

Titel:

Erfolglose Verfassungsbeschwerde gegen zivilgerichtliche Entscheidungen zum nachbarrechtlichen „Fensterrecht“.

Normenketten:

BV Art. 86 Abs. 1 S. 2, Art. 91 Abs. 1, Art. 118 Abs. 1

AGBGB Art. 43 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1

BGB § 242

ZPO § 321a Abs. 5 S. 1, S. 2, § 543 Abs. 2

Leitsätze:

1. Nur dann, wenn sich aus den besonderen Umständen des Einzelfalls klar und deutlich ergibt, dass das Gericht ein entscheidungserhebliches Vorbringen nicht zur Kenntnis genommen oder nicht erwogen hat, kann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 91 Abs. 1 BV) angenommen werden. (Rn. 30)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Kann einem Gehörsverstoß durch bloße Rechtsausführungen im Anhörungsrügebeschluss abgeholfen werden, so ist eine Fortführung des Verfahrens von Verfassungs wegen nicht geboten. (Rn. 34)

(redaktioneller Leitsatz)

3. Selbst eine zweifelsfrei fehlerhafte Anwendung einfachen Rechts begründet für sich allein noch keinen Verstoß gegen das Willkürverbot (Art. 118 Abs. 1 BV). (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

4. Im Unterschied zum bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht (vgl. Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO) kommt es für den zivilrechtlichen Anspruch aus Art. 43 AGBGB nicht auf die aktuelle Nutzung des auf der Grenze stehenden Bauwerks an. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verfassungsbeschwerde, Fensterrecht, Wohnheim für unbegleitete Jugendliche, rechtliches Gehör, Anhörungsrüge, Subsidiarität, Willkürverbot, Treu und Glauben, Interessenabwägung, Recht auf den gesetzlichen Richter

Vorinstanzen:

LG Ingolstadt, Beschluss vom 08.05.2019 – 14 S 436/18

LG Ingolstadt, Endurteil vom 24.01.2019 – 14 S 436/18

AG Ingolstadt, Endurteil vom 25.01.2018 – 12 C 1061/16

Tenor

Die Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe

I.

1

1. Die Verfassungsbeschwerde richtet sich gegen das Berufungsurteil des Landgerichts Ingolstadt vom 24. Januar 2019 Az. 14 S 436/18, mit dem unter Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung eine nachbarrechtliche Klage der Beschwerdeführerin abgewiesen wurde, sowie gegen den Beschluss desselben Gerichts vom 8. Mai 2019, mit dem eine gegen das Urteil erhobene Anhörungsrüge zurückgewiesen wurde.

2

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines mit einem Wohnhaus und verschiedenen Nebengebäuden bebauten Grundstücks. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes Gebäude, dessen nördliche Außenwand unmittelbar an der heutigen Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin steht. Entlang der Grenze verläuft auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin ein

im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragenes Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks.

3

Mit Bescheid vom 10. Dezember 2015 wurde dem Eigentümer des Nachbargrundstücks eine bauaufsichtliche Genehmigung zum teilweisen Umbau des an der Grenze befindlichen Gebäudes in ein Wohnheim für unbegleitete Jugendliche erteilt. Der Bescheid enthielt in einem Ergänzungsblatt unter „II. Hinweise“ eine Bezugnahme auf die nachbarrechtliche Vorschrift des Art. 43 Abs. 1 AGBGB. Diese lautet:

Art. 43 Fensterrecht

(1) ¹Sind Fenster weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks entfernt, auf dem Gebäude errichtet sind oder das als Hofraum oder Hausgarten dient, so müssen sie auf Verlangen des Eigentümers dieses Grundstücks so eingerichtet werden, dass bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden weder das Öffnen noch das Durchblicken möglich ist. ²Die Entfernung wird von dem Fuß der Wand, in der sich das Fenster befindet, unterhalb der zunächst an der Grenze befindlichen Außenkante der Fensteröffnung ab gemessen.

4

2. Mit Schriftsatz vom 2. Juni 2016 erhob die Beschwerdeführerin beim Amtsgericht Ingolstadt Klage gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks mit dem Antrag, die an der Nordfassade des Gebäudes liegenden Fenster so auszugestalten, dass bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden weder das Öffnen noch das Durchblicken möglich ist. Zur Begründung wurde ausgeführt, der Beklagte sei auf das Verlangen der Beschwerdeführerin nach Einhaltung des Art. 43 Abs. 1 AGBGB schriftlich hingewiesen worden; die auf der Nordseite des Gebäudes befindlichen Fenster könnten jedoch durchblickt und geöffnet werden. Mit Urteil vom 25. Januar 2018 gab das Amtsgericht Ingolstadt der Klage statt.

5

Auf die Berufung des beklagten Nachbarn hin hob das Landgericht Ingolstadt mit dem angegriffenen Urteil vom 24. Januar 2019 das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab. Grundsätzlich komme zwar Art. 43 Abs. 1 AGBGB zur Anwendung, da sich die Fenster an der nördlichen Front des Gebäudes weniger als 0,60 m von der Grundstücksgrenze entfernt befänden und auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin Gebäude vorhanden seien. Das Erstgericht habe aber zu Unrecht die Voraussetzungen des § 242 BGB verneint, der nach der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 13. April 2015 (Vf. 66-VI-14) bei Art. 43 AGBGB grundsätzlich anwendbar sei. Dazu reiche es zwar grundsätzlich nicht aus, wenn ein Nachbar eine Anlage nach Art. 43 AGBGB über längere Zeit in einer den Vorschriften widersprechenden Form dulde.

6

Im konkreten Fall lägen aber darüber hinausgehende sachliche Gründe für eine Anwendung des § 242 BGB vor. Auf dem vorgelegten und in der letzten mündlichen Verhandlung in Augenschein genommenen Bauplan aus dem Jahr 1882 sei eindeutig zu sehen, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt bereits damals um ein Wohnhaus gehandelt habe. Im Jahr 1929 hätten die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin im Rahmen eines Tauschvertrags den bis dahin zwischen den Grundstücken der Parteien befindlichen, der Gemeinde gehörenden Weg gegen ein anderes Grundstück eingetauscht. Dabei sei bereits die Problematik gesehen worden, dass sich das Haus des Nachbarn unmittelbar an der Grundstücksgrenze befunden habe. In dem Tauschvertrag sei eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Nachbargrundstücks vermerkt, die neben einem Geh- und Fahrrecht auch bauliche Veränderungen umfasste. In diesem Sinn sei die Dienstbarkeit offensichtlich auch von den Parteien gelebt worden; so habe der Vater der Beschwerdeführerin in den 1970er Jahren die Nachbarunterschrift unter eine geplante Nutzungserweiterung des Wohnhauses gesetzt. Die für die Ausnahmeregelung des § 242 BGB erforderliche Atypik des Falls werde durch den besonderen Grundstückszuschnitt und die althergebrachte dichte Bebauung begründet. Wegen der geringen Entfernung der jeweiligen Baukörper seien gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten nahezu unvermeidlich. Gemildert werde dies zugunsten der Beschwerdeführerin durch den sicher mehr als fünf Meter breiten Streifen des Geh- und Fahrrechts.

7

In Zusammenschau sämtlicher vorgetragener Gesichtspunkte verstoße es gegen Treu und Glauben, wenn sich die Beschwerdeführerin auf ihr Recht aus Art. 43 AGBGB berufe. Dies gelte auch angesichts der

Tatsache, dass die Fenster im Zuge einer zeitgemäßen Wohnnutzung verbreitert und auch erweitert worden seien. Der Beschwerdeführerin seien bauliche Maßnahmen überhaupt nur mit einem Grundstücksabstand von mehr als sechs Metern möglich, was dem Rahmen normaler baulicher Abstände im innerstädtischen Bereich entspreche; eine Einschränkung ihrer rechtlichen Baumöglichkeiten sei damit auch bei Anwendung des § 242 BGB nicht gegeben. Der gesetzlichen Regelung des Art. 43 AGBGB liege eine Abwägung zwischen dem Schutz des Nachbarn vor Einwirkungen oder sonstigen Störungen und dem Interesse des Eigentümers des grenznahen Gebäudes an einer ausreichenden Belüftung und Belichtung zugrunde. Es sei Sinn und Zweck der Vorschrift, dass der ein Wohngebäude errichtende Nachbar dies nicht in rücksichtsloser Weise tun dürfe. Im konkreten Fall handle es sich jedoch um eine andere Situation. Das Wohnhaus sei bereits vorhanden gewesen und die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin hätten sich auf einen Grundstückstauschvertrag eingelassen, bei dem sie sehenden Auges ein auf der Grenze stehendes Wohnhaus übernommen hätten. Über die grundsätzliche Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude habe zwischen den Parteien offensichtlich Einigkeit bestanden. Es wäre für den Eigentümer des Nachbargrundstücks unzumutbar, wenn nunmehr quasi jegliche zeitgemäße Wohnnutzung oder überhaupt die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken dadurch unmöglich gemacht werde, dass die Fenster auf der gesamten Nordseite bis zu einer Höhe von 1,80 m blickdicht verklebt und in lediglich kippar Ausführung angebracht werden dürften.

8

3. Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 15. Februar 2019 zugestellte Urteil des Landgerichts erhob die Beschwerdeführerin am 1. März 2019 eine Anhöhrungsrüge, die das Landgericht Ingolstadt mit dem ebenfalls angegriffenen Beschluss vom 8. Mai 2019 zurückwies. Das Gericht halte nach wie vor für richtig, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt bereits bei der Genehmigungsplanung um ein Wohnhaus gehandelt habe. Allerdings hätte, wie der Beschwerdeführerin zuzugestehen sei, weiter konkretisiert werden können, dass es sich um ein Wohngebäude mit anschließender Stallung handle. Im rechtlichen Ergebnis ändere sich allerdings nichts. Nach wie vor sei auf Nummer 4 des Tauschvertrags aus dem Jahr 1929 abzustellen, in dem die Vornahme von etwaigen baulichen Veränderungen ausdrücklich geregelt gewesen sei. Davon seien zur Überzeugung des Gerichts nicht nur bauliche Instandsetzungsmaßnahmen, sondern ausdrücklich bauliche Veränderungen umfasst. Genau in diesem Sinn sei die im Tauschvertrag niedergelegte Dienstbarkeit zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien gelebt worden. Auch die Unterschrift unter den erweiterten Fassadenplan in den 1970er Jahren stütze die Anwendung des § 242 BGB unabhängig von der Tatsache, dass damit zugegebenermaßen keine Nutzungsänderung bezüglich des Stallgebäudeteils verbunden gewesen sei. Allerdings sei deutlich zu sehen, dass hier im Wohngebäudeteil ganz erheblich verbreiterte Fenster akzeptiert worden seien. Darauf stütze sich die Überzeugung des Berufungsgerichts, dass die Rechtsvorgänger der Parteien seit dem Tauschvertrag von 1929 bis in die 1970er Jahre hinein einvernehmlich die Rechtsverhältnisse so gelebt und die Dienstbarkeit so verstanden hätten, dass eine Wohnnutzung des Beklagtengrundstücks uneingeschränkt habe möglich sein sollen. Anders sei die Unterschrift unter die Fassadenplanänderung nicht zu verstehen und dies unabhängig von der Frage, ob rechtlich gesehen wegen bestehender Gütergemeinschaft auch die Unterschrift der Mutter der Beschwerdeführerin nötig gewesen wäre.

9

Damit liege eine Situation vor, in der über 70 Jahre beanstandungsfrei die Wohnnutzung und sogar eine kontinuierliche Verbreiterung der Fenster akzeptiert worden sei. Im Rahmen der Baugenehmigung sei das Rücksichtnahmegebot beachtet worden; anhand der konkreten Situation habe eine Abweichung von Art. 6 BayBO erteilt werden können, da aufgrund des Geh- und Fahrrechts eine Bebauung auf einem ca. fünf Meter breiten Streifen ausgeschlossen sei und die unmittelbaren Nachbarn bei Erteilung der Abweichung mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen hätten rechnen müssen. Für den Teilbereich der ehemaligen Stallung, welcher einer Wohnnutzung zugeführt werde, stelle sich die Sachlage aufgrund der neuen Nutzung sowie des Einbaus neuer Fenster abweichend zum Bestand dar; in Anbetracht des Geh- und Fahrrechts habe die Genehmigungsbehörde jedoch keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung, also der Schutzziele des Art. 6 BayBO, festgestellt. Diese Wertung habe sich das Berufungsgericht im Rahmen der Abwägung nach § 242 BGB zu eigen gemacht und sei abschließend zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Interessenabwägung zu Lasten der Beschwerdeführerin zu treffen sei. Ausdrücklich stelle das Gericht noch einmal klar, dass sich die getroffene Abwägung sowohl auf den Wohnteil als auch auf den nunmehr zu Wohnräumen umgebauten Stallteil beziehe.

10

Der Beschluss über die Anhörungsrüge wurde den Prozessbevollmächtigten der Beschwerdeführerin am 10. Mai 2019 bekanntgegeben.

II.

11

1. Mit der am 10. Juli 2019 eingegangenen Verfassungsbeschwerde rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihrer Grundrechte aus Art. 91 Abs. 1 BV (rechtliches Gehör), Art. 118 Abs. 1 BV (Willkürverbot) und Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV (Recht auf den gesetzlichen Richter). Sie beantragt, das Urteil des Landgerichts Ingolstadt vom 24. Januar 2019 und den Beschluss des Landgerichts Ingolstadt vom 8. Mai 2019, Aktenzeichen jeweils 14 S 436/18, aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer des Landgerichts Ingolstadt zurückzuverweisen.

12

a) Der Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt, weil das Berufungsurteil davon ausgehe, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt bereits nach dem Bauplan aus dem Jahr 1882 um ein Wohnhaus gehandelt habe und dass die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin daher mit dem Grundstückstausch sehenden Auges ein auf der Grenze stehendes Wohnhaus übernommen hätten. Damit habe das Gericht den unstreitigen Vortrag der Beschwerdeführerin nicht berücksichtigt, wonach es sich nur teilweise um ein Wohnhaus, überwiegend jedoch um eine Stallung gehandelt habe. Insbesondere in Bezug auf die vier neu eingebauten Fenster sei nicht berücksichtigt worden, dass sich dahinter weder 1882 noch zum Zeitpunkt der Fassadenänderung in den 1970er Jahren Wohnräume befunden hätten. Das Landgericht habe die Anwendung von § 242 BGB auf diesen unzutreffenden Sachverhalt gestützt; dies sei mit der Anhörungsrüge ausdrücklich gerügt worden. Im Beschluss vom 8. Mai 2019 beharre das Landgericht aber auf seiner Ansicht und gestehe nur zu, dass es sich um ein Wohngebäude mit anschließender Stallung handle; mit dem Sachverhalt, dass die vier neuen Fenster den Stallanteil betreffen und in der Urteilsbegründung undifferenziert nur von einem Wohnhaus die Rede sei, setze es sich nicht weiter auseinander. Das Landgericht habe auch den (Hilfs-)Vortrag der Beschwerdeführerin nicht verarbeitet, wonach selbst dann, wenn man den ursprünglich vorhandenen Fenstern Bestandsschutz einräume, dies jedenfalls nicht für die vier neuen Fenster und die damit verbundene Umnutzung zu Wohnzwecken gelten könne.

13

Die Annahme des Gerichts, die im Tauschvertrag niedergelegte Dienstbarkeit sei von den Parteien offensichtlich gelebt worden, sei eine reine Fiktion. Allein aus der Unterschrift des Vaters der Beschwerdeführerin unter einen auf eine veränderte Fassadengestaltung abzielenden Bauplan lasse sich nicht ableiten, dass die Dienstbarkeit so gelebt worden sei, dass jegliche bauliche Veränderung erlaubt sein solle. Die Unterschrift unter den Fassadenplan habe keinen Bezug zur Dienstbarkeit und keinerlei Aussagekraft dazu, dass eine Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig sein solle. Die Unterschrift gelte lediglich als Zustimmung in einem öffentlichrechtlichen Verfahren; zivilrechtliche Ansprüche gingen dadurch nicht verloren. In die vom Landgericht unterstellte gelebte Praxis „der Parteien“ hätte auch die in Gütergemeinschaft lebende Mutter der Beschwerdeführerin mit einbezogen werden müssen, die den Bauplan unstreitig nicht unterzeichnet habe. Nach der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 13. April 2015 sei es unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar, wenn ein Gericht unterstelle, bei Unterzeichnung eines Plans durch nur einen Ehegatten würde dieser stellvertretend für den anderen Ehegatten handeln. Soweit das Landgericht im Beschluss vom 8. Mai 2019 darauf abstelle, dass die Wohnnutzung 70 Jahre lang beanstandungsfrei akzeptiert worden sei, könne dies kein Argument bei den Fenstern sein, die neu hergestellt bzw. erheblich vergrößert worden seien und bei denen die dahinterliegenden Räume erst 2015 zu Wohnzwecken genehmigt worden seien.

14

Durch die Begründungsversuche im Beschluss des Landgerichts sei der gerügte Gehörsverstoß nicht geheilt. Das Gericht habe lediglich formelhaft seine ursprüngliche Ansicht aufrechterhalten und letztlich nicht begründet, warum seine Sachverhaltsunterstellung tatsächlich gerechtfertigt sein solle. Zu der Rüge der fehlenden Differenzierung zwischen den vier neuen und den unverändert gebliebenen Fenstern führe es lediglich aus, dass „sich die getroffene Abwägung gemäß § 242 BGB sowohl auf den Wohnteil □...□ als auch auf den nunmehr zu Wohnräumen umgebauten Stallteil“ beziehe; eine tragfähige Erwägung der

Einwände der Beschwerdeführerin stelle dies nicht dar. Es habe also bei seiner Rechtsanwendung mehrfach den (unstreitigen) Vortrag übergangen, wonach es sich bei den Räumen hinter den vier neuen Fenstern ursprünglich nicht um Wohnräume gehandelt habe.

15

Bereits in der Anhörungsrüge sei beanstandet worden, dass das Gericht keine belastbaren Tatsachen dazu angegeben habe, dass quasi jegliche zeitgemäße Wohnnutzung oder überhaupt die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken unmöglich gemacht werde, wenn die Fenster auf der gesamten Nordseite bis zu einer Höhe von 1,80 m blickdicht verklebt und in lediglich kippbarer Ausführung angebracht werden dürften. Für eine ausreichende Belichtung sei auch bei Milchglasfenstern gesorgt. Da das Fensterrecht vollständig zu öffnende Fenster in einer Höhe von mehr als 1,80 m oberhalb des Fußbodens ohnehin nicht einschränke, sei nicht nachvollziehbar, warum trotzdem jegliche Wohnnutzung unmöglich gemacht werde. Dass die Geltendmachung des Fensterrechts in Bezug auf die vier neuen Fenster die Nutzung „des Gebäudes“ zu Wohnzwecken nicht faktisch unmöglich mache, ergebe sich ohne Weiteres daraus, dass das Gebäude im ursprünglich zu Wohnzwecken genehmigten Umfang jahrzehntelang tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt worden sei.

16

Zu dem mit der Anhörungsrüge erhobenen Einwand, dass die Baugenehmigung unbeschadet des Fensterrechts der Beschwerdeführerin ergangen sei, habe das Landgericht im Beschluss vom 8. Mai 2019 angegeben, dies durchaus berücksichtigt zu haben. Es habe sodann die Begründung für die Baugenehmigung wiedergegeben und erklärt, es habe sich diese Wertung im Urteil zu eigen gemacht. Dabei verkenne das Gericht, dass sich die Begründung der Behörde nur auf das Abstandsflächenrecht und damit auf einen ganz anderen Abwägungsgegenstand bezogen habe.

b) Gegen das Willkürverbot werde verstoßen, weil die Aufsummierung der dem Urteil anhaftenden Fehler eindeutig den Schluss zulasse, dass sich das Gericht aus sachfremden Erwägungen für eine vollständige Klageabweisung entschieden habe.

17

Mit welchen in der Anhörungsrüge erhobenen Einwänden sich das Landgericht auseinandergesetzt habe, werde eingangs der Beschlussgründe dargestellt. Daraus ergebe sich, dass es sich mit den Ausführungen unter Nummer 2 der Anhörungsrüge nicht auseinandergesetzt habe. Es habe verkannt, dass von der Anhörungsrüge auch Fälle der offenkundig unrichtigen Rechtsanwendung erfasst würden. Mit dem Hinweis auf den besonderen Zuschnitt des Grundstücks und die darauf befindliche althergebrachte Bebauung würden die gesetzlichen Voraussetzungen des Fensterrechts sachwidrig zu einem atypischen, die Anwendung des § 242 BGB rechtfertigenden Sachverhalt stilisiert; dies sei offensichtlich sachfremd. Für das Fensterrecht spiele es keine Rolle, welche eigenen Bebauungsmöglichkeiten die Beschwerdeführerin habe. Mit der Feststellung, dass die wegen der Grenzbebauung einzuhaltende Abstandsfläche von sechs Metern im innerstädtischen Bereich normal sei, verkürze das Gericht offensichtlich gegen den Gesetzeszweck das Fensterrecht auf eine abstandsflächenrechtliche Betrachtung. Danach würde der Verstoß gegen das Fensterrecht regelmäßig durch die Einhaltung des Abstandsflächenrechts kompensiert. Der Gesetzeszweck, den Wohnfrieden zu wahren, indem ein Einblick auf das Nachbargrundstück aus allzu großer Nähe unterbunden werde, entfalle nicht dadurch, dass der beeinträchtigte Grundstückseigentümer das Abstandsflächenrecht einhalten müsse. Die gegenteilige Erwägung des Gerichts sei offenkundig gesetzesfremd und damit eindeutig unangemessen und willkürlich.

18

Dass es sich um eine althergebrachte Bebauung handle, habe beim Fensterrecht ebenfalls keine Bedeutung. Das Fensterrecht sei mit Abschluss des Tauschvertrags und der damit verbundenen Zumessung zum Hofstellengrundstück der Beschwerdeführerin im Jahr 1929 entstanden. Der Fall sei nicht anders zu behandeln als der Fall, dass erst Jahrzehnte nach Errichtung einer althergebrachten Bebauung auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude errichtet werde. Den diesbezüglichen Sachvortrag der Beschwerdeführerin habe das Landgericht nicht berücksichtigt.

19

Es sei schlechthin unhaltbar anzunehmen, ein Wegerecht zum Zweck der Vornahme baulicher Veränderungen gestatte zum Nachteil der Eigentümer des dienenden Grundstücks auch Baumaßnahmen, die rechtswidrig seien. Ebenso unhaltbar sei es anzunehmen, eine Dienstbarkeit könne danach ausgelegt

werden, wie sich die ursprünglichen Eigentümer und nachfolgende Generationen verhalten hätten, wenn nicht festgestellt werden könne, ob dieses Verhalten überhaupt einen Bezug zur Dienstbarkeit gehabt habe. Dienstbarkeiten seien objektiv und nicht subjektiv nach dem Willen der ursprünglich vertragsschließenden Parteien auszulegen, die Entstehungsgeschichte spiele keine Rolle. Über diese unstrittige zivilrechtliche Ansicht habe sich das Landgericht ebenso willkürlich hinweggesetzt wie über die an eine Anwendung des § 242 BGB zu stellenden Anforderungen, wonach die Instanzgerichte nicht ihre eigenen Billigkeitserwägungen an die Stelle der Gerechtigkeitsvorstellungen des Gesetzgebers setzen könnten.

20

c) Das Recht auf den gesetzlichen Richter sei verletzt, weil das Landgericht die Revision nicht zugelassen habe, obwohl dies wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache nach § 543 Abs. 2 ZPO zwingend gewesen sei. Die Feststellung des Landgerichts, es handle sich um eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung von § 242 BGB, sei keine Begründung, da jedes Urteil eine Einzelfallentscheidung sei. Aus der Behauptung des Gerichts, aufgrund der Wegedienstbarkeit müsse das Fensterrecht zurücktreten, ergebe sich eine grundsätzliche Bedeutung, weil Wegerechte in der Praxis sehr häufig an der Grenze bestellt würden. Ebenfalls von großer praktischer Bedeutung seien die vom Gericht behauptete Anwendbarkeit des § 242 BGB in Fällen dichter innerörtlicher Bebauung sowie die Ansicht, bei althergebrachter Bebauung müsse der benachbarte Grundstückseigentümer zeitgemäße Vergrößerungen von Fenstern und sogar neue Fenster dulden.

d) Mit Schriftsatz vom 13. September 2019 wurde das Beschwerdevorbringen ergänzt und vertieft. Das Landgericht habe seiner Abwägungsentscheidung nach § 242 BGB willkürlich unrichtige Sachverhalte zugrunde gelegt. Im Beschluss vom 8. Mai 2019 werde zugegeben, dass im Urteil fälschlicherweise davon ausgegangen worden sei, dass mit der Unterschrift des Vaters der Beschwerdeführerin unter den erweiterten Fassadenplan in den 1970er Jahren eine Nutzungsänderung des Stallgebäudeteils verbunden gewesen sei. Da in der Abwägung zu § 242 BGB der Unterschrift ein anderes Gewicht zukomme, wenn sie nur die Verbreiterung eines Fensters auf der Nordseite im bestehenden Wohnteil anstelle einer Nutzungsänderung des Stallteils in Wohnen betreffe, liege offensichtlich Entscheidungserheblichkeit vor, sodass das Verfahren nach § 321 a Abs. 1 Satz 1 ZPO hätte fortgesetzt werden müssen. Im Zeitpunkt des Urteils sei das Gericht davon ausgegangen, dass die Nutzungsänderung des Stallteils bereits 1967 und nicht erst 2015 erfolgt sei. Dieser entscheidungserhebliche Umstand sei im Anhörungsrügebeschluss mit der reinen Schutzbehauptung beiseitegeschoben worden, dass sich die getroffene Abwägung nach § 242 BGB sowohl auf den Wohnteil als auch auf den nunmehr zu Wohnräumen umgebauten Stallteil beziehe.

21

Überhaupt nicht eingegangen werde in dem Urteil und in dem Anhörungsrügebeschluss auf den wesentlichen Vortrag, dass das Gebäude als Wohnheim für unbegleitete Minderjährige genutzt werde, wodurch der von Art. 43 AGBGB geschützte Wohnfriede völlig anders betroffen werde als bei einer üblichen Wohnnutzung. Die Feststellung des Landgerichts, dass die im Tauschvertrag niedergelegte Dienstbarkeit zwischen den Rechtsvorgängern „gelebt“ worden sei, entbehre jeder Grundlage. Da das Verhältnis zwischen der Familie der Beschwerdeführerin und der Familie des Nachbarn bereits in der dritten Generation äußerst schwierig sei, könne aus Sicht der Beschwerdeführerin die Unterschrift ihres Vaters unter den Fassadenplan 1967 nur ein Versuch gewesen sein, das Verhältnis zu befrieden. Auch die Feststellung im Urteil des Landgerichts, die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin hätten bei dem Grundstückstauschvertrag sehenden Auges ein auf der Grundstücksgrenze stehendes Wohnhaus übernommen, sei willkürlich unzutreffend. Vielmehr hätten die Rechtsvorgänger des Nachbarn 1882 ihr früheres landwirtschaftliches Gebäude an die Grenze zu dem damals der Gemeinde gehörenden Grundstück versetzt. Zu dieser Sachverhaltsrüge äußere sich das Landgericht im Anhörungsrügebeschluss nicht. Seine Entscheidung sei willkürlich, weil es verkannt habe, dass das Fensterrecht durch § 242 BGB nur ausnahmsweise eingeschränkt werde, wenn ein billiger Ausgleich dringend geboten erscheine.

22

Das Gericht habe im Rahmen seiner Abwägung maßgeblich darauf abgestellt, dass die im Tauschvertrag aus dem Jahr 1929 enthaltene Grunddienstbarkeit nicht nur Instandsetzungsmaßnahmen, sondern ausdrücklich auch bauliche Veränderungen umfasse. Ein dinglicher Verzicht auf Fensterrechtsansprüche sei aber nur durch Begründung einer Ausschlussdienstbarkeit nach § 1018 Alt. 3 BGB möglich. Da das Geh- und Fahrrecht nur zu landwirtschaftlichen Zwecken eingeräumt worden sei, könne der Nutzungszweck „zur Vornahme von etwaigen baulichen Änderungen“ nicht isoliert in eine Abwägung zum

Fensterrecht nach Art. 43 AGBGB eingestellt werden. Dass der Beschwerdeführerin die Unterschrift des Vaters im Rahmen der Abwägung zugerechnet werde, sei willkürlich und stelle eine bewusste Umgehung der bauordnungsrechtlichen Regelung dar, wonach die Baugenehmigung unbeschadet der Rechte Dritter ergehe.

23

Die Feststellung, ein Fensterrecht der Beschwerdeführerin sei dem Nachbarn nicht zumutbar, weil damit jegliche zeitgemäße Wohnnutzung faktisch unmöglich gemacht werde, sei rechtlich unhaltbar, da bei dieser rechtlichen Bewertung die Vorschrift des Art. 43 AGBGB verfassungswidrig wäre; nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs liege darin aber lediglich eine Minimalregelung zu Lasten des Eigentümers des Grenzgebäudes. Die Gründe für eine bauordnungsrechtliche Abweichung von Abstandsflächen könnten entgegen den Ausführungen im Anhörungsrügebeschluss wegen des unterschiedlichen Zwecks der Vorschriften nicht auch noch das Fensterrecht erübrigen; dieses diene vielmehr in dem vom Baurecht nicht geschützten Bereich als „Auffangposition“. Die in Art. 43 AGBGB als Voraussetzung des Fensterrechts genannte Lage in einem 0,60 m-Bereich zur Grundstücksgrenze habe das Gericht in der Abwägung zu Lasten der Beschwerdeführerin berücksichtigt. Es habe auch nicht differenziert zwischen den nur ausgetauschten Bestandsfenstern im bisherigen Wohngebäudeteil und den erst 2016 im bisherigen Stallteil eingebauten Fenstern, von denen eines völlig neu geschaffen und drei erheblich vergrößert geschaffen worden seien. Diese vier veränderten Fenster lägen vor Räumen, für die es ursprünglich keine genehmigte Wohnnutzung gegeben habe. Die vorgetragenen tatsächlichen und rechtlichen Abwägungsfehler des Landgerichts machten auch die Entscheidung über die Nichtzulassung der Revision willkürlich und offensichtlich unhaltbar. Aufgrund dieser Fehler stellten sich eine Reihe grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit Art. 43 AGBGB.

24

2. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat von einer Stellungnahme zu der Verfassungsbeschwerde abgesehen.

III.

25

Die Verfassungsbeschwerde ist nicht in vollem Umfang zulässig.

26

1. Hinsichtlich der Zurückweisung der Anhörungsrüge durch das Landgericht vom 8. Mai 2019 ist die Verfassungsbeschwerde unzulässig, weil die eine Nachholung des rechtlichen Gehörs ablehnende Entscheidung (hier: § 321 a ZPO) keine eigenständige Beschwer schafft, sondern allenfalls eine durch die Ausgangsentscheidung eingetretene Verletzung des rechtlichen Gehörs fortbestehen lässt, indem die „Selbstkorrektur“ durch die Fachgerichte unterbleibt (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 2.10.2013 VerfGHE 66, 179/186; vom 4.10.2018 BayVBI 2019, 769 Rn. 14; vom 25.5.2021 - Vf. 38-VI-20 - juris Rn. 18).

27

2. Ob die Verfassungsbeschwerde in Bezug auf das angegriffene Urteil des Landgerichts Ingolstadt vom 24. Januar 2019 zulässig ist, insbesondere ob sie innerhalb der Verfassungsbeschwerdefrist ausreichend substantiiert wurde, kann dahinstehen, da sie insoweit jedenfalls unbegründet ist.

IV.

28

Soweit sich die Verfassungsbeschwerde gegen das Urteil des Landgerichts Ingolstadt vom 24. Januar 2019 richtet, ist sie jedenfalls unbegründet. Das angegriffene Berufungsurteil verletzt die Beschwerdeführerin nicht in ihren verfassungsmäßigen Rechten.

29

1. Das Landgericht hat nicht das Recht der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör (Art. 91 Abs. 1 BV) verletzt.

30

a) Der Anspruch auf rechtliches Gehör hat eine doppelte Ausprägung. Zum einen untersagt er den Gerichten, ihren Entscheidungen Tatsachen oder Beweisergebnisse zugrunde zu legen, zu denen die

Parteien sich nicht äußern konnten. Zum anderen gibt er den Parteien einen Anspruch darauf, dass die Gerichte ein rechtzeitiges und möglicherweise erhebliches Vorbringen zur Kenntnis nehmen und bei ihren Entscheidungen in Erwägung ziehen, soweit es nach den Prozessvorschriften nicht ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben muss oder kann (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 31.3.2008 VerfGHE 61, 66/70; vom 8.7.2021 BayVBI 2021, 658 Rn. 27). Das Gericht wird durch Art. 91 Abs. 1 BV jedoch nicht verpflichtet, in seiner Entscheidung auf alle Ausführungen eines Beteiligten einzugehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Gericht die von ihm entgegengenommenen Äußerungen eines Beteiligten zur Kenntnis genommen und bei der Entscheidung gewürdigt hat. Dies gilt auch dann, wenn es davon abgesehen hat, sie in den Gründen seiner Entscheidung ausdrücklich zu erörtern. Nur dann, wenn sich aus den besonderen Umständen des Einzelfalls klar und deutlich ergibt, dass das Gericht ein entscheidungserhebliches Vorbringen nicht zur Kenntnis genommen oder nicht erwogen hat, kann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs angenommen werden (VerfGH BayVBI 2021, 658 Rn. 27 m. w. N.). Geht das Gericht etwa auf den wesentlichen Kern des Sachenvortrags einer Partei zu einer Frage, die für das Verfahren von zentraler Bedeutung ist, in den Entscheidungsgründen nicht ein, so lässt dies auf die Nichtberücksichtigung des Vorbringens schließen, sofern es nicht nach dem Rechtsstandpunkt des Gerichts unerheblich oder offensichtlich unsubstanziell war (VerfGH BayVBI 2021, 658 Rn. 27 m. w. N.). Hingegen ergibt sich aus Art. 91 Abs. 1 BV kein Anspruch darauf, dass sich das Gericht der Bewertung eines Beteiligten anschließt, also „auf ihn hört“.

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs kann auch nicht damit begründet werden, die vom Gericht vertretene Auffassung sei unrichtig (VerfGH vom 28.10.2020 - Vf. 41-VI-20 - juris Rn. 27 m. w. N.; BayVBI 2021, 658 Rn. 27).

31

b) Hieran gemessen hat das Landgericht mit der klageabweisenden Entscheidung keinen entscheidungserheblichen Gehörsverstoß begangen.

32

aa) Die Beschwerdeführerin wendet allerdings zu Recht ein, dass das Berufungsurteil nicht auf ihren Sachvortrag eingeht, wonach das auf dem Nachbargrundstück stehende Grenzgebäude bis zur Erteilung der Baugenehmigung vom 10. Dezember 2015 nur teilweise zu Wohnzwecken, überwiegend aber als Stallung genutzt worden sei, wobei sich die nunmehr vergrößerten bzw. neu eingebauten Fenster im bisherigen Stallteil befänden. Das Landgericht nimmt im Urteil vom 24. Januar 2019 unter Verweis auf den in Augenschein genommenen Bauplan aus dem Jahr 1882 lediglich pauschal an, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt bereits damals um ein Wohnhaus gehandelt habe; auch habe der Vater der Beschwerdeführerin in den 1970er Jahren unstrittig die Nachbarunterschrift unter eine geplante Nutzungserweiterung des Wohnhauses gesetzt.

Dass sich das Gericht dabei mit dem klägerischen Vorbringen hinsichtlich der bisherigen Lage und Funktion der Fenster innerhalb des baulichen Gesamtkomplexes auseinandergesetzt hätte, lassen die Urteilsgründe nicht erkennen, obwohl darin der Zweckbestimmung des Gebäudes eine wesentliche Bedeutung beigemessen wird.

33

Soweit daraus geschlossen werden kann, dass dieser Teil des Sachvortrags der Beschwerdeführerin bei der Urteilsfindung nicht berücksichtigt wurde, ist der daraus resultierende Gehörsverstoß aber durch die ergänzenden Ausführungen im Anhörungsrügebeschluss vom 8. Mai 2019 geheilt worden. Das Gericht hat darin der Beschwerdeführerin ausdrücklich zugestanden, dass es sich - bei konkreter Betrachtung - um ein Wohngebäude mit anschließender Stallung handle; auch sei mit der Unterschrift unter den Fassadenplan in den 1970er Jahren keine Nutzungsänderung verbunden gewesen. Im rechtlichen Ergebnis ändere sich dadurch allerdings nichts; es werde ausdrücklich klargestellt, dass sich die getroffene Abwägung gemäß § 242 BGB sowohl auf den Wohnteil als auch auf den nunmehr zu Wohnräumen umgebauten Stallteil beziehe. Aus Sicht des Landgerichts konnte somit das im Berufungsurteil übergangene tatsächliche Vorbringen der Beschwerdeführerin schon aus Rechtsgründen nicht zu einer anderen Beurteilung ihres Klagebegehrens führen; es war bei nochmaliger Beurteilung letztlich nicht entscheidungserheblich.

34

Ob ungeachtet dieser nachträglich getroffenen Feststellung eine Zurückweisung der Anhörungsrüge wegen der zivilprozessualen Vorschriften des § 321 a Abs. 5 Sätze 1 und 2 ZPO unzulässig war, sodass das

Verfahren hätte fortgeführt werden müssen (so wohl Vollkommer in Zöller, ZPO, 34. Aufl. 2022, § 321 a Rn. 12; a. A. BGH vom 12.10.2018 NJW-RR 2019, 460 Rn. 12; Bacher in Vorwerk/Wolf, BeckOK ZPO, § 321 a Rn. 52; vgl. auch Schübel-Pfister in Gärditz, VwGO, 2. Aufl. 2018, § 152 a Rn. 40), kann hier dahinstehen. Aus verfassungsrechtlicher Sicht führt der Umstand, dass der übergangene Sachvortrag lediglich im Rahmen der Entscheidung über die Anhörungsrüge berücksichtigt worden ist, nicht zur Aufhebung des Berufungsurteils wegen einer Gehörsverletzung (vgl. VerfGH vom 16.11.2011 VerfGHE 64, 195/199; vom 25.1.2017 - Vf. 60-VI-15 - juris Rn. 28; BVerfG vom 14.9.2016 EuGRZ 2016, 694 Rn. 28 m. w. N.; vom 18.7.2019 - 2 BvR 1082/18 - juris Rn. 17). Der Beschwerdeführerin ist durch die Verfahrensweise des Landgerichts kein fortwirkender Rechtsnachteil entstanden. Die Einzelrichterin ist auf den im Berufungsurteil übergangenen Sachvortrag im Anhörungsrügebeschluss eingegangen und hat durch ihre ergänzenden Ausführungen klargestellt, dass sich dadurch an ihrer rechtlichen Einschätzung nichts ändert. Es hätte für die Beschwerdeführerin keinen Mehrwert gehabt, wenn diese zusätzlichen Darlegungen nicht in der zurückweisenden Entscheidung über die Anhörungsrüge, sondern erst in einem wiederum klageabweisenden erneuten Berufungsurteil erfolgt wären (vgl. VerfGH vom 25.1.2017 - Vf. 60-VI-15 - juris Rn. 28). Kann einem Gehörsverstoß durch bloße Rechtsausführungen im Anhörungsrügebeschluss abgeholfen werden, so ist eine Fortführung des Verfahrens von Verfassungs wegen nicht geboten (BVerfG vom 15.7.2016 - 2 BvR 857/14 - juris Rn. 11).

35

bb) Soweit die mit der Verfassungsbeschwerde geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs darauf gestützt wird, das Gericht habe unrichtigerweise eine jahrzehntelang „gelebte Praxis“ der Parteien des Tauschvertrags hinsichtlich der Zulassung baulicher Veränderungen angenommen, rügt die Beschwerdeführerin nicht das Außerachtlassen entscheidungsrelevanten tatsächlichen Vorbringens, sondern eine von ihrer eigenen Bewertung abweichende rechtliche Beurteilung der gegebenen Umstände; allein darin kann kein Gehörsverstoß liegen. Gleiches gilt für die Rüge, das Gericht habe keine belastbaren Tatsachen dazu angegeben, dass im Fall eines Klageerfolgs quasi jegliche zeitgemäße Wohnnutzung oder überhaupt die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken unmöglich gemacht würde. Selbst wenn sich diese tatrichterliche Einschätzung aufgrund der objektiven Verhältnisse als widerlegbar erweisen sollte, wäre dadurch der Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Auch der Umstand, dass sich das Gericht bei seiner Abwägung nach § 242 BGB im Nachhinein die von der Bauaufsichtsbehörde vorgenommene nachbarrechtliche Interessenabwägung, die der erteilten Abweichung von Art. 6 BayBO zugrunde lag, zu eigen gemacht hat, kann allenfalls einen materiellen Rechtsfehler, nicht dagegen einen Gehörsverstoß begründen.

36

cc) Von vornherein unbeachtlich ist die auf Art. 91 Abs. 1 BV gestützte Rüge, das Landgericht sei nicht auf den (aus Sicht der Beschwerdeführerin) wesentlichen Sachvortrag eingegangen, wonach der von Art. 43 AGBGB geschützte Wohnfriede durch die Nutzung des Nachbargebäudes als Wohnheim für unbegleitete Minderjährige völlig anders betroffen sei als bei einer üblichen Wohnnutzung. Dieser mögliche Abwägungsgesichtspunkt war nicht Gegenstand der gegen das Berufungsurteil gerichteten Anhörungsrüge vom 1. März 2019, sodass die Verfassungsbeschwerde insoweit nicht dem verfassungsprozessualen Gebot der materiellen Subsidiarität genügt. Die Verfassungsbeschwerde ist ein letzter außerordentlicher Rechtsbehelf mit subsidiärem Charakter. Über die formelle Erschöpfung des Rechtswegs hinaus verlangt deshalb der in Art. 51 Abs. 2 Satz 1 VfGHG zum Ausdruck kommende Grundsatz der materiellen Subsidiarität, dass ein Beschwerdeführer bereits in dem nach der einschlägigen Prozessordnung offenstehenden Rechtsbehelfsverfahren formgerecht und substantiiert diejenigen Beanstandungen vorgetragen hat, die er nunmehr im Verfassungsbeschwerdeverfahren geltend machen will; hat er dies versäumt, ist es ihm verwehrt, sie nachträglich im Weg der Verfassungsbeschwerde zu erheben (vgl. VerfGH vom 24.10.2017 - Vf. 9-VI-17 - juris Rn. 42 m. w. N.; vom 13.1.2022 - Vf. 61-VI-19 - juris Rn. 39).

Die Beschwerdeführerin hat den insoweit behaupteten selbstständigen Gehörsverstoß zudem nicht innerhalb der Frist des Art. 51 Abs. 2 Satz 2 VfGHG geltend gemacht, sondern erst mit dem nachgereichten Schriftsatz vom 13. September 2019. Unabhängig von der daraus folgenden Unzulässigkeit ist der genannte Einwand auch unbegründet. Die Frage, welchem Personenkreis durch Fensteröffnungen an Grenzgebäuden das Durchblicken auf das Nachbargrundstück ermöglicht wird, kann für die Zumutbarkeitsprüfung im Rahmen der grundstücksbezogenen Vorschrift des Art. 43 AGBGB jedenfalls

keine maßgebende Rolle spielen, sodass das Landgericht auf diesen von der Beschwerdeführerin angeführten Aspekt nicht ausdrücklich eingehen musste.

37

2. Ein Verstoß gegen das Willkürverbot (Art. 118 Abs. 1 BV) liegt ebenfalls nicht vor.

38

a) Willkürlich ist eine gerichtliche Entscheidung nur dann, wenn sie bei Würdigung der die Verfassung beherrschenden Grundsätze nicht mehr verständlich ist und sich der Schluss aufdrängt, sie beruhe auf sachfremden Erwägungen. Die Entscheidung darf unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar erscheinen; sie muss schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig, eindeutig unangemessen sein (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 23.8.2006 VerfGHE 59, 200/203 f.; vom 22.12.2020 - Vf. 15-VI-19 - juris Rn. 16 m. w. N.). Selbst eine zweifelsfrei fehlerhafte Anwendung einfachen Rechts begründet für sich allein noch keinen Verstoß gegen Art. 118 Abs. 1 BV (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 13.1.2005 VerfGHE 58, 37/41; vom 9.8.2021 - Vf. 111-VI-20 - juris Rn. 32).

39

b) Hieran gemessen kann die dem angegriffenen Urteil zugrundeliegende Annahme, § 242 BGB stehe dem von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Anspruch entgegen, nicht als objektiv willkürlich angesehen werden.

40

Die Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) beschränkt sich auch im Zusammenhang mit Art. 43 Abs. 1 AGBGB auf Ausnahmefälle, die einen über die gesetzliche Regelung hinausgehenden billigen Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend geboten erscheinen lassen (VerfGH vom 13.4.2015 BayVBI 2016, 193 Rn. 16). Die danach erforderliche Atypik, die eine Berufung auf das Fensterrecht ausschließt, hat das Landgericht vor allem in der langjährigen Entwicklung des Nachbarschaftsverhältnisses und in dem besonderen Grundstückszuschnitt gesehen. Diese mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten vorgenommene rechtliche Bewertung beruht auf nachvollziehbaren Erwägungen und ist zumindest im Ergebnis vertretbar. Die Beziehung der an dem Nachbarschaftskonflikt beteiligten Grundstücke zueinander weist Besonderheiten auf, die sie vom Normalfall des Art. 43 Abs. 1 AGBGB deutlich unterscheiden und die bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen zugunsten des Nachbarn berücksichtigt werden konnten.

41

aa) Fensteröffnungen, die den Blick auf das Grundstück der Beschwerdeführerin von dem an der Grundstücksgrenze errichteten Wohn- und Stallgebäude des Nachbarn aus ermöglichten, waren bereits von Beginn an vorhanden. Auf der Nordseite des Gebäudes befanden sich nach den 1882 genehmigten Bauplänen schon damals nicht nur mehrere Fenster im Bereich der Wohnung, sondern auch drei der vier heutigen Fenster - mit noch etwas kleinerer Fläche - in dem landwirtschaftlich genutzten östlichen Gebäudeteil.

An der nachbarrechtlichen Zulässigkeit dieser zahlreichen Fensteröffnungen änderte sich durch die zum 1. Januar 1900 in Kraft getretene, dem jetzigen Art. 43 AGBGB entsprechende Vorschrift des Art. 62 AGBGB a. F. (G. v. 9.6.1899, BayBS III S. 89) zunächst nichts, da der an das Gebäude nördlich angrenzende, der Gemeinde gehörende Grundstückstreifen als öffentlicher Weg diente. Erst nach der grundbuchrechtlichen Vereinigung dieser unbebauten Fläche mit dem Hofgrundstück der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin infolge des Grundstückstauschs im Jahr 1929 waren die Tatbestandsvoraussetzungen für einen Anspruch aus dem Fensterrecht gegenüber dem (unverändert gebliebenen) Wohn- und Stallgebäude des Nachbarn gegeben.

42

Von diesem nur aufgrund eines geänderten Grundstückszuschnitts entstandenen Anspruch haben die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin in der Folgezeit keinen Gebrauch gemacht. Sie haben im Gegenteil durch die im Tauschvertrag bestellte Grunddienstbarkeit dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks das jederzeitige Recht zum Betreten und Befahren der neu erworbenen Teilfläche für bestimmte landwirtschaftliche Zwecke eingeräumt und dadurch eine weitere Möglichkeit eröffnet, in das Geschehen auf ihrem Grundstück aus nächster Nähe Einblick zu nehmen. Ob das in der Grunddienstbarkeit zusätzlich eingeräumte Recht „zur Vornahme von etwaigen baulichen Veränderungen“ nur Baumaßnahmen

auf der das Geh- und Fahrrecht betreffenden Teilfläche oder, wie das Landgericht angenommen hat, auch Änderungen an der nördlichen Außenwand des Wohn- und Stallgebäudes umfasste und insoweit als Einverständnis mit möglichen Erweiterungen der dortigen Fensteröffnungen zu verstehen war, kann offenbleiben. Die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin haben sich jedenfalls zu keinem Zeitpunkt auf das durch den Hinzuerwerb des Wegegrundstücks entstandene Fensterrecht berufen. Sie haben dem Nachbarn vielmehr durch die im Baugenehmigungsverfahren erteilte Unterschrift unter den Plan zur Fassadenänderung im Jahr 1967 und durch ihr nachfolgendes Verhalten zu erkennen gegeben, dass selbst gegen eine Vergrößerung der bestehenden Fensteröffnungen an der ihnen zugewandten Nordseite des Gebäudes keine Einwände bestanden.

bb) In Anbetracht dieser besonderen Vorgeschichte kann die Annahme des Landgerichts, die Berufung der Beschwerdeführerin auf das bestehende Fensterrecht erscheine im Sinn des § 242 BGB treuwidrig, nicht als schlechthin unhaltbar und damit als willkürlich angesehen werden.

43

Der mit Art. 43 AGBGB verfolgte Zweck, das Grundstück des Berechtigten vor Einwirkungen und insbesondere Einblicken aus allzu großer Nähe zu schützen (vgl. VerfGH vom 14.12.2011 BayVBI 2012, 332/333 f.), wird durch die streitigen Umbaumaßnahmen des Nachbarn an dem auf der Grenze stehenden Gebäude nur ganz geringfügig beeinträchtigt. Zu den schon bisher an der Nordseite vorhandenen neun Fenstern kommt lediglich ein weiteres Fenster im Obergeschoss hinzu; drei bestehende Fenster werden vergrößert. Dass die Beschwerdeführerin, deren Wohnhaus sich außerhalb des Blickfelds der Fenster befindet, durch die Fassadenänderung in der Nutzung ihres Grundstücks spürbar eingeschränkt oder in ihrem Wohnfrieden objektiv gestört würde, ist nicht erkennbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vor der betreffenden Außenwand in einer Breite von mindestens fünf Metern verlaufende befestigte Randstreifen wegen des Geh- und Fahrrechts des Nachbarn dauerhaft freigehalten werden muss; er kann nicht für eine der in Art. 43 Abs. 1 AGBGB aufgezählten Nutzungen als Gebäudestandort, Hofraum oder Hausgarten in Anspruch genommen werden. Da diese Fläche somit wirtschaftlich betrachtet eher dem Nachbargrundstück als dem eigenen Grundstück dient, ist auch in Bezug auf die dahinterliegenden Fensteröffnungen von einem atypischen Fall einer Grenzbebauung auszugehen.

44

In der Tatsache, dass mit der Neugestaltung der Fensterfront erstmals eine Wohnnutzung des bisherigen Stalltrakts ermöglicht werden soll, liegt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kein Umstand, der bei der Interessenabwägung entscheidend zu ihren Gunsten hätte berücksichtigt werden müssen. Im Unterschied zum bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht (vgl. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) kommt es für den zivilrechtlichen Anspruch aus Art. 43 AGBGB nicht auf die aktuelle Nutzung des auf der Grenze stehenden Bauwerks an (vgl. Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, 3. Aufl. 2015, 2. Teil B Rn. 37). Die Anwendung der Vorschrift hängt weder nach ihrem Wortlaut noch nach ihrem Sinn und Zweck davon ab, dass sich hinter den Fensteröffnungen Wohn- oder sonstige Aufenthaltsräume befinden. Entsprechende Nutzungsänderungen innerhalb des Gebäudes führen daher aus Sicht des Art. 43 AGBGB nicht zu einer gänzlich neuen nachbarrechtlichen Lage, die der Annahme einer dem bisherigen Verhalten widersprechenden und damit treuwidrigen Rechtsausübung entgegenstehen könnte. Wird das Fensterrecht von dem Anspruchsberechtigten vornehmlich mit dem Ziel geltend gemacht, eine aus seiner Sicht unerwünschte, jedoch baurechtlich zulässige bzw. zugelassene (Um-)Nutzung eines schon lange bestehenden Grenzgebäudes zu verhindern, kann darin unter besonderen Umständen durchaus ein Anwendungsfall der Rechtsausübungsschranke des § 242 BGB gesehen werden.

45

3. In der Entscheidung des Landgerichts, gegen das Berufungsurteil nicht die Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, liegt auch kein Verstoß gegen das Recht auf den gesetzlichen Richter (Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV).

46

Dieses Grundrecht kann allerdings berührt sein, wenn das Gericht ein Rechtsmittel nicht zulässt und dadurch den Zugang zum Revisionsgericht versperrt. Eine Grundrechtsverletzung liegt darin jedoch nur, wenn einer Partei der gesetzliche Richter durch eine willkürliche, offensichtlich unhaltbare Entscheidung entzogen wird (VerfGH vom 23.2.2022 - Vf. 81-VI-20 - juris Rn. 66 m. w. N.).

47

Nach § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO ist die Revision gegen ein Berufungsurteil zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat (Nr. 1) oder wenn die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (Nr. 2). Dass diese Voraussetzungen hier eindeutig vorgelegen hätten und die Nichtzulassung der Revision somit als objektiv willkürlich anzusehen wäre, ist nicht ersichtlich.

48

Die Frage, wann die Geltendmachung einer zivilrechtlichen Rechtsposition als treuwidrig im Sinn des § 242 BGB angesehen werden kann, ist nicht abstrakt klärungsfähig, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. BGH vom 5.3.2009 - IX ZR 144/06 - juris Rn. 2; vom 9.6.2020 NJW 2020, 3312 Rn. 19). Dementsprechend hat das Landgericht seine Entscheidung nicht auf eine verallgemeinerungsfähige rechtliche oder tatsächliche Annahme gestützt, sondern ist erst aus einer Zusammenschau verschiedener fallspezifischer Gesichtspunkte zu dem Ergebnis gelangt, dass die Berufung der Beschwerdeführerin auf das Recht aus Art. 43 AGBGB gegen Treu und Glauben verstoße. Da diese rechtliche Bewertung aus den dargelegten Gründen nicht gegen das Willkürverbot verstößt, war die Zulassung der Revision auch unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht geboten.

V.

49

Das Verfahren ist kostenfrei (Art. 27 Abs. 1 Satz 1 VfGHG).