

Zweiter Abschnitt

Nachbarwand

Einführung II §§ 3 – 12

1. Begriffe

Bei „**geschlossener Bauweise**“ stoßen zwei auf verschiedenen Grundstücken errichtete Häuser aneinander. Hat jedes dieser Häuser eine eigene, unmittelbar **an der Grenze** zum jeweiligen Nachbargrundstück stehende Abschlusswand, so handelt es sich um eine **Grenzwand** i. S. d. ThürNRG (§ 13 Abs. 1). Haben demgegenüber beide Gebäude eine **gemeinsame**, Baugrund und Baumaterial sparende, **auf der Grundstücksgrenze errichtete Abschlusswand**, so spricht das Gesetz in Anlehnung an die Terminologie anderer Landes-NRG (vgl. nur § 1 HessNRG, § 3 LNRG RhL.-Pf.) von einer **Nachbarwand** (§ 3). In Literatur und Rechtsprechung wird eine solche, meist zur Hälfte (halbscheidig) auf beiden Grundstücken befindliche Wand vielfach als halbscheidige Giebelmauer oder Kommunmauer bezeichnet.

2. Rechtsgeschichtliche Entwicklung

Reichs- oder bundesrechtliche Vorschriften über die Errichtung von Nachbarwänden oder den Anbau an solche Wände und die sich daraus ergebenden Rechtsverhältnisse wurden nicht erlassen. Die ThürAVOBGB und das ZGB enthielten ebenfalls keine speziellen Bestimmungen über Nachbarwände (s. Im Übrigen Erl. 5).

3. Nachbarwand und BGB

Die §§ 921, 922 BGB enthalten nur spärliche und notwendigerweise sehr verallgemeinernde Regelungen über die Benutzung und Unterhaltung einer gemeinsamen Grenzeinrichtung, die den besonderen Verhältnissen der Nachbarwand nicht gerecht werden. Hier stellen die §§ 3 bis 12 ThürNRG ein in sich stimmiges, ausgewogenes Regelungskonzept zur Verfügung, das Rechtssicherheit und Rechtsklarheit schafft. Im Interesse der Funktionsfähigkeit dieses angesichts der rudi-

mentären Vorschriften des Bundesrechts notwendigen und sinnvollen Normensystems ist bei der Frage, in welchem Umfang der Landesgesetzgeber gem. Art. 124 EGBGB die die Nachbarwand betreffenden Fragen regeln darf, ein großzügiger Maßstab anzulegen (allzu eng insoweit Dehner, B § 8 I 2 i). Die Gesetzgebungskompetenznormen des Grundgesetzes (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) stehen einer weiten Auslegung des Art. 124 EGBGB nicht entgegen (vgl. BVerfG NJW-RR 2008, 26, 27 ff. zur Frage, ob der Landesgesetzgeber mit § 7b Abs. 1 NRG BW, der die Duldung eines Überbaus über § 912 BGB hinausgehend regelt, seine Gesetzgebungskompetenz überschritten hat). Im Übrigen hat die höchstrichterliche Rechtsprechung, soweit sie auf der Grundlage des Art. 124 EGBGB ergangene landesnachbarrechtliche Bestimmungen daraufhin überprüft hat, ob sie mit den bundesrechtlichen Normen der §§ 906 ff. BGB, insbesondere auch der §§ 921, 922 BGB vereinbar sind, die landesrechtlichen Vorschriften regelmäßig für wirksam erachtet (BGHZ 29, 372, 375 f.; BGH NJW 1991, 176 f.; NJW-RR 1997, 16; s. jedoch BGH MDR 2017, 996 Rn. 8, näher dazu § 14a, Erl. 1).

a) Eigentumsverhältnisse an der Nachbarwand

Für **Grenzanlagen**, zu denen die Nachbarwand spätestens mit dem Anbau gehört (s. nachfolgend b), gilt im Allgemeinen der sich aus §§ 946, 94 Abs. 1 Satz 1 BGB ergebende **Grundsatz des vertikal („lotrecht“) gespaltenen Eigentums**; d. h. jedem Grundstückseigentümer gehört derjenige Teil der Grenzeinrichtung, der sich auf seinem Grundstück befindet (BGHZ 160, 18, 21 f.: Grenzbaum; BGHZ 204, 364 Rn. 10: Ufermauer). Diesem Grundsatz entspricht weiterhin die Rechtseinheit zwischen einem Grundstück und den darauf befindlichen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (Prinzip der Bodenakzession). Demgegenüber bestimmen die §§ 93, 94 Abs. 2 BGB, dass die **einzelnen Teile eines Gebäudes** einem **einheitlichen rechtlichen Schicksal** unterliegen. Im Interesse der Erhaltung wirtschaftlicher Werte ist der Konflikt der einander widerstreitenden Interessen bei der **Nachbarwand** dahin zu lösen, dass dem **Gebot der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Gebäudeteilen grundsätzlich der Vorrang** zu geben ist

(vgl. BGHZ 27, 197, 199 ff. zur Situation des entschuldigten Überbaus sowie BGHZ 27, 204, 207 f. zur gestatteten Grenzüberschreitung).

Im Einzelnen ergeben sich hieraus folgende Schlussfolgerungen:

aa) Rechtslage vor dem Anbau

Vor dem Anbau ist die mit Einwilligung des Nachbarn (§ 3 Abs. 2) gebaute Nachbarwand ausschließlich wesentlicher Bestandteil des zuerst errichteten Gebäudes. Der **Eigentümer dieses Gebäudes** ist gemäß §§ 93, 94 Abs. 2 BGB zugleich **Alleineigentümer der Wand**; diese ist gemäß § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB bloßer Scheinbestandteil des Grundstücks, dessen Fläche sie mit einem Teil ihrer Abmessung in Anspruch nimmt (vgl. BGHZ 110, 298, 300; BGH NJW-RR 2014, 973 Rn. 23).

bb) Rechtslage nach dem Anbau

Macht der Nachbar von seinem Anbaurecht Gebrauch, so wird die Nachbarwand – bestimmungsgemäß – auch zum wesentlichen Bestandteil des später errichteten Hauses. Eine Eigentumszuordnung in schlichter Anwendung der §§ 93, 94 Abs. 2 BGB ist nicht möglich, da die eine Wand wesentlicher Bestandteil zweier Gebäude ist, an denen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestehen, und die Wand rechtslogisch unmöglich im jeweiligen Alleineigentum der Hauseigentümer stehen kann. Dieser logische Widerspruch ist dadurch zu lösen, dass sich das **ursprüngliche Alleineigentum in Miteigentum verwandelt**. Wird die Nachbarwand in vollem Umfang zum Anbau verwendet, entsteht Miteigentum zu je $\frac{1}{2}$ (BGHZ 27, 197, 201; 78, 397, 398; s. auch BGHZ 204, 364 Rn. 11).

Nach der Rechtsprechung entsteht auch dann, wenn die Wand nur teilweise zum Anbau benutzt wird, an der ganzen Wand anteiliges Miteigentum, und zwar nach dem Verhältnis, in welchem das Flächenmaß des zum Anbau verwendeten Teils zu dem Gesamtflächenmaß der Nachbarwand steht (BGHZ 36, 46, 55; s. auch BGH NJW 2008, 2032 Rn. 8; die Literatur stimmt dem zu, vgl. nur Palandt/Herrler, Rn. 9 zu § 921; Dehner, B § 8 III 1).

cc) Rechtslage nach Abbruch

Ein Haus wird vielfach nur abgebrochen, um anschließend das Grundstück noch besser baulich nutzen zu können. In diesen Fällen entspricht es einem praktischen Bedürfnis, die Eigentumsverhältnisse während dieses „Zwischenstadiums“ unverändert zu belassen (vgl. BGHZ 57, 245, 250). Darüber hinausgehend dauert nach der Rechtsprechung das **Miteigentum an der Wand** schon immer dann **unverändert** fort, wenn sich die Nachbarwand in anderer Weise – etwa durch Vermietung zu Reklamezwecken – weiter nutzen lässt (BGHZ 78, 397, 398). Dies läuft vielfach auf eine Perpetuierung der vor dem Abbruch bestehenden Eigentumslage hinaus.

b) Die Nachbarwand als Grenzeinrichtung i. S. d. §§ 921, 922 BGB

Eine Grenzeinrichtung liegt nur vor, wenn die betreffende **Einrichtung von der Grenze geschnitten** wird (BGHZ 143, 1, 3 f.). Darüber hinaus muss die Einrichtung in irgendeiner Weise dem **Vorteil der benachbarten Grundstücke** dienen; eine grenzscheidende Wirkung braucht ihr nicht zuzukommen (BGHZ 154, 139, 141 ff.). Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es grundsätzlich nicht an (BGHZ 143, 1, 8; BGH NJW 2008, 2032 Rn. 8). In Literatur und Rechtsprechung herrscht Einigkeit darüber, dass nach diesen Kriterien eine **Nachbarwand nach erfolgtem Anbau** als **Grenzeinrichtung** i. S. d. § 921 BGB zu qualifizieren ist. Ob dies auch schon **vor dem Anbau** anzunehmen ist, ist heftig **umstritten** (bejahend die ältere Rechtsprechung, vgl. Urtd. des BGH vom 30.11.1960, LM § 912 BGB Nr. 8 im Anschluss an RG Warn. 1915 Nr. 270; offen gelassen jedoch in BGHZ 42, 374, 379; möglicherweise a. A. BGH NJW-RR 2014, 973 Rn. 26, wo es lapidar heißt, dass die Wand „mit dem Anbauen“ eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung werde; aus der Lit. bejahend: Bamberger/Roth/Fritzsche, Rn. 21 zu § 921; Soergel/Baur, Rn. 12 zu § 921; verneinend: Dehner, B § 7 I 1, § 8 II 1; Erman/Lorenz, Rn. 5 zu § 921; MüKoBGB/Brückner, Rn. 22 zu § 921; Palandt/Herrler, Rn. 7 zu § 921; Staudinger/Roth, Rn. 22 zu § 921). Die praktischen Auswirkungen dieses Streits dürften gering sein. Die §§ 921, 922 BGB können – einerseits – ohnehin nur stark modifiziert angewendet werden. Andererseits lassen sich einhel-

lig als richtig anerkannte Ergebnisse (etwa im Falle einer Einzelrechtsnachfolge) nur unter Rückgriff auf die §§ 921, 922 BGB erzielen.

Im Einzelnen ist zu bemerken:

aa) Rechtslage vor dem Anbau

(1) Die Nachbarwand soll zwei Gebäuden als Abschlusswand, zur Unterstützung oder Aussteifung dienen (§ 3 Abs. 1). Diese Funktion erfüllt sie vor dem Anbau ausschließlich für das zuerst errichtete Gebäude. Eine andere als eine bauliche Nutzung sieht das ThürNRG nicht vor. Dieser „einseitigen“ Nutzungslage entsprechend hat der Eigentümer des bereits bebauten Grundstücks – abweichend von § 922 Satz 2 BGB – die Unterhaltungskosten der Wand allein zu tragen (§ 8 Abs. 1). Soweit eine **Nutzung** bzw. Vermietung der „freien“ Mauerseite **als Reklamefläche** in Betracht kommt, steht diese, der eigentlichen Zweckbestimmung der Wand nicht entsprechende Art der Nutzung, **nur dem Eigentümer des bereits errichteten Gebäudes** zu, da er auch Alleineigentümer der Wand ist (vgl. § 903 Satz 1 BGB; ebenso Dehner, B § 7 V; Palandt/Herrler, Rn. 6 zu § 921; Staudinger/Roth, Rn. 24 zu § 921; Bassenge/Olivet, Rn. 14 zu § 4; Schäfer/Fink-Jamann/Peter, Rn. 15 zu §§ 7-18 Vorb.).

(2) Auch wenn der Nachbar die Wand nicht aktuell (mit-)nutzt, so hat er doch das Recht, dies im Wege eines Anbaues zu tun (§ 5). Die **Möglichkeit eines Anbaus** sollte ausreichen, um auch für das noch nicht bebaute Grundstück einen **Vorteil** anzunehmen (vgl. BGH LM § 912 BGB Nr. 8), den es für den Fall der Veräußerung (Einzelrechtsnachfolge) des zuerst bebauten Grundstücks zu erhalten gilt („Verdinglichung“ der Nachbarwandabrede). Es ist daher geboten, bereits in diesem Stadium die **gesetzliche Eigentumsbeschränkung des § 921 BGB** mit der Folge greifen zu lassen, dass auch der **Einzelrechtsnachfolger den Anbau an die Nachbarwand dulden muss** (so im Ergebnis auch Dehner, B § 8 II 1; Staudinger/Roth, Rn. 29 zu § 921, obwohl nach deren Auffassung die Nachbarwand erst mit dem Anbau zur Grenzeinrichtung wird; s. zur Bindung des Einzelrechtsnachfolgers auch BGH NJW-RR 2012, 346 Rn. 35). Das setzt freilich voraus, dass bei Eintritt der Rechtsnachfolge mit dem Bau der Wand zumindest begonnen wor-

den ist, da nur so die für eine Anwendung des § 921 BGB notwendige „Vergegenständlichung“ der Einrichtung gegeben ist (Dehner, a.a.O.).

(3) Auch schon vor dem Anbau, insbesondere wenn das Anbaurecht längere Zeit nicht ausgeübt wird und sich daher bei bloß mündlich getroffenen Abreden Beweisschwierigkeiten ergeben können, besteht ein praktisches Bedürfnis, hinsichtlich des Rechts zum Anbau die **Rechtszustandsvermutung des § 921 BGB** greifen zu lassen. Dies setzt voraus, dass die Wand schon vor dem Anbau bei objektiver Betrachtungsweise den Eindruck einer Nachbarwand i. S. d. § 3 erweckt. Dies ist zu bejahen, wenn die Wand auf der Grenze steht und nach Bauart und Bemessung zum Anbau eines dem bereits bestehenden Gebäude gleichartigen Hauses geeignet ist. Auch in diesem Fall kann freilich der Eigentümer der Wand den Gegenbeweis führen, dass die als Grenz- wand geplante Wand nur versehentlich über die Grenze gebaut worden ist, also kein Anbaurecht besteht (s. § 5, Erl. 2).

bb) Rechtslage nach dem Anbau

Mit dem Anbau wird die **Nachbarwand** endgültig zur „**vollwertigen**“ **Grenzeinrichtung** i. S. d. § 921 BGB. Dies gilt nach der Rechtsprechung unabhängig davon, ob der Anbau die Wandfläche ganz oder nur teilweise in Anspruch nimmt, da in jedem Falle – wenn auch quotenmäßig unterschiedlich – Miteigentum an der ganzen Wand entsteht. Diese quotenmäßige Beteiligung am Wandeigentum müsste nach den allgemeinen Regeln der Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 745, 748 BGB) auch maßgeblich für den Umfang der Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse sowie der Unterhaltungspflichten sein. Das würde aber den besonderen Verhältnissen der Nachbarwand nicht gerecht. Macht der Nachbar von seinem Recht, die Nachbarwand bestimmungsgemäß (§ 3 Abs. 1) zum Anbau eines Hauses zu nutzen, nur teilweise Gebrauch, so wird auch nur in diesem Rahmen das Mitbenutzungsrecht nach § 922 Satz 1 BGB aktualisiert und durch diese Bestimmung näher konkretisiert. Dementsprechend bestimmt § 8 Abs. 2, dass der teilweise anbauende Nachbar nur bezüglich der zum Anbau verwendeten Wandfläche die Unterhaltungskosten (grundsätzlich hälftig) mitzutragen hat, während die den freien Wandteil betreffenden Kosten den anderen Nachbarn allein treffen. Da die Verteilung

der Kosten die Kehrseite der Zuweisung der Gebrauchsbefugnisse darstellt (vgl. §§ 745, 748 BGB), steht die Nutzung der nicht für den Anbau in Anspruch genommenen restlichen Wandfläche zu Reklamezwecken konsequenterweise nach wie vor dem Eigentümer des zuerst errichteten Gebäudes zu (so auch Palandt/Herrler, Rn. 11 zu § 921; Bassenge/Olivet, Rn. 16 zu § 4; Schäfer/Fink-Jamann/Peter, Rn. 15 zu §§ 7–18 Vorb.). Dass Eigentumsverhältnisse und Nutzungs- bzw. Verwaltungsbefugnisse nicht „deckungsgleich“ sind, steht dem nicht entgegen.

cc) Rechtslage nach Abbruch

Nach der Rechtsprechung hat der Abbruch des einen Gebäudes auf die Eigentumsverhältnisse an der Nachbarwand grundsätzlich keinen Einfluss (s. a, cc). Aus dem fortbestehenden (Mit-)Eigentum des Nachbarn, der sein Haus abgerissen hat, und dem Grundsatz, dass die Nachbarwand von jedem Nachbarn nur „in Richtung auf sein eigenes Grundstück, nicht auch in Richtung auf das Nachbargrundstück“ benutzt werden darf, folgert die Rechtsprechung, dass die Vermietung der Wandaußenfläche zu Reklamezwecken allein dem Nachbarn zusteht, der sein Haus abgerissen hat (BGHZ 43, 127, 133 ff.; OLG Düsseldorf DWW 1997, 306, 307; OLG Köln ZMR 2006, 772).

c) Haftungsfragen

Beseitigt der Eigentümer des zuerst bebauten Grundstücks vor dem Anbau die Nachbarwand ohne Einwilligung des Nachbarn (§ 10), und macht er so dessen Anbaurecht zunichte, hat er ohne Rücksicht auf Verschulden Schadensersatz zu leisten (§ 10 Abs. 3 Satz 1). Die gleiche verschuldensunabhängige (Gefährdungs-)Haftung tritt ein, wenn beim Unterfangen der Nachbarwand dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks ein Schaden entsteht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 19). Abgesehen von diesen Sonderbestimmungen gelten die allgemeinen Haftungsregeln des BGB.

aa) Haftung des Nachbarn bzw. Eigentümers

(1) Verletzt ein Nachbar konkrete, ihm durch das ThürNRG oder ergänzende bzw. abweichende vertragliche Vereinbarungen auferlegte **Pflichten** hinsichtlich des Baus, der Unterhaltung der Wand, usw. und entsteht dadurch dem anderen Nachbarn ein Schaden, so gelten für die Haftung des Schädigers die allgemeinen Regeln des Leistungsstörungenrechts, also insbesondere die Bestimmungen über Unmöglichkeit und Verzug (§ 275 und § 286 BGB) sowie **Schadensersatz wegen Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB)**. Es versteht sich, dass in diesem Bereich bei einem Verschulden von Hilfspersonen (zu denen auch selbstständige Unternehmer wie Architekten und Bauunternehmer gehören können) **§ 278 BGB anwendbar** ist. Ansonsten lehnt es die Rechtsprechung – nicht überzeugend und entgegen der h. M. in der Literatur (s. etwa Palandt/Herrler, Rn. 5 zu § 922; Staudinger/Roth, Rn. 52 zu § 921; näher dazu Bauer/Schlick, Rn. 34 der Einf. §§ 3-12) – nicht nur allgemein im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses, sondern auch speziell bei den Rechtsverhältnissen der Grenzeinrichtung bzw. der Nachbarwand ab, § 278 BGB heranzuziehen (grundlegend BGHZ 42, 374, 377 ff.).

(2) Deliktische Ansprüche (§§ 823 ff. BGB) der Grundstücksnachbarn untereinander kommen insbesondere im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in Betracht. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Errichtung eines Gebäudes unmittelbar an bzw. auf der Grundstücksgrenze mit erheblichen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück und die darauf befindlichen baulichen Anlagen verbunden sein kann. Bei „**Vertiefungsschäden**“ (wenn etwa infolge des Baugrubenaushubs der Boden des Nachbargrundstücks den Halt verliert; die Entfernung von Bauteilen, die dem Nachbargrundstück die Stütze nehmen, wird nicht erfasst, vgl. BGH NJW-RR 2012, 1160 Rn. 16 f.) kommt eine **Haftung des Bauherrn nach § 823 Abs. 2 i. V. m. § 909 BGB** infrage. Allerdings scheidet ein solcher Schadensersatzanspruch vielfach am fehlenden Verschulden. Der die Vertiefung veranlassende Bauherr bzw. Grundstückseigentümer genügt nämlich der ihm eigenverantwortlich obliegenden Pflicht zur Überprüfung, ob die beabsichtigte Baumaßnahme zu einer Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Nachbargrundstücks führt, regelmäßig schon dadurch, dass er sorgfältig ausgewählte, fach-

kundige Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer mit der Lösung der anfallenden bautechnischen Aufgaben und deren sachgemäßen Durchführung beauftragt (BGHZ 147, 45, 48 m. w. Nachw.).

Bei **sonstigen „Bauschäden“** (Schäden durch Erschütterungen bei der Verdichtung des Baugrunds; Schäden durch Überlastung der Tragfähigkeit der Nachbarwand usw.) ist **§ 823 Abs. 1 BGB** die infrage kommende Anspruchsgrundlage. Der Tatbestand des § 823 Abs. 1 BGB ist allerdings dann nicht in der Person des Bauherrn erfüllt, wenn diese Schäden – wie meist – durch von ihm beauftragte Bauunternehmer bzw. deren Arbeitnehmer verursacht werden. Für deren Fehlverhalten hat der Bauherr auch nicht nach **§ 831 BGB** einzustehen, weil **Architekten, Statiker und Bauunternehmer nicht seine Verrichtungsgehilfen** sind (BGHZ 42, 374, 375; BGH NJW 1994, 2756, 2757).

(3) Soweit eine deliktische Haftung des Grundstückseigentümers bzw. Bauherrn mangels Verschulden oder aus sonstigen Gründen ausscheidet, kommt ein **verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB** in Betracht. Dieser Anspruch besteht regelmäßig dann, wenn von einem Grundstück auf das benachbarte Grundstück ausgehende Einwirkungen zwar rechtswidrig sind und deshalb nicht geduldet werden müssen, der betroffene Eigentümer jedoch aus besonderen Gründen gehindert ist, die Störungen gemäß § 1004 Abs. 1 BGB zu unterbinden, und wenn er dadurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen (BGHZ 142, 227, 235; 147, 45, 49 f.; vgl. zum Verhältnis dieses Anspruchs zu deliktischen Ansprüchen BGHZ 120, 239, 249; BGH NJW-RR 1997, 1374 m. w. Nachw.). Seiner Rechtsnatur nach setzt der Ausgleichsanspruch voraus, dass der Anspruchsgegner als Störer zu qualifizieren ist. Eine Zurechnung des Verschuldens von Hilfspersonen nach § 278 BGB (etwa im Verhältnis Mieter-Eigentümer) kommt daher nicht in Betracht (BGH NJW 2006, 992 Rn. 5). Der Ausgleichsanspruch ist nicht auf die Folgen der Zuführung unwägbarer Stoffe i. S. d. § 906 Abs. 1 BGB beschränkt, sondern hat auch andere Störungen, insbesondere Schädigungen wegen einer unzulässigen Vertiefung i. S. d. § 909 BGB zum Gegenstand (BGHZ 147, 43, 50 m. w. Nachw.).

bb) Haftung sonstiger Personen

Architekten, Statiker und Bauunternehmer, die durch schuldhaftes Verhalten eine Beschädigung des Nachbargrundstücks einschließlich der Nachbarwand oder des Nachbargebäudes herbeiführen, unterliegen – wie selbstverständlich – der **deliktischen Haftung nach §§ 823 ff. BGB**. Dabei ist hervorzuheben, dass sich das **Verbot des § 909 BGB**, dem Nachbargrundstück die Stütze zu entziehen, auch gegen diesen Personenkreis und nicht nur gegen den Eigentümer des Grundstücks richtet, von dem die Störung ausgeht (BGH NJW 1996, 3205, 3206; VersR 2005, 1534). Ein Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gegen diese am Bau Beteiligten kommt allerdings nicht in Betracht (BGHZ 101, 290, 294).

4. Nachbarwand und öffentliches Baurecht

Nach öffentlichem Baurecht kommt der Bau einer Nachbarwand nur in Betracht, wenn vor den seitlichen Außenwänden **keine Abstandsflächen freizuhalten** sind. Dies ist nach § 6 Abs. 1 Satz 3 ThürBO dann der Fall, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften die Gebäude beidseitig bis an die Grenze gebaut werden müssen oder dürfen oder wenn nach der umgebenden Bebauung i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abweichende Gebäudeabstände zulässig sind. Eine **Pflicht zum Bau an der Grenze** besteht grundsätzlich dann, wenn im **Bebauungsplan** (§ 30 BauGB) **geschlossene Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt ist; auch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) kann eine derartige Pflicht zur Folge haben. Aber auch bei offener Bauweise kann der Bebauungsplan vorsehen, dass Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen oder müssen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Wenn und soweit Abstandsflächen nicht erforderlich sind, kann das Bauen ohne Grenzabstand mit der Errichtung zweier Grenzwände oder dem Bau einer Nachbarwand verwirklicht werden. Der Bau einer **Nachbarwand**, eines **bautechnisch gesehen „gemeinsamen Bauteiles für mehrere bauliche Anlagen“**, ist darüber hinaus nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich, also durch Baulast i. S. d. § 82 ThürBO,