

## Reihenhäuser

## Profilabweichungen

Ein typisches Merkmal einer Reihenanlage ist die so genannte **Profilgleichheit**. Damit ist gemeint, dass ursprünglich Gebäudewände und Dächer in der Regel auf einer Linie liegen. Im Laufe der Jahre geht die Profilgleichheit aber durch Ausbauten und Erweiterungen oft verloren.

Sowohl in anderen Bundesländern wie nun auch in Hamburg wurden die Verwaltungsgerichte mit der Frage konfrontiert, wo denn die Grenzen einer solchen Veränderung in einer Reihenhauseinheit sind. Soweit es die Frage angeht, ob ein Eigentümer einer „Reihenhauseinheit“ eine solche Veränderung vornehmen darf, kann dies von Behörde und Verwaltungsgericht relativ einfach beantwortet werden. Entweder gibt es einen Bebauungsplan, der Einzelheiten der Gestaltung regelt, oder aber es gilt das Baugesetzbuch mit seinem § 34 BauGB: Dann ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich „... nach Art und Maß... und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“ Soweit sich Nachbarn gegen Veränderungen der Profilgleichheit gewehrt haben, ist das Hamburgische Obergericht zu ganz unterschiedlichen Ergebnissen gekommen:

Für unzulässig erachtet wurde im Jahre 2001 die Erhöhung des Dachgeschosses eines in der Mitte einer Reihenhauseinheit liegenden Gebäudes um etwa 1,5 Meter, für zulässig dagegen der Anbau an ein Endreihenhaus unter Hinzufügung einer Art von „Querriegel“, der dann rund sieben Meter in den Gartenbereich hineinragt.

Die Ursache für diese scheinbare Gegensätzlichkeit liegt in Folgendem: Gerichtliche Anträge von Nachbarn unterliegen nach dem gegenwärtigen Stand der Rechtsdogmatik strengen Voraussetzungen: Nur solchen Drittbetroffenen, die die Verletzung eigener Rechte ins Feld führen können, ist beim Vorgehen gegen eine bauliche Veränderung in der Nachbarschaft Erfolg beschieden. Während es dort, wo bereits der Bebauungsplan solcherlei Rechte selbst ausprägt auf keine weiteren Voraussetzungen ankommt, muss hier zusätzlich eine spürbare Beeinträchtigung der Rechtsschutz suchenden Nachbarn vorliegen. Erstmals ist eine solche Beeinträchtigung vom Bundesverwaltungsgericht für den Fall des Ausschrens aus der Profilgleichheit beim Anbau an eine vorhandene Doppelhaushälfte gesehen worden (NVwZ 2000, 1055), weil zwischen Doppelhaushauseigentümern ein besonders enges Austauschverhältnis bestehe. Und das Hamburgische OVG hat den Aufbau auf ein Dach

eines Mittelreihenhauses als einen „Bruch in dem Erscheinungsbild der sonst einheitlichen Reihenanlage“ (OVG Hamburg, NordÖR 2001, 399) bezeichnet.

Bisher uneinheitlich wird dagegen das Hineinbauen in den Gartenbereich gesehen. So führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zu einem Anbau in einer Länge von 7,39 Metern und einer Breite von 6,89 Metern als Queranbau zu einem Reihenendhaus aus (BayKommPrax 2010, 312): „Es spricht deshalb viel dafür, dass bei einer Durchbrechung der profilgleichen Reihenhauseinheit in einer derartig massiven Art und Weise der Wohnfrieden empfindlich gestört wird. Damit dürfte ... das Gebot der Rücksichtnahme verletzt sein.“

Nunmehr hat sich das Hamburgische OVG geäußert (Beschluss vom 16. April

2012, 2 BS 66/12 ). Es nimmt dabei Bezug gerade auf eben diese Entscheidung des VGH und kommt dennoch zum gegenteiligen Ergebnis: „Konkretisiert man das Gebot der Rücksichtnahme auf die Verhältnisse von Grundstücksnachbarn in einer Reihenhauseinheit, ist zu beachten, dass bei Reihenhauseinheiten durch den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände, der bis auf die Endreihenhäuser auf beiden Seiten der gemeinsamen Grundstücksgrenze erfolgt, und die üblicherweise sehr geringen Grundstücksbreiten eine enge Wechselbeziehung entsteht, aus der besondere Rechte und Pflichten der beteiligten Grundstücksnachbarn resultieren können (siehe dazu OVG Hamburg ... NordÖR 399, 400 ff.). Selbst wenn ein Endreihenhaus die profilgleiche Reihenhauseinheit massiv durchbricht, ist aber das Gebot der Rücksichtnahme nur dann verletzt, wenn dadurch im konkreten Einzelfall nicht hinzunehmende Einblicksmöglichkeiten in den Garten- und Wohnbereich der beteiligten Grundstücksnachbarn entstehen, die über die weit verbreiteten und daher grundsätzlich hinzunehmenden Einblicksmöglichkeiten in den Garten- und Ruhebereich in verdichteten innerstädtischen Wohnlagen hinausgehen.“

Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld, Mediator  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht  
[www.anwaelte-alstertal.de](http://www.anwaelte-alstertal.de)

### Schallschutz

## Welcher Standard gilt?

Schallschutz kann in Wohnungseigentümergeinschaften gerade dann zu einem Problem werden, wenn die Gebäude älter sind. Denn häufig wurden in diesen Gebäuden Teppichböden verlegt. Werden diese entfernt, kann das zu erheblichen Lärmbelastigungen führen.

### Sachverhalt

Ein Wohnungseigentümer (Kläger) in einem 1966 errichteten Gebäude verlangt von dem Eigentümer, der über seiner Wohnung liegenden Eigentumswohnung (Beklagte), eine erhöhte Trittschalldämmung. In dem Zeitpunkt, in dem der Kläger seine Wohnung kaufte, war in der oben liegenden Wohnung Teppichboden verlegt. Der Beklagte entfernte den Teppich und ersetzte ihn im Wohnzimmer durch Laminat und im Flur durch Fliesen. Der neue Belag wurde jeweils auf einer Schallschutzmatte auf dem ursprünglich vorhandenen Parkettfußboden verlegt. In den übrigen Räumen befindet sich unverändert Fliesenbelag.

Der Kläger rügt, dass es durch Entfernung des Teppichbodens zu unzumutbaren Lärmbelastigungen komme und verlangt vom Beklagten eine verbesserte Trittschalldämmung.

### Entscheidung

Das Landgericht verneint einen Anspruch des Klägers auf verbesserten Trittschallschutz. Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 1. Juni 2012, V ZR 195/11) bestätigt diese Entscheidung: So hatte das Landgericht durch Einholung eines Gutachtens feststellen lassen, dass die von der Wohnung des Beklagten ausgehenden Geräusche sich im Bereich der DIN 4109 in der Ausgabe von 1962 bewegen. Dass der Kläger bei Erwerb der Wohnung wegen des zu dem Zeitpunkt noch vorhandenen Teppichs davon ausgegangen war, das Haus sei nicht hellhörig, führt nach Auffassung des BGH nicht dazu, dass der Beklagte auch für die Zukunft an diesem Belag festhalten müsse. Ob hier bei einem anderen Wohnungseigentümer Nachteile im Sinne von § 14 Abs. 1 WEG hervorgerufen würden, hängt insbesondere von der Frage ab, ob die Schallschutzwerte der DIN 4109 eingehalten werden.