

**1. Bei baulichen Anlagen ist der soziale Bezug des Eigentums besonders ausgeprägt; deswegen ist eine weitgehende und detaillierte Bestimmung des Inhalts und der Schranken des Eigentums gerechtfertigt. Regelungen, die Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder Verunstaltungen der Umgebung durch bauliche Anlagen abwehren sollen, sind mit der Institutsgarantie des Eigentums vereinbar. (Hier: Anordnung der Fassadenrestaurierung.)**

**2. Für den ordnungsgemäßen Zustand eines Gebäudes ist der Eigentümer grundsätzlich ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verantwortlich.**

### **Auszug aus den Gründen**

Die Frage, ob die dem Kläger mit der angefochtenen Verfügung aufgegebenen Reparaturarbeiten an der Fassade mit der Sozialbindung des Eigentums noch im Einklang stünden oder nicht vielmehr wegen wirtschaftlicher Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit zu einer entschädigungslosen Enteignung führten, bedarf keiner Klärung in einem Revisionsverfahren. Die Vorschriften, auf die die behördliche Anordnung gestützt wird, sollen verhindern, daß von baulichen Anlagen Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgehen und daß sie verunstaltend wirken. Sie treffen damit eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums i. S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Maß und Umfang der dem Eigentümer von der Verfassung zugemuteten und vom Gesetzgeber zu realisierenden Bindung hängt wesentlich vom sozialen Bezug des Eigentumsobjekts ab (BVerfGE 37, 132, 140 f.; 42, 263, 294; 50, 290, 340 f.; 52, 1, 32; 58, 137, 148). Bei baulichen Anlagen ist dieser Bezug besonders ausgeprägt. Sie sind Bestandteil der städtebaulichen Ordnung, an der alle teilhaben, und beeinflussen Nutzung und Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke. Sie erfordern Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand und zwingen Nachbarn zur Rücksichtnahme. Das durch sie geprägte Straßenbild bestimmt Atmosphäre und Lebensqualität der Umgebung. Sicherheitsrisiken treffen nicht nur den Eigentümer selbst, sondern eine von vornherein nicht bestimmbar Zahl von Bewohnern, Besuchern und unter Umständen auch Passanten. Diese Einbindung rechtfertigt eine detaillierte und weitgehende Bestimmung des Inhalts und der Schranken der Eigentümerbefugnisse. Soweit sie, wie hier, Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder Verunstaltungen der Umgebung abwehren sollen, unterliegt ihre Vereinbarkeit mit der Institutsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG keinem ernstlichen Zweifel. Das Privateigentum am Grundbesitz und die Privatnützigkeit der darauf errichteten baulichen Anlagen wird durch solche Regelungen grundsätzlich nicht in Frage gestellt (vgl. dazu BVerfGE 20, 351, 361; BVerwGE 21, 251; BVerwGE 40, 94, 98). Daß von den Klägern Maßnahmen gefordert werden, die über das Bekämpfen von Gefahren sowie eine durch Verfall eingetretene Verunstaltung hinausgehen, läßt sich den Feststellungen des angefochtenen Urteils nicht entnehmen. Eine originalgetreue Fassadenrestaurierung

wird von ihnen nicht gefordert, sondern lediglich eine Wiederherstellung bzw. Erhaltung der ursprünglichen Gestaltungselemente. Eine flächige Ausbesserung der beschädigten Putzteile, die die Kläger weniger belasten würde, wäre nach der Würdigung durch das Berufungsgericht unfachmännisch, provisorisch, verunstaltend und damit nicht mehr gesetzeskonform.

Für den ordnungsgemäßen Zustand eines Gebäudes ist der Eigentümer grundsätzlich ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verantwortlich. Auch insoweit sind die hier einschlägigen bauordnungsrechtlichen Regelungen mit der Institutsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar. Im übrigen ist bei ihrer Anwendung der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Er kann im Einzelfall dazu führen, daß dem Betroffenen die volle Last einer an sich erforderlichen Maßnahme nicht ohne weiteres aufgebürdet werden darf und insbesondere in zeitlicher Hinsicht Nachsicht zu gewähren ist. Der vorliegende Fall bietet aber keinen Anlaß für eine weitere grundsätzliche Klärung der damit zusammenhängenden Fragen. Das Berufungsgericht setzt sich mit der Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgebots in einer einzelfallbezogenen Wertung der angefochtenen Verfügung auseinander. Verallgemeinerungsfähige rechtliche Erwägungen grundsätzlicher Art, die dem revisiblen Recht angehören (vgl. §§ 137 Abs. 1, 173 VwGO, § 562 ZPO), werden dabei nicht angestellt.

Auch der Hinweis, daß die Kläger unter Umständen gezwungen sein könnten, sich vom Eigentum zu trennen, führt in dieser Hinsicht nicht weiter; denn allein daraus kann eine Verletzung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nicht abgeleitet werden. Von der individuellen Gestaltung der privatrechtlichen Verhältnisse am Grundstück - hier der Einräumung eines Nießbrauches - kann die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten ebensowenig abhängen wie von der Frage, ob durch hinreichende Rücklagen langfristig für die Finanzierung der notwendigen Reparaturen gesorgt worden ist. Dafür, daß im Hinblick auf die hier betroffenen öffentlichen Belange und in Ansehung der Größe des Objekts eine Reparatur im Umfang von etwa 250 000 DM völlig unangemessen wäre, ist nichts ersichtlich.

#### **Anmerkung Dieter J. Martin**

Eigentümer und ihre Rechtsvertreter neigen dazu, bei der Behauptung der Unzumutbarkeit von Erhaltungsaufwendungen die Gesamtkosten einer beabsichtigten (oft nicht gerade denkmalverträglichen) Maßnahme pauschal ins Verhältnis zu ihrer aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung zu setzen. Dabei übersehen sie oft, daß der ermittelte Instandsetzungsaufwand z. T. auf das jahrzehntelange Unterlassen des gesetzlich vorgeschriebenen Bauunterhalts zurückgeht. Diese Kosten sind deshalb vom Eigentümer vorab zu tragen. Dasselbe gilt für Kosten im bauordnungsrechtlichen Bereich; Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder Verunstaltungen sind auf eigene Kosten zu beseitigen. Selbst zu tragen ist auch der sogenannte „Sowieso-Aufwand“, der vom Gesamtaufwand abzusetzen ist. Zu den vom Eigentümer zu tragenden Kostengruppen und zur Folge für Zumutbarkeit, Zuschüsse und Ausgleichsleistungen

siehe „Kostengruppen in der Denkmalpflege“ in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Auflage 2010, Teil H III.