



HAFTUNG

Das bayerische Fensterrecht ...

Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

...im Spannungsfeld Brandschutz

Anmerkungen zum OLG Nürnberg, Teilurteil v. 18.06.2024 – 6 U 2481/22 (nicht rechtskräftig)

Das „Fensterrecht“ als nachbarliches Schutzrecht

Das bayerische Fensterrecht schützt vor neugierigen Blicken – aber **nicht** gegen die Anforderungen des **Brandschutzes**. Wo ein Fenster (oder eine verglaste Balkontür) **Rettungswegfunktion** hat, **muss es offenbar bleiben**; ein Anspruch, es „öffnungsunfähig“ zu machen, **greift nicht**. Das ist die Quintessenz des OLG Nürnberg: **Sichtschutz** (Art. 43 BayAGBGB) und **Belichtung** stehen im Spannungsfeld mit **Art. 31 BayBauO** – und in der Kollision **geht der Brandschutz vor**.

Normativer Ausgangspunkt: Art. 43 BayAGBGB – Schutz vor Einblicken

Art. 43 Abs. 1 S. 1 BayAGBGB ordnet an: **Sind Fenster weniger als 0,60 m** von der Grundstücksgrenze entfernt, auf der **Gebäude** stehen oder die als Hofraum/Hausgarten dient, **müssen** sie „auf Verlangen“ so eingerichtet werden, dass **bis 1,80 m über dem dahinterliegenden Boden weder geöffnet noch durchgesehen** werden kann. **Lichtöffnungen** stehen Fenstern **gleich** (Abs. 2). Der Normzweck ist klassisch nachbarrechtlich: **Privatheit** sichern, **Einsicht** verhindern, **Konflikte** minimieren.

Im Nürnberger Fall waren die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs **dem Grunde nach** erfüllt (Grenzbebauung; Fensterfronten Richtung Nachbargrundstück). Gleichwohl scheiterte die Klage – wegen **brandschutzrechtlicher Schranken** und **Treu und Glauben**.

Brandschutz als Schranke: Art. 31 BayBauO und die zwingende Öffnungsfähigkeit von Rettungsfenstern/-türen

Art. 31 BayBauO verlangt für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen **zwei Rettungswege**: Der **erste** über eine **notwendige Treppe**, der **zweite** entweder über eine **weitere Treppe** oder über eine **mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle** (klassisch: **anleitebarer Balkon, Rettungsfenster**). Im konkreten Fall hieß dies: Der **Brandschutznachweis** (29.11.2006) wies den **zweiten Rettungsweg** über den **anleitebaren Balkon** nach; erreichbar **allein** über die **Balkontür**. Die Konsequenz war: **Mindestens** diese Öffnung **darf nicht so gestaltet werden**, „dass ... ein Öffnen ... nicht möglich ist“. Mit anderen Worten: **Rettungsöffnung bleibt Rettungsöffnung** – und **muss daher auch zwingend offenbar** sein.

Das OLG wirft dem LG ausdrücklich vor, **die brandschutzrechtliche Dimension** in den Entscheidungsgründen **übergangen** zu haben, was im Endeffekt einen **Rechtsfehler** darstellt. Wer **Art. 43 BayAGBGB** durchsetzen will, kann **nicht** begehren, was **brandschutzrechtlich unzulässig** ist.

Wo **kein** Rettungsweg betroffen ist, kommen **differenzierte Sichtschutzmaßnahmen** in Betracht (z. B. Teilflächen, reversible Elemente). Wo ein **Rettungsweg** betroffen ist, bleiben nur Lösungen, die **Öffnungsfähigkeit erhalten** (z. B. transparente Rettungsöffnung kombiniert mit diskretem Sichtschutz **über 1,80 m** außerhalb des funktionsrelevanten Öffnungsberichts oder mit **seitlichen** Abschirmungen). Diese Denkrichtung spiegelt die **Dogmatik des OLG** plausibel wider.

Sichtschutzanspruch trifft auf Rettungsweg

Das OLG hebt die erstinstanzliche Verurteilung auf, weil das LG die **brandschutzrechtliche Lage** nicht geprüft hatte. Sobald der zweite Rettungsweg nur über die streitige Balkontür möglich ist, kann die Anordnung „**Öffnen unmöglich machen**“ nicht begehrt werden. Für die **Untergeschossfenster** verneint der Senat einen solchen Anspruch zusätzlich nach **Treu und Glauben: Schlechte Lüftungsmöglichkeiten** und festgestellte **Feuchteschäden** schließen ein dauerhaftes „geschlossen halten“ bzw. eine **milchglasartige** Belegung aus.

Fazit

Das **Fensterrecht** bleibt ein **starkes** Instrument des Sichtschutzes an der nachbarlichen Grundstücksgrenze. Aber es **endet** dort, wo **Rettungswege** beginnen – und es **beugt** sich, wo seine Durchsetzung zur **faktischen Verdunkelung** und **unzumutbaren Beeinträchtigung** der Wohnnutzung führt. Die Linie des OLG Nürnberg ist klar: **Brandschutz geht vor; Treu und Glauben** verhindert **übertriebene** Inanspruchnahmen.



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de



Autor



Dr. Till Fischer

Rechtsanwalt, Salary Partner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz
Berlin
Till.Fischer@leinemann-partner.de



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de