

Titel:

Einschränkung des nachbarrechtlichen Fensterrechts wegen unzulässiger Rechtsausübung

Normenketten:

BayAGBGB Art. 43

BGB § 242

WEG § 1 Abs. 5, § 5 Abs. 2

Leitsätze:

Bayerisches Landesnachbarrecht: Zu Inhalt, Einschränkung und Adressaten der fensterrechtlichen Ansprüche aus Art. 43 AGBGB. (Rn. 26 – 32)

1. Der Umstand, dass der Gesetzgeber den Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Eigentümer benachbarter Grundstücke in detaillierter Weise typisierend vorweggenommen hat, gebietet es, den angeordneten Rechtsfolgen nur dann ausnahmsweise vollständig die Geltung zu versagen, wenn dies aufgrund festgestellter, jedenfalls auch grundstücksbezogener atypischer Umstände dringend geboten erscheint, um die widerstreitenden Interessen angemessen zu berücksichtigen. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

2. Allein die Feststellung einer besonderen Härte, die sich für den Verpflichteten ergäbe, falls der Berechtigte seine gesetzlichen Ansprüche aus Art. 43 Abs. 1 S. 1 AGBGB durchsetzt, kann einen vollständigen Ausschluss des Fensterrechts nicht rechtfertigen. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarrecht, Fensterrecht, Abstandsflächen, typisierender Ausgleich, besondere Härte, Ausschluss, unzulässige Rechtsausübung, Passivlegitimation, Wohnungseigentümer

Vorinstanzen:

OLG Nürnberg, Teilurteil vom 18.06.2024 – 6 U 2481/22

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 18.08.2022 – 14 O 6102/21

Fundstellen:

BeckRS 2025, 8935

NJW-RR 2025, 1295

LSK 2025, 8935

NZM 2025, 484

Tenor

I. Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 18. Juni 2024, 6 U 2481/22, berichtigt durch Beschluss vom 19. Juli 2024, wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

II. Der Streitwert für das Revisionsverfahren wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt von den Beklagten, dass diese die in der Süd-Westfassade ihrer Wohnung befindlichen Fenster und sonstigen Lichtöffnungen so einrichten, dass bis zur Höhe von 1,80 m über dem dahinter befindlichen Boden weder ein Öffnen der Fenster und sonstigen Lichtöffnungen noch ein Durchblicken durch diese möglich ist.

2

Die Beklagten sind seit 2018 oder 2019 Miteigentümer eines Grundstücks und Sondereigentümer einer Wohnung in einem seit 1730 auf dem Grundstück befindlichen Haus, dessen Süd-Westfassade infolge einer im Jahr 2000 erfolgten Grundstücksteilung unmittelbar an das seit 2017 bebaute Grundstück grenzt, das der

Kläger im Jahr 2019 erworben hat und seither bewohnt; vor der Grundstücksteilung waren beide Grundstücke Teile ein und desselben größeren Grundstücks. Die vom klägerischen Begehren betroffenen insgesamt fünf Fenster befinden sich in einem Abstand von weniger als 0,6 m zur Grundstücksgrenze auf zwei Geschossen. Von den im unteren (zum klägerischen Grundstück hin ebenerdigen) Geschoss (im Folgenden auch: Untergeschoss) liegenden vier Fenstern gehören (von West nach Ost betrachtet) jeweils zwei zum Kinderzimmer und zum elterlichen Schlafzimmer, während die oberhalb des westlichen Kinderzimmerfensters hinter einem Balkon im oberen Geschoss (im Folgenden auch: Obergeschoss) befindliche Fenstertür zu einer Wohnküche gehört, die außerdem westseitig über eine Terrassentür und ein weiteres Fenster verfügt. Über den anleiterbaren Balkon vor der streitgegenständlichen Fenstertür im Obergeschoss führt der bauordnungsrechtlich erforderliche zweite Rettungsweg aus der Wohnung der Beklagten. Im Jahr 2004 hatte der Voreigentümer des klägerischen Grundstücks anlässlich baulicher Änderungen von Gebäuden auf den Nachbargrundstücken Abstandsflächen in einer Tiefe von 13,55 m übernommen. Im März 2020 erneuerten die Beklagten die Fenster ihrer Wohnung und vergrößerten dabei die Fensteröffnungen.

3

Vor dem Landgericht Nürnberg-Fürth haben die Beklagten den Kläger widerklagend darauf in Anspruch genommen, Video- oder Tonaufnahmen oder sonstige Bildnisse von den Beklagten und deren Privaträumen und Balkon zu unterlassen und Videokameras abzubauen sowie Heckenpflanzen, einen neu errichteten Sichtschutzzaun und eine auf der Garage des Klägers aufgestellte Figur mit auf die Wohnung der Beklagten gerichtetem Fernglas zu entfernen. In der mündlichen Verhandlung vom 21. Juli 2022 hat der Kläger hilfsweise beantragt, seine Klageanträge mit dem Zusatz: „ohne dass damit eine Veränderung oder ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum erfolgt“ auszuurteilen. Mit Teilurteil vom 18. August 2022 hat das Landgericht, gestützt auf Art. 43 AGBGB, der Klage in den Hauptanträgen vollumfänglich stattgegeben; über die Widerklage ist noch nicht entschieden worden.

4

Auf die Berufung der Beklagten hin hat das Oberlandesgericht Nürnberg nach Durchführung eines Augenscheins auf den streitigen Grundstücken und in der Wohnung der Beklagten mit als „Teilurteil“ bezeichnetem Urteil vom 18. Juni 2024, berichtigt durch Beschluss vom 19. Juli 2024, das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Die Revision hat das Oberlandesgericht zugelassen und insoweit in den Entscheidungsgründen auf Art. 11 BayAGGVG i. V. m. § 8 EGGVG hingewiesen.

5

Gegen dieses seinem Prozessbevollmächtigten am 18. Juni 2024 zugestellte Urteil wendet sich der Kläger mit seiner bereits am selben Tag beim Bayerischen Obersten Landesgericht eingegangenen und nach gewährter Fristverlängerung bis zum 23. September 2024 mit an diesem Tag eingegangenen Schriftsatz begründeten Revision, mit der er die Verletzung materiellen und formellen Rechts rügt und beantragt,

Das Teilurteil des Oberlandesgerichtes Nürnberg im Verfahren Az. 6 U 2481/22, verkündet am 18.06.2024, wird aufgehoben und die Berufung verworfen, hilfsweise die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück verwiesen.

6

Die Beklagten beantragen

die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

7

Der auf die Zulassung der Revision bezogene Hinweis auf Art. 11 BayAGGVG i. V. m. § 8 EGGVG in den Entscheidungsgründen des berufsungsgerichtlichen Urteils ist so zu verstehen, dass das Oberlandesgericht gemäß § 7 Abs. 1 EGZPO bindend die Zuständigkeit des Bayerischen Obersten Landesgerichts für die im Tenor des Berufungsurteils ausgesprochene Zulassung der Revision bestimmt hat. Die aufgrund ihrer Zulassung statthafte und auch sonst zulässige Revision des Klägers ist nicht begründet.

I.

8

Das Berufungsgericht, dessen Urteil in der NZM 2024, S. 876, und in juris veröffentlicht ist, hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

9

Die Voraussetzungen des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB seien erfüllt, der Kläger sei aktivlegitimiert. Die Frage der Passivlegitimation der Beklagten könne dahinstehen, auch wenn insoweit Zweifel hinsichtlich des Klageantrags 1 bestünden, der darauf gerichtet sei, die Fenster „so einzurichten und zu unterhalten“, dass bis zur Höhe von 1,80 m über dem dahinter befindlichen Boden ein Öffnen „nicht möglich ist“.

10

Dem begehrten Ausschluss der Fensteröffnung stehe jedoch mit Blick auf die hinter dem Balkon befindliche Fenstertür entgegen, dass der gemäß Art. 31 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderliche zweite Rettungsweg ausweislich des Brandschutznachweises über den vor der Fenstertür befindlichen anleiterbaren Balkon führe. Im Übrigen hat das Berufungsgericht bezüglich beider Klageanträge und sämtlicher Fenster das Verlangen des Klägers insgesamt als treuwidrige Ausübung eines Rechts angesehen, der § 242 BGB entgegenstehe. Es sei nicht zu verkennen, dass die zwischen den Parteien bestehenden Regelungen bereits eine gesetzliche oder privatautonome Abgrenzung von Interessen- und Freiheitssphären beinhalten, sodass es im Allgemeinen keiner weiteren Abwägung bedürfe; § 242 BGB gebiete insoweit lediglich, eine Rechtsausübung zu untersagen, wenn sie offensichtlich zu einer grob unangemessenen Beeinträchtigung der vom jeweiligen Schuldverhältnis erfassten Interessen führe. Der Bayerische Verfassungsgerichtshof habe in einer von den Beklagten in Bezug genommenen Entscheidung vom 17. Mai 2022 (Vf. 63-VI-19, juris) das Willkürverbot aus Art. 118 Abs. 1 BV durch ein Berufungsurteil des Landgerichts Ingolstadt, das die Geltendmachung des Fensterrechts als treuwidrig gemäß § 242 BGB angesehen habe, nicht als verletzt angesehen. Die nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs erforderliche Atypik, die eine Berufung auf das Fensterrecht ausschließe, habe das Landgericht vor allem in der langjährigen Entwicklung des Nachbarschaftsverhältnisses und in dem besonderen Grundstückszuschnitt gesehen. Die Beziehung der in dem dortigen Rechtsstreit betroffenen Grundstücke zueinander weise Besonderheiten auf, die sie vom Normalfall des Art. 43 Abs. 1 AGBGB deutlich unterschieden und die bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen zugunsten des Nachbarn hätten berücksichtigt werden können.

11

Auch wenn die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs nicht einschränkungslos auf den vorliegenden Rechtsstreit übertragbar sei, halte das Berufungsgericht dafür, dass Einschränkungen des Fensterrechts gemäß § 242 BGB nicht schlechterdings ausgeschlossen seien. In der Wohnung auf der gesamten südwestlichen Seite natürliches Licht bis 1,80 m Höhe nur noch mit Milchglas hineinzulassen, wäre eine extreme Härte, würde offenkundig die Wohnung stark entwerten und grenze damit an einen enteignungsgleichen Eingriff. Das vom Berufungsgericht vorgenommene Aufmaß der Fensterflächen ergebe, dass im Obergeschoss (unter Berücksichtigung der nicht betroffenen westseitigen Fensterflächen) etwa 29% und im Untergeschoss etwa 78% der Fensterfläche vom Ausschluss des Durchblicks betroffen wären. Darüber hinaus beziehe der Senat weitere Faktoren in seine „Gesamtabwägung“ ein: Er berücksichtige den Zweck der betroffenen Zimmer. Anders als das Schlafzimmer im Untergeschoss seien die Räumlichkeiten im Obergeschoss, die auch komplett freibleibende Fenster nach Westen aufwiesen, und das Kinderzimmer tagsüber für Eltern und Kind zum ständigen Aufenthalt bestimmt. Berücksichtigt werde auch der Gesamteindruck einer auch ohne das klägerische Begehren in erheblichen Teilen recht lichtarmen Wohnung. Auch lasse es der beim Augenschein gewonnene Gesamteindruck nachvollziehbar erscheinen, dass ein Trockenhalten der Wohnung auch ohne das klägerische Begehren eine nicht unerhebliche Herausforderung darstelle. Zu berücksichtigen sei auch, dass im Untergeschoss ein 78%-iger Anteil der Fensterfläche betroffen wäre, weshalb bei einer milchglasartigen Belegung insoweit „keine hinreichende Sicht nach draußen möglich“ wäre.

12

Der Senat stelle auch die Kellerfeuchte „in seine Abwägung mit ein“, die bei geschlossenen Fenstern zur Südseite substanzbeeinträchtigend sein könne. Feuchteschäden am Putz habe der Senat, ein Bausenat, wahrgenommen und fotografisch dokumentiert. Aus diesem Grund sei letztlich auch der auf ein mögliches Öffnen der Fenster im Untergeschoss bezogene Klageantrag unbegründet. Im Hinblick auf die schlechten Lüftungsmöglichkeiten sei die Klage auch im Hinblick auf ein Öffnen der Fenster im Untergeschoss unbegründet.

13

Im Obergeschoss wiederum könnten die westseitige Terrassentür und das Küchenfenster zum Innenhof einen Lichteinfall angesichts der betroffenen Fensterflächen nicht hinreichend gewährleisten. Die nach Westen ausgerichteten Fenster erhellten die Wohnung erst ab dem Nachmittag. Selbst unter den Bedingungen der Augenscheinnahme zu optimaler Tageszeit am Nachmittag mit Sonnenschein erachte der Senat die Lichtverhältnisse auch in diesem Geschoss ohne voll durchsichtige Balkontür für nicht zumutbar. Eine Teilbegründetheit des klägerischen Anspruchs, etwa lediglich im Hinblick auf die Balkontür im Obergeschoss, scheide daher aus; zudem komme diese auch aus den ausgeführten Gründen zum Brandschutz nicht in Betracht.

14

In seiner „Abwägung“ würdige der Senat auch die „grundsätzlich nachvollziehbaren Interessen des Klägers“ und verkenne auch nicht, dass die Grenzlage bei Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung durch die Beklagten bereits erkennbar gewesen sei und diese als wertbestimmender Faktor bereits bei Erwerb vorhanden gewesen sei.

15

Gleichwohl werte der Senat „das – gerichtsbekannt – psychologische und physiologische Bedürfnis einer weit überwiegenden Mehrheit von Menschen nach natürlichem („unvermischtem“) Licht als derart schwerwiegend, dass dem Anteil der hier betroffenen Fensterfläche unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ein besonders hohes Gewicht bei der Abwägung zukommt“.

II.

16

Das Verfahren, das dem Berufungsurteil – entgegen seiner Bezeichnung kein Teil-, sondern ein Endurteil – zugrunde liegt, weist keine für die hier zu treffende Entscheidung beachtlichen Mängel auf (s. zu 1.). Zwar hält seine Begründung einer revisionsrechtlichen Prüfung in wesentlichen Teilen nicht stand (s. zu 2.); es erweist sich jedoch aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig, sodass die Revision zurückzuweisen war (§ 561 ZPO; s. zu 3.).

17

1. Das Verfahren, das dem Berufungsurteil zugrunde liegt, weist keine für die in der Revisionsinstanz zu treffende Entscheidung beachtlichen Mängel auf.

18

a) Der Zulässigkeit des landgerichtlichen Teilurteils, die sowohl gemäß § 529 Abs. 2 Satz 1 ZPO in der Berufungs- als auch gemäß § 557 Abs. 3 Satz 2 ZPO in der Revisionsinstanz von Amts wegen zu prüfen ist (BGH, Urt. v. 11. Mai 2011, VIII ZR 42/10, BGHZ 189, 356 Rn. 19 ff. m. w. N.), stehen keine Bedenken entgegen. Gemäß § 301 Abs. 1 Satz 1 Alt. 3, Abs. 2 ZPO kommt bei erhobener Widerklage der Erlass eines Teilurteils in Betracht, wenn nur die Klage oder die Widerklage zur Endentscheidung reif ist, vorausgesetzt, dass die zur Endentscheidung reife Klage von der Entscheidung über die andere Klage unabhängig ist, also keine Gefahr einander widersprechender Entscheidungen gegeben ist (BGH, Urt. v. 26. April 2012, VII ZR 25/11, NJW-RR 2012, 849 Rn. 11 m. w. N.). So liegt der Fall hier. Der Erfolg der Klage setzt neben der Passivlegitimation der Beklagten das Gegebensein der tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB und die Abwesenheit von Einwendungen voraus, die der Ausübung dieser Rechte entgegenstehen. Keiner dieser Aspekte ist für den Erfolg der noch zur Entscheidung anstehenden Widerklage maßgeblich, sodass mit dem Teilurteil über keine Frage zu entscheiden war, die sich im weiteren Verfahren über die mit der Widerklage geltend gemachten Ansprüche noch einmal stellen könnte (vgl. BGH, a. a. O.).

19

b) Fehl geht die klägerische Rüge, das Berufungsgericht hätte die Berufung mangels einer geordneten Auseinandersetzung mit den rechtlichen oder tatsächlichen Argumenten des angefochtenen Urteils als unzulässig verwerfen müssen, statt in der Sache über sie zu entscheiden. Gegen die – in der Revisionsinstanz von Amts wegen zu prüfende (BGH, Beschluss vom 4. Juni 1992, IX ZB 10/92, NJW-RR 1992, 1338 [juris Rn. 6 m. w. N.]) – Zulässigkeit der Berufung bestehen keine Bedenken. Die Berufungsbegründung lässt erkennen, aus welchen Gründen die Beklagten (Berufungskläger) das erstinstanzliche Urteil für unrichtig halten und teilt zur Darlegung der Fehlerhaftigkeit die Umstände mit, die

das Urteil aus Sicht der Beklagten infrage stellen; die Berufungsbegründung ist auf den konkreten Sachverhalt zugeschnitten und begnügt sich nicht damit, die Auffassung des Erstgerichts mit formularmäßigen Sätzen zu rügen oder auf das Vorbringen in erster Instanz zu verweisen. Sie erfüllt damit die Voraussetzungen, die § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO an eine Berufungsrüge stellt (vgl. BGH, Urt. v. 23. Oktober 2024, IV ZR 205/22, juris Rn. 19 f. m. w. N.). Seine gegenteilige Auffassung begründet der Kläger nicht; das Protokoll der mündlichen Verhandlung des Berufungsgerichts vom 12. September 2023 enthält im Gegenteil den Eintrag: „Es wird festgestellt, dass das Rechtsmittel zulässig ist. Der Klägervorteiler erhebt gegen diese Feststellung keine Einwendungen.“

20

Auch im Übrigen erfüllt die Berufung gegen das der Beklagtenvertreterin am 18. August 2022 zugestellte landgerichtliche Urteil die Voraussetzungen ihrer Zulässigkeit. Sie wurde insbesondere (mit am 29. August 2022 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz) innerhalb der Frist des § 517 ZPO eingelegt und (mit am 18. Oktober 2022 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz) innerhalb der Frist des § 520 Abs. 2 Satz 1 ZPO begründet.

21

c) Obwohl die erstinstanzlich gestellten, vom Landgericht wegen Zuspruchs der Hauptanträge aber nicht verbeschiedenen klägerischen Hilfsanträge dem Berufungsgericht aufgrund der Berufung der Beklagten ohne Weiteres angefallen sind (vgl. BGH, Urt. v. 18. Juli 2013, III ZR 208/12, MDR 2013, 1115 Rn. 9; Urt. v. 20. September 2004, II ZR 264/02, NJW-RR 2005, 220 juris Rn. 9 m. w. N.), hat das Berufungsgericht diese Hilfsanträge in seinem Urteil nicht erwähnt und nicht über sie entschieden, obwohl es im Gegensatz zum Landgericht die Klage in den Hauptanträgen abgewiesen hat. Da dieser Verfahrensfehler nicht gemäß § 557 Abs. 3 Satz 2 ZPO gerügt wurde, sind die Hilfsanträge dem Senat jedoch nicht angefallen.

22

aa) Zwar fallen Hilfsanträge, über die in der Berufungsinstanz wegen des dort erfolgten Zuspruchs der Hauptanträge nicht entschieden worden ist, dem Revisionsgericht nach Revisionseinlegung durch den Beklagten in der gleichen Weise ohne Weiteres an wie dem Berufungsgericht nach erstinstanzlichem Zuspruch der Hauptanträge bei Berufungseinlegung durch den Beklagten (BGH, Versäumnisurt. v. 21. April 2022, VII ZR 783/21, NJW-RR 2022, 1104 Rn. 25; Urt. v. 13. Dezember 2019, V ZR 203/18, NJW 2020, 1354 Rn. 32; Urt. v. 17. September 1991, XI ZR 256/90, NJW 1992, 112 [juris Rn. 18]; Urt. v. 24. Januar 1990, VIII ZR 296/88, NJW-RR 1990, 518 [juris Rn. 23]). Grund dafür ist, dass allein der Kläger durch seine Anträge bestimmt, mit welchen Ansprüchen sich das Gericht befassen muss, woran die Einlegung eines Rechtsmittels durch den Beklagten nichts ändert (BGH MDR 2013, 1115 Rn. 9).

23

bb) So liegt der Fall hier jedoch nicht, da das Berufungsurteil nicht den Beklagten, sondern dem Kläger Anlass zur Einlegung der Revision gegeben hat. Es oblag daher dem Kläger, mit seinen Anträgen zum Ausdruck zu bringen, welche Rechtsfolgen er in der Revisionsinstanz (noch) erstrebt und durch seine Revisionsbegründung zu erklären, inwieweit er nicht von Amts wegen zu berücksichtigende Verfahrensfehler rügt (§ 557 Abs. 3 Satz 2 ZPO). Weder bringt der klägerische Antrag zum Ausdruck, dass er seine Hilfsanträge noch zur Entscheidung gestellt wissen will, noch rügt der Kläger, dass das Oberlandesgericht verfahrensfehlerhaft über seine Hilfsanträge hinweggegangen sei. Da das Übergehen eines Hilfsantrags nicht zu den von Amts wegen zu berücksichtigenden Verfahrensmängeln gehört (vgl. zu diesen etwa Jacobs in Stein/Jonas, ZPO, 23. Aufl. 2018, § 557 Rn. 24 bis 28), ist hierauf im Revisionsverfahren nicht einzugehen.

24

d) Der Kläger hat in der Berufungsinstanz nach Schluss der mündlichen Verhandlung vom 14. März 2024, an deren Ende den Parteivertretern Gelegenheit gegeben wurde, bis zum 2. Mai 2024 zum Ergebnis der Beweisaufnahme vom 14. März 2024 Stellung zu nehmen, mit am 2. Mai 2024 eingegangenen Schriftsatz einen Sachverständigenbeweis für seine in diesem Schriftsatz vorgetragene Behauptung angetreten, dass sich die Wohnung der Beklagten auch ohne Öffnung der Fenster durch feuchtegeführte Außenbauteil-Luftdurchlässe (ALD) hinreichend belüften ließe. Das Berufungsgericht, das die Abweisung des auf nicht zu öffnende Fenster gerichteten Antrags hinsichtlich der Fenster im Untergeschoss allein auf die dann nicht gegebene hinreichende Belüftungsmöglichkeit gestützt hat, hat diesen Beweis nicht erhoben und seinen Antritt im Berufungsurteil nicht erwähnt. Da dem Beweisantritt jedenfalls wegen des noch darzulegenden

Fehlens der Passivlegitimation der Beklagten (s. unten zu Nr. 3 b)) nicht nachzukommen war, kann die Frage, ob seine vom Kläger in der Revisionsbegründung gerügte Übergehung (für den Fall der Passivlegitimation der Beklagten) verfahrensfehlerhaft unter Verstoß gegen das Recht auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG; Art. 91 Abs. 1 BV) erfolgt wäre, dahinstehen.

25

2. Die Begründung des Berufungsurteils hält einer revisionsrechtlichen Prüfung in wesentlichen Teilen nicht stand.

26

a) Zu Inhalt, Geltung und Einschränkung des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB ist Folgendes auszuführen:

27

aa) Gemäß Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB kann der Eigentümer eines bebauten Grundstücks verlangen, dass Fenster (und andere Lichtöffnungen, Art. 43 Abs. 2 AGBGB), die sich weniger als 0,6 m von der Grundstücksgrenze entfernt auf einem Nachbargrundstück befinden, „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“. Diese landesnachbarrechtliche Bestimmung besteht gemäß Art. 124 Satz 1 EGBGB neben den bundesgesetzlichen Vorschriften der §§ 905 ff. BGB und regelt zusammen mit diesen und weiteren Normen des Landesnachbarrechts auf gesetzlicher Ebene einen ins Einzelne gehenden Ausgleich der Rechte und Pflichten von Eigentümern benachbarter Grundstücke (vgl. BayObLG, Urt. v. 2. Juli 1990, RReg 1 Z 285/89, NJW-RR 1991, 19 [20]).

28

bb) Die mit Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB wortlautgleiche Bestimmung des Art. 62 Satz 1 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (im Folgenden: AGBGB a. F.), die durch die mit Wirkung vom 1. Januar 1983 erfolgte Neufassung des AGBGB auch nach dem Willen des Gesetzgebers keine Änderung erfahren sollte (vgl. LT-Drs. 9/10458, S. 22 zu 3), hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 13. Juni 1958 (Vf. 42-VII-57, VerfGHE 11, 81 [86-88]) dahingehend ausgelegt, dass sie ausschließlich kippweise nach innen zu öffnenden Fenstern nicht entgegensteht, sofern dadurch die Zwecke der Vorschrift (Schutz des Nachbarn gegen das Auswerfen von Sachen und das Ausgießen von Flüssigkeiten sowie gegen den Einblick aus allzu großer Nähe) nicht vereitelt werden; in dieser Auslegung hat der Verfassungsgerichtshof Art. 62 Satz 1 AGBGB a. F. in der genannten Entscheidung für verfassungsgemäß erachtet. Am 14. Dezember 2011 hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof Art. 43 AGBGB in der soeben dargelegten einschränkenden Auslegung als verfassungskonform angesehen (Vf. 108-VI-10, VerfGHE 64, 212); dass der Gesetzgeber den in Art. 43 AGBGB vorgesehenen – mit Blick auf die Vorschriften des öffentlichen Baurechts nur selten zum Tragen kommenden – Mindestschutz gewährleiste, sei unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden (BayVerfGH, a. a. O. [juris Rn. 36]).

29

cc) Die Möglichkeit, die Ansprüche aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB im Einzelfall in Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zu versagen, beschränkt sich nach einer Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 13. April 2015 (Vf. 66-VI-14, BayVBI 2016, 193 Rn. 16) auf Ausnahmefälle, deren Besonderheit einen über die gesetzliche Regelung hinausgehenden billigen Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend geboten erscheinen lässt. Dabei bezieht sich der Bayerische Verfassungsgerichtshof auf das bereits genannte Urteil des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 2. Juli 1990 (NJW-RR 1991, 19 [20]), welches im Zusammenhang mit dieser Aussage darauf hingewiesen hatte, dass „die Rechte und Pflichten der Grundstücksnachbarn bereits durch das Gesetz, insbesondere durch die Vorschriften der §§ 905 ff. BGB, eine ins Einzelne gehende Sonderregelung erfahren haben“.

30

In Auseinandersetzung mit dieser Entscheidung hat das Landgericht Ingolstadt in einem Berufungsurteil vom 24. Januar 2019 (14 S 436/18, BeckRS 2019, 62968 Rn. 18) einen sich von der Regel unterscheidenden atypischen Fall angenommen und diese „A-Typik“ darin gesehen, dass die Grundstücke im Dorfkern mit einer dichten Bebauung von gewachsenen Höfen lagen und die Situation eines Grenzbaus (mit weniger als 0,6 m Abstand der Fenster zum Nachbargrundstück) erst dadurch entstanden ist, dass ein ursprünglich im gemeindlichen Eigentum stehender Feldweg aufgrund eines Tauschvertrags mit der

Gemeinde 1929 dem später klägerischen Grundstück zugeschlagen wurde. Dieses wurde im Zuge des Tauschgeschäfts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks mit dem Grenzbau mit einem mindestens 5 m breiten Geh- und Fahrrecht belastet, das u. a. „zur Vornahme von etwaigen baulichen Veränderungen“ berechnete (a. a. O., Rn. 15 f.). In diesem Sinne ist die Dienstbarkeit nach den Feststellungen des Landgerichts Ingolstadt auch gelebt worden. So sei vom Vater der Klägerin in den 1970er Jahren die Nachbarunterschrift unter eine geplante Nutzungserweiterung des Wohnhauses gesetzt worden; dies bedeute zwar für sich genommen keinen Verzicht auf private Rechte, sei im konkreten Fall aber im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit zu sehen, die gerade auch bauliche Veränderungen habe ermöglichen sollen (Rn. 17). In Zusammenschau dieser Umstände hat das Landgericht Ingolstadt in der Berufung der Klägerin auf Art. 43 AGBGB einen Verstoß gegen Treu und Glauben gesehen und die geltend gemachten Ansprüche insgesamt abgewiesen.

31

Die dagegen gerichtete Verfassungsbeschwerde hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof mit Entscheidung vom 17. Mai 2022 (Vf. 63-VI-19, juris) abgewiesen. Mit Blick auf die Voraussetzungen für einen vollständigen Ausschluss des Fensterrechts in Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof (a. a. O., Rn. 40) zunächst die oben wiedergegebene Formel aus der Entscheidung vom 13. April 2015 (BayVBI 2016, 193 Rn. 16) wiederholt und von einer „danach erforderliche[n] Atypik“ gesprochen, „die eine Berufung auf das Fensterrecht ausschließt“ (BayVerfGH, Entsch. v. 17. Mai 2022, Vf. 63-VI-19, juris Rn. 40); eine solche habe das Landgericht Ingolstadt willkürlich angenommen.

32

Der Senat tritt der Auffassung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs wie des Landgerichts Ingolstadt bei, dass eine vollständige Versagung der Ansprüche aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB die Feststellung einer jedenfalls auch auf die Situation der betroffenen Grundstücke bezogenen Atypik voraussetzt. Der Umstand, dass der Gesetzgeber den Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Eigentümer benachbarter Grundstücke in detaillierter Weise typisierend vorweggenommen hat, gebietet es, den angeordneten Rechtsfolgen nur dann ausnahmsweise vollständig die Geltung zu versagen, wenn dies aufgrund festgestellter, jedenfalls auch grundstücksbezogener atypischer Umstände dringend geboten erscheint, um die widerstreitenden Interessen angemessen zu berücksichtigen. Allein die Feststellung einer besonderen Härte, die sich für den Verpflichteten ergäbe, falls der Berechnete seine gesetzlichen Ansprüche aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB durchsetzte, kann einen vollständigen Ausschluss des Fensterrechts nicht rechtfertigen.

33

b) Diesen Maßstäben wird das – im Aufbau nicht nach den beiden Ansprüchen aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB differenzierende – Berufungsurteil hinsichtlich der Abweisung des Antrags auf eine blickdichte Gestaltung der streitgegenständlichen Fenster bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden nicht gerecht.

34

aa) Die (hier inmitten stehende) Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe wie Treu und Glauben (oder, als Fallgruppe des § 242 BGB, unzulässige Rechtsausübung) ist in der Revisionsinstanz nur darauf überprüfbar, ob der Tatrichter den Sachverhalt zutreffend festgestellt hat, ob er den unbestimmten Rechtsbegriff zutreffend erfasst hat und ob seine Wertung gegen Denk- oder Erfahrungssätze verstößt (vgl. BGH, Beschluss vom 16. März 2017, I ZR 39/15, WRP 2017, 962 Rn. 99 m. w. N.; Beschluss vom 9. Juli 2007, II ZR 95/06, NJW-RR 2007, 1676 Rn. 9; Urt. v. 7. Juli 1965, VIII ZR 138/63, WM 1965, 799 [juris Rn. 25]; BAG, Urt. v. 24. September 1981, 2 AZR 422/79, juris Rn. 24; BayObLG, Urt. v. 1. Oktober 2019, 1 ZRR 4/19, MDR 2020, 161 [juris Rn. 35]; Kessal-Wulf in BeckOK ZPO, 56. Ed. 1. März 2025, § 546 Rn. 9; Koch in Saenger, ZPO, 10. Aufl. 2023, § 546 Rn. 18; kritisch zu dieser Einschränkung Jacobs in Stein/Jonas, ZPO, § 546 Rn. 27; Krüger in Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2020, § 546 ZPO Rn. 13).

35

bb) Das Berufungsgericht hat den Rechtsbegriff der unzulässigen Rechtsausübung im Zusammenhang mit den fensterrechtlichen Ansprüchen des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB in diesem Sinne verkannt.

36

(1) Es hat die vollständige Versagung des Anspruchs auf eine nach Maßgabe des Art. 43 AGBGB blickdichte Gestaltung der Fenster letztlich, ohne nach den einzelnen Fenstern zu differenzieren, nur darauf gestützt, dass es eine „extreme Härte“ für die Beklagten wäre, in ihre Wohnung „auf der gesamten südwestlichen Seite natürliches Licht bis 1,80 m Höhe nur noch mit Milchglas hineinzulassen“; dies „würde offenkundig die Wohnung stark entwerten und grenzt damit an einen enteignungsgleichen Eingriff“. Diese „extreme Härte“ wird sodann begründet durch ein Aufmessen der betroffenen Fenster und die Bestimmung des vom klägerischen Anspruch betroffenen Teils der Fensterflächen sowie mit dem „Gesamteindruck einer – auch ohne das klägerische Begehren – in erheblichen Teilen recht lichtarmen Wohnung“. Der diesbezüglich angestellten „Gesamtabwägung“ liegt offenbar die Annahme eines Anspruchs der Beklagten auf eine „hinreichende Sicht nach draußen“ zugrunde, den das Berufungsgericht im Falle der Erfüllung des klägerischen Anspruchs im Hinblick auf den im Untergeschoss vom klägerischen Begehren betroffenen Teil der Fensterflächen (78%) als nicht gewährleistet ansieht. Obwohl das Berufungsgericht erklärt, dass die gesetzgeberische Zielsetzung des Art. 43 AGBGB „durch die Rechtsprechung nicht grundsätzlich unterlaufen werden darf“, wertet es „das – gerichtsbekannt – psychologische und physiologische Bedürfnis einer weit überwiegenden Mehrheit von Menschen nach natürlichem („unvermilchtem“) Licht als derart schwerwiegend, dass dem Anteil der hier betroffenen Fensterfläche unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ein besonders hohes Gewicht in der Abwägung zukommt“.

37

(2) Wie dargelegt, hätte es für die vollständige Versagung des Anspruchs auf blickdichte Gestaltung der Fenster im Sinne eines Eingangserfordernisses der Feststellung einer auch auf die Situation der betroffenen Grundstücke bezogenen Atypik bedurft. Das Berufungsgericht hat auf eine solche Atypik jedoch nicht abgestellt und sie dementsprechend auch nicht herausgearbeitet und festgestellt. Die vom Berufungsgericht angenommene „extreme Härte“ für die Beklagten stellt eine solche grundstücksbezogene Atypik nicht dar und kann sie auch nicht ersetzen.

38

cc) Im Übrigen weist die vom Berufungsgericht für die Versagung des Anspruchs unter Verweis auf eine unzumutbare Härte gegebene Begründung immanente Unzulänglichkeiten auf.

39

(1) Bei Annahme einer unzumutbaren Härte mit Blick auf eine zu geringe Lichtdurchlässigkeit der Fenster für den Fall der Erfüllung des klägerischen Begehrens erschließt sich nicht, warum der Anspruch vollständig versagt wurde. Nachvollziehbar wäre es insoweit allenfalls gewesen, den durch Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB gewährten Anspruch auf das für die Beklagten gerade noch erträgliche Maß zurückzuführen, um so dem Anspruch aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB und dem darin zum Ausdruck kommenden Willen des Gesetzgebers die größtmögliche Geltung zu verschaffen, etwa indem eine blickdichte Gestaltung nur so angeordnet wird, dass einem aufrecht Stehenden der Durchblick nicht möglich ist, der untere Teil des Fensters aber im Interesse eines weitergehenden Lichtdurchlasses frei bleibt.

40

(2) Unverständlich ist auch, dass das Berufungsgericht hinsichtlich der Blickdichtgestaltung der streitgegenständlichen Fenster zwar nach den unterschiedlichen Zwecken der dahinter liegenden Zimmer differenziert und ausführt, dass das Schlafzimmer – anders als das Kinderzimmer und die Räumlichkeiten im Obergeschoss – „nach dem objektiven Erwartungshorizont der Parteien tagsüber möglicherweise nicht zwangsläufig zum ständigen Aufenthalt bestimmt sein mag“, dann aber ohne jede weitere Begründung offenbar auch bezüglich des Schlafzimmers eine unzumutbare Härte für die Beklagten bejaht. Das ist umso weniger nachvollziehbar, als die Beklagten nach dem Ergebnis der Augenscheinseinnahme durch das Berufungsgericht (S. 7 f. des Protokolls vom 14. März 2024, Bl. 280 f. d. A., und insbesondere Foto 52 der gemäß S. 11 des Protokolls als Anlage zu Protokoll genommenen Bilddokumentation) die Fenster ihres Schlafzimmers bereits – ohne dazu rechtskräftig verurteilt oder im Wege der vorläufigen Zwangsvollstreckung aus dem landgerichtlichen Urteil gezwungen worden zu sein – weitgehend mit einer blickdichten Folie versehen haben. Wieso der klägerische Anspruch auch insoweit für die Beklagten eine „extreme Härte“ sein soll, hat das Berufungsgericht nicht dargelegt.

41

(3) Die Ausführungen des Berufungsgerichts stellen nur auf „Milchglas“ bzw. auf eine „milchglasartige[...] Belegung“ der Fensterflächen ab. Es ist jedoch dem Verpflichteten überlassen, wie er den Anspruch des

Berechtigten auf eine blickdichte Gestaltung der Fenster erfüllt. Außer einer „Vermilchung“ der Fenster käme etwa auch der Einsatz von gewelltem oder geriffeltem Glas oder von Glasbausteinen in Betracht (vgl. Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, 1988, Art. 43 AGBGB Rn. 30; Götz in Meisner/Ring/Götz, Nachbarrecht in Bayern, 7. Aufl. 1986, § 22 Rn. 17; Grziwotz in Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, 4. Aufl. 2023, Kap. 2 Rn. 42). Dass auch jede dieser denkbaren alternativen Lösungen mit Blick auf das in die Wohnung der Beklagten einfallende Licht zu der vom Berufungsgericht angenommenen unzumutbaren Härte geführt hätte, hat es nicht dargelegt.

42

(4) Dass das Berufungsgericht die Annahme einer nicht hinnehmbaren Härte für die Beklagten auch darauf gestützt hat, dass diese bei Erfüllung des klägerischen Anspruchs wegen des Anteils der betroffenen Fensterflächen im Untergeschoss (78%) „keine hinreichende Sicht nach draußen“ hätten, ist eine unzulässige Erwägung, da Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB gerade (verfassungskonform) im Umfang des Anspruchs auf einen Ausschluss der Sicht nach draußen gerichtet ist. Ein „Recht auf eine hinreichende Sicht nach draußen“, das dem entgegengehalten werden könnte, gibt es nicht.

43

Im Übrigen ist die Argumentation des Berufungsgerichts auch aus sich heraus nicht verständlich, weil sich allein aus dem Anteil der betroffenen Fensterfläche nicht auf den Umfang einer „Sicht nach draußen“ schließen lässt. Fenster, die bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen liegenden Boden blickdicht gestaltet sind, erlauben stets, also unabhängig von ihrer Höhe und damit unabhängig von dem blickdicht zu gestaltenden Anteil, (ohne Hilfsmittel wie eine Leiter) keine Sicht nach draußen.

44

(5) Das Berufungsgericht scheint einen einheitlichen Anspruch aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB angenommen zu haben, der allenfalls getrennt nach den einzelnen Fenstern betrachtet werden kann. Dies legen die Erwägungen des Berufungsgerichts zur Teilbegründetheit „des klägerischen Anspruchs“ für den Fall der Annahme seiner Teilbarkeit, „etwa lediglich hinsichtlich der Balkontür im Obergeschoss“, und der Umstand, dass der Anspruch auf blickdichte Gestaltung hinsichtlich der Fenstertür im Obergeschoss sowohl mit Blick auf die Lichtarmut als auch mit Blick auf den Brandschutz versagt wird, nahe, insbesondere zusammen mit der Tatsache, dass das Berufungsgericht in seinen Ausführungen nicht im Ansatz zwischen der blickdichten Gestaltung und der Öffnungsmöglichkeit der Fenster unterscheidet. Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB beinhaltet jedoch (entsprechend der klägerischen Antragstellung) zwei (auch hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung) voneinander getrennt zu betrachtende Ansprüche.

45

(6) Soweit das Berufungsgericht hinsichtlich der von ihm angenommenen Härte im Fall der Blickdichtgestaltung der Fenster gemäß Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB auf eine damit verbundene Entwertung der Wohnung verweist, die an einen „enteignungsgleichen Eingriff“ grenze, ist darauf hinzuweisen, dass (was das Berufungsgericht selbst anführt) die Beklagten die Wohnung bereits mit dem Makel ihrer Grenzlage erworben haben, sodass fraglich erscheint, inwiefern sie durch die Geltendmachung des von Anfang an bestehenden Fensterrechts entwertet werden kann. An einen enteignungsgleichen Eingriff kann die Zuerkennung des Anspruchs schon deshalb nicht grenzen, weil es beim Fensterrecht um einen (gesetzlich vorgezeichneten) Interessenausgleich zwischen den Eigentümern zweier benachbarter Grundstücke geht, während es sich beim enteignungsgleichen Eingriff um ein Institut des Staatshaftungsrechts handelt (vgl. nur Herrler in Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, vor § 903 Rn. 11).

46

c) Auch mit Blick auf den klägerischen Anspruch auf bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen liegenden Boden nicht zu öffnende Fenster erwecken die Ausführungen des Berufungsgerichts Bedenken. Insoweit ist zu unterscheiden zwischen der Fenstertür hinter dem Balkon im Obergeschoss einerseits und den Fenstern im Untergeschoss andererseits.

47

aa) Dieses klägerische Begehren hat das Berufungsgericht hinsichtlich der Fenstertür im Obergeschoss mit der Begründung zurückgewiesen, dass der nach Art. 31 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderliche zweite Rettungsweg über den anleiterbaren Balkon führe. Dabei hat es einer Literaturstelle (Lüke in Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Aufl. 2020, Kap. 2 Rn. 434 f.) die Aussage entnommen, dass sich aus der Notwendigkeit von Fenstern und Türen nach öffentlich-rechtlichen

Vorschriften Ausnahmen von dem in Art. 43 AGBGB normierten Verbot, Fenster entlang der Grundstücksgrenze einzubauen, ergeben könnten, und im Anschluss daran unter Hinweis auf Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ausgeführt, der privatrechtliche Anspruch (aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB) könne sich nicht auf ein Begehren erstrecken, das öffentlich-rechtlich, etwa brandschutzrechtlich, nicht zulässig wäre. Ob diese Begründung, der die Annahme eines grundsätzlichen Vorrangs öffentlich-rechtlicher (bauordnungsrechtlicher) gegenüber landesnachbarrechtlichen Vorschriften zugrunde zu liegen scheint, mit Blick auf das bayerische Landesnachbarrecht tragfähig ist, erscheint aus den nachfolgenden Gründen fraglich, kann aber letztlich wegen des noch darzulegenden Fehlens der Passivlegitimation der Beklagten (s. unten zu Nr. 3 b)) dahinstehen.

48

(1) Lücke (a. a. O.) führt aus, es seien in allen Nachbarrechtsgesetzen (der Länder) verschiedene Ausnahmen von dem grundsätzlichen Verbot festgelegt, Fenster zu nah an der Grundstücksgrenze einzubauen. Ein erstes Verbot (gemeint offenbar: eine erste Ausnahme) betreffe die Notwendigkeit von Fenstern und Türen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wobei es in der Sache um Bauordnungsrecht gehe, das eine ausreichende Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen verlange; diese Fenster „sollen offenbar grundsätzlich auch privatrechtlich erlaubt sein“. Belege dafür gibt Lücke allerdings nicht an. Im bayerischen Landesnachbarrecht jedenfalls ist eine seiner Behauptung entsprechende Kollisionsnorm nicht zu finden. Abgesehen davon enthält Art. 43 AGBGB kein Verbot des Fenstereinbaus.

49

(2) In den Kommentierungen, die Art. 43 AGBGB erfahren hat, wird zumeist ausgeführt, dass die bauordnungsrechtlichen und die landesnachbarrechtlichen Bestimmungen nebeneinander und unabhängig voneinander gelten (vgl. Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 AGBGB Rn. 9 f.; Götz in Meisner/Ring/Götz, Nachbarrecht in Bayern, § 22 Rn. 25; Bayer in Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, 2. Aufl. 1994, Kap. 7 A. 1). In diesem Sinne hat das Bayerische Oberste Landesgericht in seinem Beschluss vom 21. Februar 2001 (2Z BR 104/00, BayObLGZ 2001, 41 [juris Rn. 23 f.]) unter Hinweis auf den Umstand, dass die Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt wird (jetzt Art. 68 Abs. 5 BayBO), einen auf die Beseitigung einer Ziegelmauer gerichteten Antrag sowohl nach den bauordnungsrechtlichen als auch nach den Vorschriften des privaten Nachbarrechts geprüft und (nach Verneinung) ausgeführt, dass die Antragsteller die Einhaltung der fensterrechtlichen Bestimmungen gemäß Art. 43 AGBGB verlangen können.

50

(3) Die Frage, was zu gelten hat, wenn im Einzelfall die Anforderungen des Bauordnungsrechts zu denen des Landesnachbarrechts in einem Spannungsverhältnis stehen, also nicht lediglich im Sinne kumulativer Anforderungen zu verstehen sind, sondern Gegensätzliches verlangen, wird in den zu (2) genannten Quellen allerdings nicht erörtert. Eine solche Problematik stellte sich im Ausgangsverfahren, das der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 14. Dezember 2011 (VerfGHE 64, 212) zugrunde lag. Der Beschwerdeführer, der in zwei Instanzen zu einer Gestaltung seiner grenznahen Fenster gemäß Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB verurteilt worden war, machte die Verfassungswidrigkeit dieser Vorschrift u. a. mit dem Argument geltend, durch die auf ihrer Grundlage ermöglichte nachträgliche Einwirkungsmöglichkeit auf das Eigentum würden bauordnungsrechtliche Belichtungsanforderungen und Belange des zweiten Rettungswegs missachtet (a. a. O. [juris Rn. 11]). Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat ausgeführt, dass Art. 45 Abs. 2 Satz 1 BayBO Anforderungen an die Belüftung und Belichtung von zum Aufenthalt bestimmten Räumen stellt (a. a. O. [juris Rn. 29]), jedoch auch vor diesem Hintergrund in Art. 43 AGBGB eine verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gesehen. Die beschränkte Lichtdurchlässigkeit und die Einschränkungen beim Öffnen verlange Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB nur bis zu einer Höhe von 1,80 m; außerdem bleibe das Anbringen nach innen öffnender Kippflügel gemäß der Entscheidung vom 13. Juni 1958 (VerfGHE 11, 81) erlaubt (a. a. O. [juris Rn. 32]), wobei zu berücksichtigen sei, dass der Bedarf und gegebenenfalls das Defizit an Belichtung und Belüftung von der konkreten Ausgestaltung des grenznahen Gebäudeeigentums selbst, nicht jedoch vom Nachbargrundstück herrührten (a. a. O. [juris Rn. 33]). Der durch Art. 43 AGBGB gewährleistete Minimalschutz komme mit Blick auf die weitergehenden öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften nur in wenigen Ausnahmefällen zum Tragen, weshalb seine Koordinierung mit den Vorschriften des öffentlichen Baurechts nicht geboten sei (a. a. O. [juris Rn. 36, 40 und 43]).

51

(4) Vor diesem Hintergrund hält der Senat die Annahme eines Vorrangverhältnisses in dem Sinne, dass die Durchsetzung des landesnachbarrechtlichen Fensterrechts generell zurückzutreten hätte, wenn es öffentlich-rechtlichen Vorgaben entgegensteht, für fraglich. Für den Fall, dass die Durchsetzung des Fensterrechts dazu führen würde, dass die davon betroffene Wohnung aufgrund zwingender Vorgaben des öffentlichen Rechts nicht mehr als solche genutzt werden und auch keine anderweitige Abhilfe geschaffen werden könnte, käme es aus Sicht des Senats allerdings in Betracht, insoweit (hier also bezüglich der Öffnungsmöglichkeit der Fenstertür hinter dem Balkon im Obergeschoss) in der Geltendmachung des Fensterrechts auch ohne eine grundstücksbezogene Atypik einen Fall unzulässiger Rechtsausübung zu sehen, da Art. 43 AGBGB dem Verpflichteten zwar (erhebliche)

52

Einschränkungen, nicht aber die Aufgabe der Wohnnutzung seines Eigentums abverlangt.

53

bb) Hinsichtlich der Abweisung des klägerischen Verlangens, die streitgegenständlichen Fenster im Untergeschoss so einzurichten, dass sie sich bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden nicht öffnen lassen, hat das Berufungsgericht lediglich ausgeführt, der „beim Augenschein gewonnene Gesamteindruck“ lasse es „nachvollziehbar erscheinen, dass ein Trockenhalten der Wohnung, auch bei ordnungsgemäßigem Lüftungsverhalten, für den Beklagten – auch ohne das klägerische Begehren – eine nicht unerhebliche Herausforderung darstellt“. Das Berufungsgericht stelle „auch die Kellerfeuchte in seine Abwägung mit ein, die bei geschlossenen Fenstern zur Südseite substanzbeeinträchtigend sein kann“; auch das Oberlicht nahe des Badezimmers schaffe keinen ausreichenden Luftaustausch. „Im Hinblick auf die schlechten Lüftungsmöglichkeiten“ sei die Klage

„auch im Hinblick auf ein Öffnen der Fenster im Untergeschoss unbegründet“.

54

Abgesehen davon, dass das Berufungsgericht, wie oben zu Buchst. b) Doppelbuchst. bb) hinsichtlich des Anspruchs auf blickdichte Gestaltung dargelegt, den Begriff der unzulässigen Rechtsausübung im Zusammenhang mit der Geltendmachung des Fensterrechts verkannt hat, stoßen auch diese Erwägungen bei immanenter Betrachtung auf Bedenken.

55

(1) Das Berufungsgericht hat, worauf der Kläger zu Recht hinweist, weder Feststellungen zur Ursache der Kellerfeuchte noch dazu getroffen, dass eine hinreichende Belüftung ohne ein Öffnen auch des Teils der Fenster, der weniger als 1,80 m über dem dahinter befindlichen Boden liegt, nicht möglich wäre. Dass es „nachvollziehbar“ ist, dass die Belüftung schon jetzt „eine nicht unerhebliche Herausforderung darstellt“, ist keine solche Feststellung.

56

(2) Zudem lässt das Berufungsgericht nicht erkennen, dass es sich mit der einschränkenden Auslegung befasst hätte, die der Anspruch auf bis zur Höhe von 1,80 m nicht zu öffnende Fenster durch die oben genannte Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 13. Juni 1958 (VerfGHE 11, 81) erfahren hat. Demnach hätte das Berufungsgericht feststellen müssen, dass Fenster, die sich im Sinne dieser Entscheidung unterhalb von 1,80 m (nur) kippweise nach innen öffnen lassen, auch im Zusammenhang mit der vollständigen Öffnung des darüber liegenden Teils der Fenster keine hinreichende Belüftung erlaubt hätten.

57

3. Das Berufungsurteil stellt sich jedoch im Ergebnis aus anderen Gründen als richtig dar, sodass die Revision zurückzuweisen ist (§ 561 ZPO).

58

a) Das ergibt sich allerdings nicht daraus, dass die Verneinung anderer rechtshindernder Einwendungen durch das Berufungsgericht unrichtig gewesen wäre. Sämtliche diesbezüglichen Ausführungen sind vielmehr zutreffend.

59

aa) Es gibt kein Prioritätsprinzip dergestalt, dass die Ansprüche aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB dann nicht geltend gemacht werden könnten, wenn die in Art. 43 AGBGB geregelte Grundstückssituation

(bebautes Nachbargrundstück, von dessen Grenze die Fenster weniger als 0,6 m entfernt sind) erst zu einem Zeitpunkt entstanden ist, in dem die Fenster bereits vorhanden waren (Grziwotz in Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 2 Rn. 24; Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 AGBGB Rn. 25; Bayer in Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 7 B. 5; Stadler, Das Nachbarrecht in Bayern, 8. Aufl. 2016, Kap. 9 A I Anm. 2; Götz in Meisner/Ring/Götz, Nachbarrecht in Bayern, § 22 Rn. 4; vgl. auch [zu Art. 62 AGBGB a. F.] BayObLG, Urt. v. 30. Januar 1911, Reg. I. 211/1910, BayObLGZ 12, 86 [104]: „Daß dabei nur die dermalen bestehenden und nicht auch die früher vorhandenen Verhältnisse eine maßgebliche Bedeutung beanspruchen können, ist selbstverständlich.“; a. A. nur Reich, Bayerisches privates Nachbarrecht, 2011, Art. 43 Rn. 4, aufgrund der [abzulehnenden] Annahme, die Einrichtung eines Fensters im Sinne des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB sei mit der auf dessen [erstmalige] Anbringung gerichteten Baumaßnahme gleichzusetzen und der Wortlaut der Vorschrift verlange ein im Zeitpunkt dieser Maßnahme auf dem Nachbargrundstück bereits errichtetes Gebäude).

60

bb) Zutreffend hat das Berufungsgericht (wie bereits das Landgericht) die streitgegenständlichen Fenster auch nicht als bestandsgeschützt im Sinne des Art. 45 Abs. 2 AGBGB angesehen. Nach dieser Vorschrift sind auf bei Inkrafttreten des (derzeitigen) AGBGB, also am 1. Januar 1983, bestehende Anlagen der in Art. 43 und 44 bezeichneten Art die vor diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften weiterhin anzuwenden, soweit sie eine geringere Beschränkung festgelegt haben als die Art. 43 und 44 sowie Art. 45 Abs. 1 AGBGB. Für vor Inkrafttreten des BGB, also vor dem 1. Januar 1900, bestehende Fenster bestimmte Art. 66 AGBGB a. F., dass die bisherigen Vorschriften in Geltung bleiben, soweit sie eine geringere Beschränkung bestimmen als die Art. 62 bis 65.

61

Diese Vorschriften kommen vorliegend nicht zum Tragen, da sie sich als Bestandsschutzvorschriften nur auf Fenster beziehen können, die sich bereits zu den genannten Stichtagen im Sinne des Art. 62 AGBGB a. F. bzw. des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB an der Grundstücksgrenze befunden haben. Eine geringere Beschränkung als Art. 43 und 44 sowie Art. 45 Abs. 1 AGBGB bzw. Art. 62 bis 65 AGBGB a. F. können nur solche Normen festgelegt haben, die sich (wie Art. 43 AGBGB bzw. Art. 62 AGBGB a. F.) bereits auf Fenster mit einem Abstand von weniger als 0,6 m zur Grenze des Nachbargrundstücks bezogen haben; andernfalls handelte es sich um Normen, die einen gänzlich anderen Sachverhalt geregelt haben. Dem entsprechend ordnet Art. 45 Abs. 2 AGBGB explizit Bestandsschutz nur für zur Zeit des Inkrafttretens des AGBGB bestehende „Anlagen der in Art. 43 und 44 bezeichneten Art“ an. Die streitgegenständlichen Fenster befanden sich aber weder vor dem 1. Januar 1900 noch vor dem 1. Januar 1983 im Sinne des Art. 62 AGBGB a. F. bzw. des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB an der Grundstücksgrenze. Diese Situation ist vielmehr erst durch die im Jahr 2000 erfolgte Grundstücksteilung eingetreten, als das derzeit geltende AGBGB bereits in Kraft war.

62

cc) Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsurteil auch insoweit, als es in der 2004 erfolgten Übernahme von Abstandsflächen durch den Voreigentümer des klägerischen Grundstücks keinen Verzicht auf das Fensterrecht gesehen hat. Unabhängig von der Frage, ob bzw. unter welchen Umständen in einer bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenübernahme zugleich ein Verzicht auf das Fensterrecht zu sehen ist (vgl. dazu Götz in Meisner/Ring/Götz, Nachbarrecht in Bayern, § 22 Rn. 20; Grziwotz in Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 2 Rn. 28; Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 Rn. 7), wirkte ein solcher Verzicht ohne Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch lediglich schuldrechtlich (Götz, a. a. O.; Sprau, a. a. O.), sodass der Kläger durch eine entsprechende (hier unterstellte) Erklärung seines Rechtsvorgängers nicht gebunden wäre.

63

dd) Zutreffend hat das Berufungsgericht schließlich ausgeführt, dass das bayerische Landesnachbarrecht kein Lichtrecht kennt, das der Geltendmachung des Fensterrechts aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB entgegengesetzt werden könnte (vgl. dazu LT-Drs. 9/10458, S. 22 zu 4.2; Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 AGBGB Rn. 4; Stadler, Das Nachbarrecht in Bayern, Kap. 9 B; Grziwotz in Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 2 Rn. 48 f.; Bayer in Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 7 A. 2; Götz in Meisner/Ring/Götz, Nachbarrecht in Bayern, § 23).

64

b) Das Berufungsurteil erweist sich aber deshalb im Ergebnis als richtig, weil den Beklagten hinsichtlich beider Klageanträge die (vom Berufungsgericht offengelassene) Passivlegitimation fehlt. Bei der Fassung der Klageanträge hat sich der Kläger, was sein Vertreter in der Revisionsverhandlung wie in seinem nach dieser eingereichten Schriftsatz vom 24. März 2025 noch einmal betont hat, an den Wortlaut des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB gehalten, also (auch für ein evtl. später damit befasstes Vollstreckungsgericht erkennbar) die Rechtsfolgen dieser Norm begehrt. Daraus ergibt sich, dass beide Klageanträge auf einen Eingriff in die zum Gemeinschaftseigentum im Sinne von § 1 Abs. 5, § 5 Abs. 2 WEG gehörenden Fenster gerichtet sind, was der Passivlegitimation der Beklagten entgegensteht.

65

aa) Es ist inzwischen anerkannt, dass Außenfenster eines nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Grundstücks insgesamt (also Innen- und Außenseite, Verglasung und Rahmen samt Anstrich) zum Gemeinschaftseigentum im Sinne von § 1 Abs. 5, § 5 Abs. 2 WEG gehören (vgl. BGH, Urt. v. 14. Juni 2019, V ZR 254/17, NZM 2019, 624 Rn. 7; Urt. v. 22. November 2013, V ZR 46/13, NZM 2014, 396 Rn. 6; Urt. v. 25. Oktober 2013, V ZR 212/12, NZM 2014, 40 Rn. 8 f. [betraf Wohnungseingangstür, die samt Innenanstrich als zum Gemeinschaftseigentum gehörend angesehen wurde]; Urt. v. 2. März 2012, V ZR 174/11, NJW 2012, 1722 Rn. 7; BayObLG, Beschluss vom 31. März 2004, 22 BR 241/03, BeckRS 2004, 100050 Rn. 16; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 7. Juli 2010, 11 Wx 115/08, NZM 2011, 204 [juris Rn. 26]; OLG München, Beschluss vom 23. August 2006, 34 Wx 90/06, ZWE 2007, 157 [juris Rn. 26]; Schneider in Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, Allgemeiner Teil, Abschnitt E Rn. 69; Leidner in BeckOK WEG, 59. Ed. 2. Januar 2025, § 5 Rn. 50; Sauren, WEG, 6. Aufl. 2014, § 1 Rn. 10F; Fichtner in Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Aufl. 2022, § 3 Rn. 30 f. [Fn. 25: „[...] s. in diesem Zusammenhang BGH 25.10.2013 – V ZR 212/12 – zu Wohnungseingangstüren: alles ist Gemeinschaftseigentum“]). Das stellt auch der Kläger nicht infrage. bb) Entgegen der Auffassung des Klägers, die er im Schriftsatz vom 24. März 2025 noch einmal dargelegt hat, sind beide Klageanträge auf einen Eingriff in dieses Gemeinschaftseigentum gerichtet.

66

(1) Der Anspruch auf nach Maßgabe des Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB nicht zu öffnende Fenster ist, wie schon der Wortlaut der Bestimmung zeigt, nicht auf ein bestimmtes menschliches Verhalten hinsichtlich des Öffnens der betroffenen Fenster bezogen, sondern darauf, die Fenster selbst so einzurichten, dass ihre Öffnung (vorbehaltlich der vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 13. Juni 1958 [VerfGHE 11, 81] dargelegten Einschränkung bezüglich ausschließlich kippweise nach innen zu öffnender Fenster) physisch unmöglich ist, ohne das Fenster selbst oder seine Verankerung zu zerstören oder zu beschädigen (vgl. Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 AGBGB Rn. 29; Götz in Meisner/Ring/Götz, Nachbarrecht in Bayern, § 22 Rn. 17; Grziwotz in Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 2 Rn. 42; Bayer in Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 7 C. I. 2).

67

Die erstinstanzlich vom Kläger geäußerte Ansicht, die Beklagten könnten den Klageantrag erfüllen, indem sie die gegenwärtig eingebauten Fenster schlichtweg geschlossen hielten, geht deshalb ebenso fehl wie der im Schriftsatz vom 24. März 2025 gegebene Hinweis auf die mögliche Verklemmung einer Teleskopstütze auf der Innenseite der jeweiligen Fensterlaibung zur Verhinderung der Fensteröffnung.

68

Unbehelflich ist deshalb auch der Verweis des Klägers auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19. Mai 1989 (V ZR 182/87, BGHZ 107, 289). Dort ging es nicht um Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB oder eine ähnliche nachbarrechtliche Vorschrift, sondern um die Frage, ob eine vertraglich eingegangene Verpflichtung, ein bestimmtes Fenster nur zu Reinigungszwecken zu öffnen und ansonsten ausnahmslos geschlossen zu halten, als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden kann. Anders als hier stand also nicht eine bestimmte Gestaltung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster selbst inmitten, sondern lediglich deren tatsächlicher Gebrauch.

69

(2) Der Anspruch aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB auf eine blickdichte Gestaltung der Fenster erfordert nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift ebenfalls eine Einwirkung auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster selbst (vgl. Amtliche Begründung zum Entwurf des AGBGB 1899 abgedruckt bei Becher, Die gesamten Materialien zu dem Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 9. Juni 1899,

S. 86: Fenster so herzustellen, „daß sie zwar das Licht durchlassen, nicht aber den Blick des Menschen (Milchglas, gewelltes Glas [...])“; Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 AGBGB Rn. 30; Götz, in Meisner/Ring/Götz, Nachbarrecht in Bayern, § 22 Rn. 17; Stadler, Das Nachbarrecht in Bayern, Kap. 9 A I Anm. 3; Grziwotz in Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 2 Rn. 42; Bayer in Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 7 C. I. 2).

70

Vor diesem Hintergrund ist bereits fraglich, ob die klägerischen Vorschläge (Aufbringen von Schlammkreide oder einer blickdichten Folie auf der Fensterinnenseite), die sich durch eine jederzeitige Entfernbarekeit des die Blickdichtigkeit bewirkenden Elements von der Fensterglasfläche auszeichnen, überhaupt geeignet sind, den eingeklagten Anspruch aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB zu erfüllen. Sofern die konkret gewählte Maßnahme keine Einwirkung auf das jeweilige Fenster darstellte, wäre sie nicht geeignet, den eingeklagten Anspruch zu erfüllen; sofern sie sich dagegen als Einwirkung darstellte, erfolgte diese auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster, sodass es an der Passivlegitimation der Beklagten fehlte. Zudem dürfte die Maßnahme wegen der Größe des blickdicht zu gestaltenden Teils der Fensterfläche eine erhebliche Auswirkung auf die äußere Gestaltung des Gebäudes haben (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1 WEG). Ob, wie der Kläger in seinem nach der Revisionsverhandlung eingereichten Schriftsatz vom 24. März 2025 geltend macht, die äußere Erscheinung der Fenster in diesen Fällen nicht mehr beeinträchtigt würde als durch eine (das Gemeinschaftseigentum sicher nicht betreffende, dem klägerischen Begehre aber nicht gerecht werdende) zugezogene Gardine, ist unerheblich.

71

cc) Aus den obigen Darlegungen ergibt sich das Fehlen der Passivlegitimation der Beklagten.

72

(1) Die dem § 1004 Abs. 1 BGB wesensgleichen Ansprüche aus Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB (Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 AGBGB Rn. 2 und 33) richten sich außer gegen den Eigentümer (in seiner Eigenschaft als Zustandsstörer) grundsätzlich auch gegen den Handlungsstörer als denjenigen, der die Anlage errichtet hat und außerdem berechtigt ist, sie zu verändern (vgl. Grziwotz in Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, Kap. 2 Rn. 32 f.; Sprau in Sprau, Justizgesetze in Bayern, Art. 43 AGBGB Rn. 33; Stadler, Das Nachbarrecht in Bayern, Kap. 9 A I Anm. 6; vgl. zu § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB auch BGH, Urt. v. 11. Dezember 2015, V ZR 180/14, ZWE 2016, 252 Rn. 14).

73

(2) Da die Störung hier von der Beschaffenheit des im Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer stehenden gemeinschaftlichen Eigentums ausgeht und ihre Beseitigung einen Eingriff in dieses erfordert, sind als Zustandsstörer alle Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit anzusehen (vgl. BGH ZWE 2016, 252 Rn. 14 ff. m. Anm. Becker, a. a. O., S. 254; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht, 1. Aufl. 2021, Kap. 3 Rn. 150; Wenzel, ZWE 2006, 462 [468]; Burgmair in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 9a WEG Rn. 31 f.). Die Wahrnehmung der Pflicht der Wohnungseigentümer zur Beseitigung der Störung unterfällt der Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 2 WEG, woraus folgt, dass diese selbst in Anspruch genommen werden kann, also passivlegitimiert ist (BGH ZWE 2016, 252 Rn. 11 ff. [zu § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung]).

74

Auf die strittige Frage, ob statt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch diese selbst in Anspruch genommen werden können, oder ob die Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft aus § 9a Abs. 2 WEG eine verdrängende Wirkung hat (vgl. dazu Suilmann in Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 9a Rn. 107 ff. m. w. N.), kommt es hier nicht an. Da alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich als Zustandsstörer anzusehen sind, könnten statt der Gemeinschaft allenfalls sämtliche Wohnungseigentümer, nicht aber ausschließlich die Beklagten in Anspruch genommen werden.

75

(3) Auch als Handlungsstörer sind die Beklagten nicht anzusehen.

76

(a) Die streitgegenständlichen Fenster waren bereits vorhanden, als die Beklagten ihr Wohneigentum erworben haben. Allenfalls könnte die von ihnen im März 2020 vorgenommene Vergrößerung der

Fensteröffnungen als Anknüpfungspunkt für ihre Eigenschaft als Handlungsstörer in Betracht kommen. Es ist jedoch weder festgestellt noch geltend gemacht worden, dass die streitgegenständlichen Fenster vor ihrer Änderung dem entsprochen hätten, was der Kläger gemäß Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB verlangen kann. Die Beklagten als Handlungsstörer auf die (Wieder-)Herstellung eines solchen Zustands in Anspruch zu nehmen, scheidet daher aus.

77

(b) Im Übrigen ist auch nicht festgestellt, dass die Beklagten berechtigt wären, den vom Kläger gewünschten Zustand herzustellen, weil das Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum voraussetzte. Zwar macht der Kläger in seinem Schriftsatz vom 24. März 2025 geltend, aufgrund der von den Beklagten im Jahr 2020 vorgenommenen Änderungen an den Fenstern wie auch zuletzt der Anbringung französischer Balkone im Untergeschoss spreche nichts dafür, dass sich die übrige Eigentümergemeinschaft einem Verlangen der Beklagten nach einer Art. 43 Abs. 1 Satz 1 AGBGB entsprechenden Umgestaltung der Fenster verschließen würde; die Beklagten könnten sich ein solches Vorgehen von der Eigentümergemeinschaft genehmigen lassen. Das ist jedoch zum einen spekulativ, und zum anderen würde die bloße Einwirkung der Beklagten auf die Willensbildung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (mit ungewissem Ausgang) den klägerischen Anträgen nicht entsprechen, die auf die Herstellung eines Erfolgs (Veränderung der Fenster) gerichtet sind. Letztlich können diese Erwägungen aber dahinstehen, weil die Beklagten schon deshalb nicht als Handlungsstörer anzusehen sind, weil sie den die Störung begründenden Zustand nicht herbeigeführt haben.

III.

78

1. Gemäß § 97 Abs. 1 ZPO hat der Kläger die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

79

2. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG i. V. m. § 3 ZPO und entspricht der Streitwertfestsetzung im Berufungsverfahren.