursverwaltung geltend: gemäss Art. 833 ZGB hätte der Grundbuchverwalter beim Verkauf dieser Parzelle eine verhältnismässige Verteilung der Gesamthaft auf die einzelnen Parzellen vornehmen sollen, welche Verteilung die Konkursverwaltung dann, nachdem sie vom Grund-