

## Wenn die Grenzwand Fenster hat, dürfen sie zugemauert werden

**Öffentliches Recht.** Der Bestandschutz für ein Fenster in einer Grenzwand hindert den Nachbarn grundsätzlich nicht daran, in geschlossener Bauweise anzubauen und das Fenster zuzumauern.

*OVG Mecklenburg-Vorpommern,  
Beschluss vom 10. Juli 2018,  
Az. 3 M 39/18*

*Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Malmendier  
Partners*



Quelle: Malmendier

---

### DER FALL

Zwei Nachbarn streiten um ein Bauvorhaben. Die Außenwand des genehmigten Neubaus wird auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet und darf mit Fenstern versehen werden, obwohl es sich um eine Brandschutzwand handelt. Die Nachbarin wendet sich im Eilverfahren gegen die Baugenehmigung und trägt vor, dass die Fenster sie in ihren Rechten verletzen. Denn zum einen würden die Öff-

nungen in der Brandwand den Schutz vor Brandausbreitung mindern und damit ihr Grundstück gefährden. Zum anderen seien die Fenster ihr gegenüber rücksichtslos: Wenn sie ihr Grundstück später bebauen will, muss sie einen Abstand vor den Fenstern einhalten. Die Fenster würden also die Nutzung ihres Grundstücks einschränken. Das VG lehnte den Eilantrag ab.

---

### DIE FOLGEN

Das OVG bestätigt die ablehnende Entscheidung der ersten Instanz. Die Fenster in der Brandwand sind brandschutzrechtlich zulässig, weil der Einbau von Fensterelementen vorgeschrieben wurde, die ein Schutzniveau gewährleisten, das einer geschlossenen Brandwand ähnlich ist. Die Fenster schränken auch die Bebauung des Grundstücks der Nachbarin nicht ein. Bauplanungsrechtlich ist eine geschlossene Bebauung ihres Grundstücks mög-

lich. Der Grenzanbau ist daher nur dann ausnahmsweise unzulässig, wenn er nach Abwägung der gegenseitigen Interessen gegenüber dem Nachbarn rücksichtslos ist. In diesem Fall ist es aber für den Bauherrn zumutbar, die Belüftung der betroffenen Badezimmer neu zu gestalten, falls die Fenster zugemauert werden. Die genehmigten Fenster verhindern einen Grenzanbau der Nachbarin nicht und greifen auch in ihre Rechte nicht ein.

---

### WAS IST ZU TUN?

Es gibt generell keinen Schutz davor, dass auch ein genehmigtes Fenster durch den Nachbarn zugemauert wird. Gerade in hoch verdichteten Innenstädten wird dies häufig relevant, wenn eine Baulücke geschlossen oder eine bisher nicht bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Denn der Grundstückseigentümer hat ein rechtlich geschütztes Interesse daran, die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung seines Grundstücks vollständig zu realisieren. Dieses private Interesse wird häufig durch

das öffentliche Interesse an der Schaffung von neuem Wohnraum gestärkt. Wer also Fenster in eine Grenzwand einbaut, kann nicht darauf vertrauen, dass sein Nachbar in seinem Interesse und zum Schutz dieser Fenster die eigene Bebauung einschränkt. Damit Grenzfenster dauerhaft bestehen, muss mit dem Nachbarn kooperiert werden. Auch bei Neubauvorhaben, die sich auf die Nachbarfenster auswirken, ist eine Abstimmung mit dem Nachbarn sinnvoll, um einem späteren Rechtsstreit vorzubeugen. **ahl**