

61. Darf der Richter bei Beurteilung der Frage, ob die Umstände die im §. 138 A.L.R. I. 8 vorgeschriebene Erhöhung der Fenster gestatten, auch die den einzelnen Räumlichkeiten von dem Bauenden gegebene Bestimmung in Betracht ziehen?

II. Hilfssenat. Urt. v. 28. April 1881 i. S. A. (Rl.) w. L. (Wekl.)  
Rep. Va. 827/80.

I. Kreisgericht Posen.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Appellationsrichter hat den Kläger mit seinem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, mehrere in einer unmittelbar auf der klägerischen Grenze stehenden Hauswand des Beklagten angebrachte Fenster 6 Fuß vom Erdboden des Zimmers zu erhöhen, zum Teil abgewiesen, indem er auf Grund der Begutachtung von Sachverständigen feststellt, daß in betreff einiger dieser Fenster die Umstände jene Erhöhung nicht gestatten, weil dann die betreffenden Räume nicht mehr als Wohn- und Arbeitsstuben zu benutzen sein würden.

Die Nichtigkeitsbeschwerde erblickt hierin eine Verletzung des §. 138 A.L.R. I. 8, weil nach dieser Bestimmung nur dann angenommen werden könne, daß die Umstände eine Erhöhung der Fenster nicht gestatten, wenn die betreffenden Räumlichkeiten dadurch gänzlich unbrauchbar werden würden, nicht aber schon dann, wenn nur ihre Benutzung zu einem bestimmten Zweck, namentlich als Wohn- und Arbeitszimmer, dadurch ausgeschlossen würde.

Die Beschwerde kann indes für begründet nicht erachtet werden. Der §. 138 A.L.R. I. 8 enthält zwei wesentlich verschiedene Einschränkungen des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Nachbarn, einmal

die Vorschrift, daß Öffnungen in einer unmittelbar an des Nachbars Hof oder Garten stoßenden Wand so hoch vom Fußboden des Zimmers angebracht werden müssen, daß man auch stehend nicht in den nachbarlichen Hof oder Garten zu blicken vermag, und ferner die Bestimmung, daß diese Öffnungen in bestimmter Weise verstäbt oder vergittert werden müssen. Nur das letztere Gebot, welches widerrechtlichen Eingriffen durch Immissionen vorbeugen soll, ist ein bedingungsloses; das erstere dagegen, welches aus der deutschen Rechtsansicht hervorgegangen ist, daß auch schon das bloße Blicken in ein fremdes Grundstück als ein Eingriff in die fremde Rechtsphäre anzusehen sei, hat der Gesetzgeber durch die Bedingung gemildert und beschränkt, daß die Umstände die Erhöhung der Fenster gestatten müssen. Diese Bestimmung enthält eine Modifikation des vorhergehenden §. 137, in welchem der entgegengesetzte gemeinrechtliche Grundsatz als Regel anerkannt wird, charakterisiert sich als eine gesetzliche Beschränkung des Eigentums des Gebäudebesitzers zu Gunsten des Nachbarn und unterliegt daher gemäß §§. 14 flg. A.L.R. I. 19 im Zweifel der strengen Auslegung zu Gunsten des belasteten Eigentums.

Eine solche führt aber mit Notwendigkeit zur Verwerfung der von der Nichtigkeitsbeschwerde geltend gemachten Auslegung. Denn wenn man annehmen wollte, daß die Beschränkung nur dann fortfallen solle, wenn die betreffenden Räumlichkeiten durch die Erhöhung der Fenster gänzlich unbrauchbar gemacht würden, so würde dadurch die vom Gesetzgeber beabsichtigte Milde rung der Beschränkung völlig beseitigt und das Gebot der Erhöhung zu einem bedingungslosen gemacht werden, da man selbst von einem gänzlich verdunkelten Gemach nicht wird behaupten können, daß es nicht zu irgend einem Zwecke — wenn auch nur zum Aufbewahren von Gegenständen — noch verwendbar sei. Dies kann die Absicht des Gesetzgebers nicht gewesen sein. Vielmehr läßt sich annehmen, daß er dem Gebäudeeigentümer das Recht auf freie Aussicht über das nachbarliche Grundstück nur so weit hat beschränken wollen, als es ohne Nachteil in der Benutzung seines Eigentums möglich ist, und daß er dieser Voraussetzung absichtlich den allgemeinen und biegsamen Ausdruck „wo es die Umstände gestatten“ gegeben hat, um dem Richter in jedem konkreten Falle das freieste Ermessen über das Vorhandensein derselben, insbesondere, ob neben der räumlichen Möglichkeit zur Fenstererhöhung auch die Möglichkeit einer ausreichenden

Beleuchtung gewährt werde, einzuräumen. Von dieser Ansicht ist auch das preussische Obertribunal in den in Striethorst, Archiv Bd. 23 S. 142, Bd. 55 S. 216 und Bd. 99 S. 166 abgedruckten Entscheidungen ausgegangen. Wenn derselbe Gerichtshof in dem Erkenntnis vom 14. Februar 1867 — Striethorst, Archiv Bd. 65 S. 318 — andererseits ausgeführt hat, bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Erhöhung könne auf den Umstand kein Gewicht gelegt werden, daß die betreffende Räumlichkeit durch dieselbe den Charakter eines Logierzimmers, als welches es im Gasthose des Beklagten benutzt werde, verlieren würde, weil es sonst in allen Fällen in der Hand des Neubauenden liegen würde, den Räumlichkeiten seines Neubaus solche Dimensionen und Bestimmungen zu geben, welche die fragliche Erhöhung überhaupt unzulässig erscheinen lassen, so würde, falls damit hat ausgedrückt werden sollen, durch das Gesetz werde die Freiheit des richterlichen Ermessens dahin beschränkt, daß er bei Beurteilung der Zulässigkeit der Erhöhung einen bestimmten Zweck des fraglichen Gemaches niemals berücksichtigen dürfe, diese Ansicht als begründet nicht anerkannt werden können. In dem Eigentumsrecht des Bauenden liegt die Befugnis seinem ganzen Gebäude und den einzelnen Räumlichkeiten die seinen Bedürfnissen und Wünschen entsprechende Bestimmung zu geben, und er hat keine Verpflichtung, sich dabei in seinem freien Ermessen durch die Rücksicht binden zu lassen, daß dadurch solche Umstände herbeigeführt werden könnten, welche dem Nachbarn die Geltendmachung des gesetzlichen Servitutrechtes gemäß §. 138 A.L.R. I. 8 nicht mehr gestatten. Der Richter ist daher bei Beurteilung der die Erhöhung der Fenster ausschließenden Umstände in seinem Ermessen nicht beschränkt und wohl befugt, dabei auch die auf bloß subjektiven Bedürfnissen und Zwecken beruhende Bestimmung eines Gemaches in Betracht zu ziehen. Das vom Obertribunal dagegen hervorgehobene Bedenken erledigt sich durch die Erwägung, daß der Richter eine nur zu dem Zweck der Vereitelung des Nachbarrechtes getroffene Bestimmung gemäß A.L.R. I. 6. §. 37 nicht berücksichtigen darf.

In dem vorliegenden Falle hat der Appellationsrichter angenommen, daß mit Rücksicht auf die Bestimmung der fraglichen Räumlichkeiten zu Wohn- und Arbeitszimmern dieselben im Falle der verlangten Erhöhung der Fenster das erforderliche Licht nicht mehr erhalten würden, und daß die Umstände daher eine solche Erhöhung nicht gestatten. In

dieser tatsächlichen Würdigung der Lage des konkreten Falles läßt sich mit Rücksicht auf die vorstehende Ausführung eine unrichtige Auffassung des §. 138 A.O.R. I. 8 nicht erkennen.“