

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Berufung wird, soweit auf diese eingetreten werden kann, abgewiesen und demgemäss das Urteil des Obergerichtes des Kantons Aargau vom 20. Juni 1927 bestätigt.

**67. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung
vom 4. November 1927**

**i. S. Schweizerische Immobiliengenossenschaft « Confidentia »
gegen Baugenossenschaft « Utoquai ».**

Art. 684 ZGB : Verbot von Einwirkungen auf fremde Grundstücke. Autogaragen im Hof eines Wohnhausblockes: die Einwirkungen, die ihr Betrieb für die Nachbarn mit sich bringt, sind nicht notwendig übermässig; erst wenn der Betrieb nicht in üblicher Weise und nicht mit der möglichen angemessenen Rücksicht auf die Umgebung vor sich geht, kann er untersagt werden. Seine Einwirkungen können je nach den Örtlichkeiten auch dann übermässig sein, wenn mehr Einstellräume errichtet werden, als das Bedürfnis der Wohnhäuser erheischt.

Aus dem Tatbestand :

Die beklagte Baugenossenschaft « Utoquai » beabsichtigte, auf der Hofseite ihres Neubaus von vier zusammenhängenden Doppelwohnhäusern, Ecke Seerosen-Dufourstrasse, in Zürich, sechs Einstellräume für je einen Kraftwagen zu errichten. Die Schweizerische Immobiliengenossenschaft « Confidentia » erhob hiergegen Einsprache als Eigentümerin eines anstossenden Wohnhauses, mit dem Begehren, der Bau der Autoschuppen sei zu verbieten, da deren Betrieb für ihr Wohnhaus unerträglich und daher gemäss Art. 684 ZGB unerlaubt sei. Das Bundesgericht hat mit dem Obergericht des Kantons Zürich die Klage als unbegründet abgewiesen.

Aus den Erwägungen :

Nach den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz ist zwar vorauszusehen, dass die Geräusche, welche die in den Autoständen unterzubringenden Kraftwagen bei der Hin- und Wegfahrt verursachen, und die Verbrennungsgase ihrer Triebwerke der Klägerin lästig fallen werden, umsomehr, als der Hof, in den die Einstellräume sich öffnen, von hohen Häusern umgeben ist, so dass darin Rauch und Lärm stärker wirken als auf einem offenen Platze. Auch ist richtig, dass das in Betracht kommende Stadtgebiet vorwiegend für Wohnzwecke benützt wird; es gehört jedoch nach der Feststellung der Vorinstanz wegen des starken Strassenverkehrs und der Durchsetzung mit gewerblichen Betrieben nicht zu den ruhigen Stadtvierteln, so dass die Liegenschaft der Klägerin keinen Anspruch auf ein Mindestmass von Einwirkungen der Nachbargrundstücke hat. Geräusche, Rauch und lästige Dünste, die der Betrieb von Autoschuppen für die Nachbarn mit sich bringt, sind aber nicht notwendig übermässig: solange die Einstellung der Wagen in üblicher Weise und mit der möglichen angemessenen Rücksicht auf die Umgebung vor sich geht, übersteigen ihre Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke nicht das Mass dessen, was angesichts der Bedürfnisse des menschlichen Zusammenlebens einem Nachbarn zugemutet werden darf, namentlich in Zürich, wo der Kraftwagen zum unentbehrlichen Verkehrsmittel geworden ist, und nach der Feststellung der Vorinstanz auch in den ruhigsten Villenvierteln bald jedes Haus seinen Autostand besitzt. Nur wenn das mit dem Garagenbetrieb unvermeidliche Mass von Einwirkungen überschritten wird, z. B. durch unnötiges Benützen der Auspuffer oder durch Motorproben zur Unzeit und dergleichen, läge ein Missbrauch vor, der untersagt werden müsste; doch wird erst die Zukunft zeigen, ob solche Übelstände, wie die Klägerin befürchtet, in den Auto-

schuppen der Beklagten auftreten werden. Die Einwirkungen des Garagebetriebes könnten allerdings, je nach den Örtlichkeiten, auch dann übermässig werden, wenn man in einem Block von Wohnhäusern mehr Einstellräume für Kraftwagen errichten wollte, als das Bedürfnis dieser Häuser verlangt. Diese Voraussetzung trifft aber im vorliegenden Falle nicht zu, da auf die 40 Wohnungen der beklagten Häuser nur 6 Autoschuppen erstellt werden.

68. Urteil der II. Zivilabteilung vom 10. November 1927
i. S. **Schenber-Röthlin** gegen **Röthlin**.

Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht:
Mit Ablauf von zehn Jahren seit der Vormerkung erlischt nur die Wirkung gegenüber Dritten, nicht auch die Wirkung unter den Parteien und deren Gesamtrechtsnachfolgern, Art. 681 Abs. 3, 683 Abs. 2 ZGB (Erw. 3).

Inwiefern gilt dies für ein unter dem früheren kantonalen Rechte begründetes Rückkaufsrecht? (Erw. 1 und 4).

Unanwendbarkeit des bürgerlichen Erbrechtes, wenn ein Miterbe zufolge Kaufs- oder Rückkaufsrechtes einen Miteigentumsanteil am Landwirtschaftsgewerbe an sich ziehen kann (Erw. 5).

A. — Die Parteien sind die Erben ihres am 19. September 1925 verstorbenen Bruders Anton Röthlin, dessen Erbschaft hauptsächlich aus dem Bauerngut Buchgründlen in Kerns und zwei Streueriedern in Kägiswil besteht. Diese Liegenschaften hatten seinerzeit dem Vater der Parteien gehört, waren nach dessen am 27. Mai 1902 erfolgtem Tode der Beklagten und ihrem Bruder Anton gemeinsam zugeteilt, dann aber am 3. Februar 1905 von letzterem um 11,500 Fr. zu Alleineigentum erworben worden mit der Klausel: « Sollte der Käufer ledig oder kinderlos absterben, so wäre der Verkäufer berechtigt, das Zugrecht um die gleiche Summe auf das Kaufobjekt

auszuüben », die anlässlich der Fertigstellung am 7. Februar 1905 in das Grundbuch eingetragen wurde.

B. — Mit der vorliegenden Klage (soweit noch streitig) verlangt der Kläger ungeteilte Zuweisung des Heimwesens Buchgründlen nebst den zwei Streueriedern zum Ertragswert auf Anrechnung hin gemäss Art. 620 ff. ZGB. Die Beklagte trägt auf Abweisung der Klage an und verlangt mit Widerklage Zuweisung der Liegenschaft Buchgründlen nebst den zwei Streueriedern, und zwar der einen Hälfte zu dem im Vertrage vom 3. Februar 1905 normierten Preisansatz von 11,500 Fr., der anderen Hälfte zum Ertragswerte.

C. — Durch Urteil vom 18. Juli 1927 hat das Obergericht des Kantons Unterwalden ob dem Walde die Hauptklage zugesprochen und die Widerklage abgewiesen.

D. — Gegen dieses Urteil hat die Beklagte die Berufung an das Bundesgericht eingelegt mit den Anträgen auf Abweisung der Hauptklage und Gutheissung der Widerklage.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. — Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass die Beklagte kraft der im alten kantonalen Grundbuch eingetragenen Zugrechtsklausel des Kaufvertrages vom 3. Februar 1905, die schon mit dem Vertragsschluss ihre Wirkungen zu äussern anfang, ein Rückkaufsrecht mit dinglicher Wirkung für die eine (unausgeschiedene) Hälfte der streitigen Liegenschaften erlangt und bis zum Inkrafttreten des schweizerischen ZGB bewahrt habe (und infolgedessen auch darüber hinaus gemäss Art. 17 Abs. 1 des Schlusstittels des ZGB; vgl. BGE 49 II S. 333 f. Erw. 2). Dieser Ausgangspunkt beruht auf einer für das Bundesgericht verbindlichen Anwendung des früheren kantonalen Liegenschaftsrechts, das von Art. 231 aOR auch für Kaufverträge über Liegenschaften vorbehalten wurde.