

75. Ist Nachbar im Sinne des § 142 A.L.R. I. 8 derjenige, dessen Hausgrundstück von dem Grundstück, auf welchem der Neubau errichtet wird, durch eine im Eigentume eines Dritten stehende Bodenfläche oder durch eine öffentliche Straße getrennt wird?

V. Civilsenat. Ur. v. 24. Februar 1900 i. S. N. (Rl.) w. Sp. (Bekl.).  
Rep. V. 360/99.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger ist Eigentümer eines in Spandau belegenen Hausgrundstückes. Gegenüber diesem Grundstück und von ihm durch die Breitenstraße getrennt liegt das Grundstück der Beklagten, auf dem ein Gemeindeschulhaus steht. Im Keller und im Parterregechoß des Hauses des Klägers befinden sich je zwei Wohnräume, die nur durch drei Fenster von der Breitenstraße her Licht erhalten. Die Fenster sind schon länger als 10 Jahre vorhanden. Beklagte hat das Schulhaus durch einen umfangreichen Anbau vergrößert. Kläger behauptet, dadurch in seinem Lichtrecht beeinträchtigt zu sein, da aus den ungeöffneten Fenstern des Kellers und des Parterregechoßes ein Mann mittlerer Größe in aufrechter Stellung den Himmel nicht mehr erblicken könne. Er hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den Neubau ihres Schulgebäudes insoweit zu erniedrigen und die Ausführung des konsentierten Neubaus auf ihrem Grundstück soweit zu unterlassen, daß aus den Fenstern des Kellergeschoßes, eventuell des Parterregechoßes seines Grundstückes der Himmel in voller Breite der Fenster erblickt werden könne. Der erste Richter wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers wurde zurückgewiesen. Auch die Revision des Klägers ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Das vormalige preussische Obertribunal hat ausgesprochen, daß in den §§ 102—189, namentlich auch in dem § 142 A.L.R. I. 8 unter

„Nachbarn“ die Eigentümer unmittelbar aneinandergrenzender Grundstücke, nicht auch die Eigentümer von Grundstücken zu verstehen sind, die durch ein einem Dritten gehöriges oder durch ein öffentliches Grundstück getrennt sind.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 61 S. 26.

Hiervon abzugehen, die erwähnten Bestimmungen nicht auf die unmittelbaren Nachbarn zu beschränken, sondern, wie dies in dem § 99 A.L.R. I. 8 und dem § 246 A.L.R. II. 15 geschieht und bei Immissionen von der Rechtsprechung angenommen wird, auch auf entferntere „Nachbarn“ zu erstrecken, verbietet schon der Wortlaut der in Betracht kommenden §§ 139 flg. A.L.R. I. 8. Wenn in den §§ 139. 140 bestimmt wird, daß neu errichtete Gebäude von älteren schon vorhandenen Gebäuden des angrenzenden Nachbarns wenigstens drei Werkshuhe zurücktreten müssen, und daß da, wo das neue Gebäude auf einen unbedauten Platz des Nachbarns stößt, ein Abstand von anderthalb Werkshufen hinreichend ist; wenn ferner der § 141 fortfährt: „Übrigens aber kann jeder in der Regel auf seinem Grunde und Boden so nahe an die Grenze und so hoch bauen, als er es für gut findet“ —: so kann keinem Zweifel unterliegen, daß in diesen Vorschriften der Ausdruck „Nachbar“ in der engeren Bedeutung des unmittelbar angrenzenden Nachbarns gebraucht ist. Und wenn sich daran unmittelbar der § 142:

„Sind jedoch die Fenster des Nachbarns, vor welchen gebaut werden soll, schon seit 10 Jahren oder länger vorhanden, und die Verhältnisse, wo sie sich befinden, haben nur von dieser Seite her Licht, so muß der neue Bau soweit zurücktreten, daß der Nachbar noch aus den ungeöffneten Fenstern des unteren Stockwerkes den Himmel erblicken könne.“

als Ausnahme von der Regel des § 141 anschließt, so kann nicht angenommen werden, daß hier das Wort „Nachbar“ in einem anderen Sinne angewendet ist. Hieraus ergibt sich, daß das Lichtrecht des Nachbarns, wie es in § 142 gewahrt wird, nur dann eintritt, wenn der Neubau auf einem Grundstück errichtet wird, welches unmittelbar an das vorhandene in seinem Lichtrecht zu schützende Gebäudegrundstück stößt. So wird der § 142 auch in der Litteratur aufgefaßt.

Vgl. Förster-Eccius, Bd. 3 Eingang des § 170; Rehbein, Entsch. des Obergerichtes Bd. 1 S. 821.

Die Frage, ob in dem besondern Falle, daß zwischen dem mit dem Neubau besetzten und dem vorhandenen Gebäude sich nur ein schmaler, im Eigentum eines Dritten stehender Streifen Landes befindet, eine Abweichung zu gestatten sei, verlangt hier keine Beantwortung. Ist auf der an das vorhandene Gebäudgrundstück unmittelbar angrenzenden Grundfläche eine öffentliche Straße angelegt, an deren Seite der das Lichtrecht gefährdende Neubau errichtet wird, dann ist die Anwendung des § 142 überhaupt ausgeschlossen, mag auch das Straßenterrain demselben Eigentümer gehören, welcher den Neubau errichtet. Denn abgesehen davon, daß das Straßenterrain insoweit, als es dem öffentlichen Verkehre dient, dem Verfügungsrechte des Eigentümers entzogen wird, ist hier kein Raum für die Anwendung der privatrechtlichen Vorschriften des Allgemeinen Landrechts, sondern der an einer öffentlichen Straße zu errichtende Neubau unterliegt ausschließlich den öffentlich-rechtlichen Vorschriften der betreffenden Baupolizeiordnung, die namentlich auch darüber zu bestimmen hat, in welchem Abstände von der Straße der Neubau errichtet werden darf, ohne an die Bestimmung des § 142 A.L.R. I. 8 gebunden zu sein. Das Lichtrecht eines an einer öffentlichen Straße bestehenden Gebäudes ist einem an der Seite derselben Straße zu errichtenden Neubau gegenüber ausgeschlossen. Daß etwa das mit solchem Neubau besetzte Grundstück in seiner weiteren Ausdehnung ohne Zwischenraum an eine Seite des gefährdeten Hausgrundstückes grenzt, bei der ihrer Lage nach das Lichtrecht des § 142 nicht in Frage kommen kann, ist selbstverständlich ohne Bedeutung.

Die Anwendung dieser Grundsätze auf den zur Entscheidung stehenden Fall muß zur Bestätigung der die Klage abweisenden Vorurteile führen. Das Haus des Klägers liegt mit seiner Frontseite, für welche Schutz des Lichtrechtes begehrt wird, an der Breitenstraße, einer öffentlichen Straße in Spandau. Der Neubau der Beklagten ist gegenüber dem Hause des Klägers, von diesem durch die Breitenstraße getrennt, errichtet. Bei dieser Sachlage ist die Berufung des Klägers auf das ihm aus dem § 142 A.L.R. I. 8 zustehende Lichtrecht ausgeschlossen, obwohl die Beklagte Eigentümerin des Straßenterrains ist und obwohl ihr Grundstück an eine Seite des Hauses des Klägers, in welcher sich Fenster nicht befinden, und an den Hofraum des Klägers unmittelbar grenzt.“