

Grenzfenster ohne Bestandsschutz dürfen zugebaut werden

Öffentliches Recht. Ob Fenster in einer Grenzwand zugemauert werden dürfen, ist eine Frage des Einzelfalls und richtet sich maßgeblich nach dem Bestandsschutz der Fensteröffnungen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26. Juli 2022, Az. 2 B 4.18

Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Der Kläger ist Eigentümer eines Hauses aus dem Jahr 1811, das sich über die gesamte nordöstliche Grundstücksgrenze erstreckt. In der nordöstlichen Grenz wand befinden sich zwei Fenster. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks erhielt eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus, das grenzständig an das Haus des Klägers angebaut werden

sollte. Es würde die beiden Fenster in der Grenz wand verdecken. Der Kläger wendete sich gegen die Baugenehmigung, und das Verwaltungsgericht Potsdam gab ihm Recht. Das Gericht hob die Baugenehmigung auf, da das Gebäude des Klägers einschließlich der Fenster in der Grenz wand Bestandsschutz genießen.

DIE FOLGEN

Auf die Berufung des Bauherrn hin hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die Klage abgewiesen. Die Begründetheit der Klage könnte sich aus einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zulasten des Klägers ergeben. Ob ein solcher Verstoß vorliegt, bedarf einer Einzelfallbetrachtung. Nach dieser ist zu beurteilen, was dem Bauherrn und dem Kläger nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Bei der Abwägung ist die Frage relevant, ob die Fenster in der Grenz wand Bestandsschutz genießen. Das war nach

der Überzeugung des Senats hier nicht gegeben. Damit war der Bau des Mehrfamilienhauses dem Kläger zumutbar. Ein Sachverständigengutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Fensteröffnungen lediglich 40 Jahre alt und somit nicht zur Bauzeit errichtet wurden. Damit sind sie nicht von der ursprünglichen Baugenehmigung erfasst. Im Übrigen konnte der beweispflichtige Kläger nicht darlegen, dass eine Baugenehmigung für die Fenster vorliegt.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg reiht sich in die Entscheidungen ein, die bei einem Anbau an eine Grenz wand mit Fenstern dem Bauherrn Recht geben (*siehe auch „Kein Bestandsschutz für Fenster in einer Grenz wand“ IZ 21/21, S. 12*). Mit seinem vermittelnden Ansatz widerspricht das Gericht aber den Ansichten anderer Verwaltungsgerichte. Nach Ansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs beispielsweise muss der Nachbar den grenz-

ständigen Anbau an Fensteröffnungen unabhängig davon dulden, ob die Fensteröffnungen einen Bestandsschutz genießen oder nicht (Beschluss vom 24. April 2015, Az. 9 ZB 12.1318). Generell ist Bauherrn in derartigen Fällen zu raten, dass sie prüfen, ob es sich um ein Fenster handelt, das durch Baulast oder Baugenehmigung geschützt ist. Ist dies nicht der Fall, steht einem Anbau in der Regel nichts im Wege. (redigiert von Anja Hall)