

Denkmaleigenschaft Bebauungsplan Villa Breuninger BWVGH Urteil vom 10. 5. 1988
1 S 524/87, DVBl. 1988, 1229

- 1. Zur wissenschaftlichen und künstlerischen Bedeutung eines Gebäudes als Beispiel für die architektonische Entwicklung und Baukunst im frühen 20. Jahrhundert zwischen Historismus und neuer Sachlichkeit (hier: Villa Breuninger in Schorndorf).**
- 2. Bei der Prüfung, ob an der Erhaltung einer Sache als Kulturdenkmal ein öffentliches Interesse besteht, hat die Denkmalschutzbehörde die denkmalpflegerischen Belange abzuwägen und den Rang der Bedeutung des konkreten Schutzobjekts zu bewerten (hier: öffentliches Erhaltungsinteresse verneint).**

Zum Sachverhalt

Der Kl. erwarb 1983 für 1 050 000,- DM abzüglich 25 000,- DM für den Abbruch des bestehenden Gebäudes das 1500 qm große Grundstück in S. Es liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans aus dem Jahr 1979, der ein Mischgebiet ausweist und eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 zuläßt. Das Grundstück ist mit einer Villa bebaut, einem zweigeschossigen Gebäude mit Walmdach, das 1913 nach den Plänen der Architekten Eisenlohr und Pfennig Breuninger errichtet wurde. Die Außenwände über dem Erdgeschoß sind in der Bauweise des Abel–Patent–Verfahrens hergestellt, einer Balkenkonstruktion, die innen und außen mit einer Schalung aus ungehobelten Brettern, Isolierpappe, Drahtgeflecht und Verputz versehen ist, wobei die Felder der Holzfachwerke hohl bleiben. Das Haus, das ursprünglich eine Grundfläche von ca. 11 x 15,5 m hatte, wurde 1924 an der Westseite um einen 5,5 m langen Anbau im Unter- und Erdgeschoß mit flachgeneigtem Dach erweitert. 1935 wurde der Anbau aufgestockt; das Walmdach wurde verlängert und mit weiteren Dachgauben versehen. In seinem derzeitigen Zustand ist das seit 1970 leerstehende Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 480 qm wegen zahlreicher Mängel der Bausubstanz nicht nutzbar.

Der Kl. beabsichtigt, anstelle des bestehenden Gebäudes ein Geschäftshaus zu errichten und das nach dem Bebauungsplan zulässige Maß der Bebauung voll auszuschöpfen. Am 26. 6. 1984 beantragte er die Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes. Das Landesdenkmalamt vertrat in seiner vorläufigen Beurteilung vom 15. 10. 1984 die Auffassung, daß die Villa Breuninger ein Kulturdenkmal sei, und begründete dies in seiner Stellungnahme vom 8. 3. 1985 damit, daß an der Erhaltung des Bauwerks aus künstlerischen und wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) Gründen ein öffentliches Interesse bestehe. Die Bekl. teilte als untere Denkmalschutzbehörde in ihrer denkmalrechtlichen Beurteilung vom 7. 3. 1985 diese Auffassung, bejahte die Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes und führte aus, die Erhaltung dieses Kulturdenkmals

sei dem Kl. zumutbar, da die Sanierungskosten mit 1,48 Millionen DM nur 10 % über einem vergleichbaren Neubau lägen, steuerliche Vergünstigungen nach § 82 i und k EStDV bestünden und eine bessere Nutzung des Grundstücks durch ein weiteres Gebäude mit einem Verbindungsbau möglich sei. Mit Bescheid vom 12. 3. 1985 lehnte das Bauordnungsamt der Bekl. den Antrag auf Genehmigung des Abbruchs unter Bezugnahme auf die genannten Stellungnahmen ab.

Aus den Gründen

Begründet ist . . . die Berufung des Kl. Das VG hätte der Klage, deren Zulässigkeit es zutreffend bejaht hat, in vollem Umfang stattgeben und die Bekl. zur Erteilung der Abbruchgenehmigung verpflichten müssen.

Der Abbruch bedarf nach § 51 Abs. 1 LBO der Baugenehmigung, weil ein Vorhaben dieser Art und dieses Umfangs von der Genehmigungspflicht nicht ausgenommen ist (§ 52 Abs. 4 Nr. 2 LBO). Die danach erforderliche und von dem Kl. beantragte Baugenehmigung durfte die Bekl. als zuständige untere Baurechtsbehörde nur ablehnen, wenn dem Vorhaben von der Baurechtsbehörde zu prüfende Vorschriften entgegenstehen (§ 59 Abs. 1 S. 1 LBO). Als solche kommen im vorliegenden Fall allein die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in Betracht, auf welche die Beklagte die Versagung der Genehmigung gestützt hat. Nach § 7 Abs. 3 i. V. m. § 8 DSchG bedarf die Abbruchgenehmigung der Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn das abzubrechende Gebäude ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG ist. Kulturdenkmale sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Die Eigenschaft einer Sache als Kulturdenkmal setzt mithin, anders ausgedrückt, ihre *Denkmalfähigkeit* und ihre *Denkmalwürdigkeit* voraus. Denkmalfähig ist eine Sache, wenn einer der in § 2 Abs. 1 DSchG genannten Schutzgründe für ihre Erhaltung spricht. Denkmalwürdig ist sie, wenn ein öffentliches Interesse besteht, das die auf einem gesetzlichen Schutzgrund beruhende Erhaltung der Sache rechtfertigt. In teilweiser Übereinstimmung mit der Auffassung der Beklagten, die zugleich untere Denkmalschutzbehörde ist, und des VG sowie der gutachtlichen Stellungnahmen der Sachverständigen geht der Senat zwar davon aus, daß die Villa Breuninger denkmalfähig ist, er ist nach dem Ergebnis der Anhörung des Sachverständigen und des eingenommenen Augenscheins aber nicht überzeugt, daß sie denkmalwürdig ist.

Der Begriff des Kulturdenkmals ist nach allgemeiner Auffassung ein unbestimmter Rechtsbegriff wertenden Inhalts, dessen Anwendung uneingeschränkt der gerichtlichen Kontrolle unterliegt (U d. Senats v. 13. 5. 1977 I 543/76, Römerkastell; v. 10. 10. 1977 I 2022/77, königlicher Reitstall; ebenso der seither für Denkmalschutzsachen zuständig gewesene 5. Senat, s. U v. 23. 4. 1982, DÖV 1982, 703; U v. 30. 7. 1985, NVwZ 1986,

240, Schwedenschanze; Dörge, Das Recht der Denkmalpflege in Baden–Württemberg, 1971, A III 1.1.4 f; vgl. auch BVerwG, U v. 24. 6. 1960, BVerwGE 11, 32; U v. 22. 4. 1966, BVerwGE 24, 60/63; OVG Berlin, U v. 10. 5. 1985, DVBl. 1985, 1185; OVG Koblenz, U v. 26. 4. 1984, DVBl. 1985, 406/407; Moench, NVwZ 1984, 146 f.; ders., NVwZ 1988, 304; Hönes, DVBl. 1984, 413/417; jew. m. w. N.). Angesichts der Schwierigkeit, die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit sachgerecht zu beurteilen, ist es zur Auslegung des Rechtsbegriffs in der Regel angebracht, daß sich das Gericht sachverständiger Beratung bedient. Dabei kann auch ein behördliches Sachverständigengutachten verwendet und grundsätzlich auch auf solche Gutachten zurückgegriffen werden, die eine Behörde im Verwaltungsverfahren eingeholt hat (vgl. BVerwG, U v. 7. 3. 1978, BVerwGE 56, 110/127; U v. 18. 1. 1982, Buchholz 310 § 86 Abs. 1 VwGO Nr. 137). Nach dem Gesetz (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 DSchG) ist zuvörderst das Landesdenkmalamt als Landesoberbehörde für den Denkmalschutz dazu berufen, sachkundige Stellungnahmen zur Schutzwürdigkeit eines Kulturdenkmals abzugeben (VGH BW U v. 30. 7. 1985, NVwZ 1986, 240). Es bestehen deshalb keine Bedenken dagegen, daß das Verwaltungsgericht bei seiner Entscheidung die gutachtlichen Äußerungen des Landeskonservators X. vom Landesdenkmalamt im Verwaltungsverfahren sowie des Landeskonservators Y. in der mündlichen Verhandlung verwertet hat, die zu Zweifeln an der Objektivität und Sachkunde der Sachverständigen keinen Anlaß geben. Aus entsprechenden Gründen hat der Senat den Sachverständigen Y. zur ergänzenden Erläuterung seiner fachlichen Beurteilung in der mündlichen Verhandlung angehört.

Wissenschaftliche Gründe erlauben die Annahme eines Kulturdenkmals, wenn eine Sache für die Wissenschaft oder einen Wissenschaftszweig von Bedeutung ist, wie z. B. für die Theologie der Kirchengrundriß oder die Kirchengestaltung als Dokument einer bestimmten theologischen Auffassung, für die Geschichts– und Sozialwissenschaften typische Siedlungsarten als Ausdruck bestimmter Einstellungen, Lebensweisen und Entwicklungen oder für die Bau– und Architekturwissenschaft besondere Konstruktionsmerkmale als Zeichen modellhafter oder erstmaliger Bewältigung bestimmter statischer Probleme (s. Dörge, a. a. O., A III 1.1.4 c, B § 2 Rdnr. 6 f.; Eberl/Martin/Petzet, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 3. Aufl. 1985, C Art. 1 Rdnr. 14). Im Vordergrund dieses Schutzmerkmals steht die *dokumentarische* Bedeutung einer Sache für die Wissenschaft, weil sie den bestimmten Wissensstand einer geschichtlichen Epoche bezeugt. Im übrigen können wissenschaftliche Gründe auch dann anzunehmen sein, wenn die Sache als Gegenstand wissenschaftlicher Forschung in Betracht kommt, doch muß unter diesem Gesichtspunkt, damit diese Bedeutungskategorie angesichts der prinzipiellen Unbegrenztheit wissenschaftlicher Fragestellungen einigermaßen feste Konturen behält, ein hinreichend konkretes Forschungsvorhaben erkennbar sein, welches das wissenschaftliche Interesse an der Sache zu begründen vermag (vgl. Breuer, in:

Gebeßler/Eberl, Schutz und Pflege von Baudenkmälern in der Bundesrepublik Deutschland, 1980, S. 22/42; s. auch VGH BW U v. 24. 7. 1986 5 S 1045/86, Speer-Villa).

Aufgrund der Beweisaufnahme ist der Senat zu dem Ergebnis gelangt, daß wissenschaftliche Gründe vorliegen, aus denen sich die Eigenschaft der Villa Breuninger als Kulturdenkmal ergibt. Nach der Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 8. 3. 1985 und den Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vor dem VG und vor dem Senat ist diese Villa in ihrer Einheit mit dem vorhandenen Park als wesentlichem Bestandteil des ursprünglichen architektonischen Konzepts ein relativ markanter Baustein, ein wichtiges Beispiel für die architektonische Gesamtentwicklung vor dem Ersten Weltkrieg, die sich durch ihre betont bürgerliche Schlichtheit gegen den repräsentativen Formenreichtum und die zahlreichen Dekorationsformen des Historismus im späten 19. Jahrhundert richtete. Die Villa Breuninger ist ein Vorläufer zur neuen Sachlichkeit, die später im „Bauhaus“ ein wichtiges Element geworden ist. Dies zeigt sich nicht nur in der äußeren Form, sondern auch im Grundriß des Erdgeschosses, der nicht mehr durch die Abfolge von repräsentativen mit zweiflügeligen Türen verbundenen Räumen für gesellschaftliche Anlässe bestimmt ist, sondern weitgehend auf den täglichen Bedarf des häuslichen Familienlebens zugeschnitten ist. Allerdings ist diese Abkehr von der bisherigen Raumgestaltung nicht ganz vollzogen worden, weil die Wohnräume noch eine Verbindung zueinander haben.

Wissenschaftliche Bedeutung hat dieses Bauwerk dagegen nicht auch durch die Verwendung des Abel-Patent-Verfahrens, einer Balkenkonstruktion, die innen und außen mit einer Schalung aus ungehobelten Brettern, Isolierpappe, Drahtgeflecht und Verputz versehen ist, wobei die Felder der Holzfachwerke hohl bleiben. (Wird ausgeführt.)

Das Merkmal der künstlerischen Bedeutung verlangt eine gesteigerte ästhetische oder gestalterische Qualität. Sie ist beispielsweise gegeben, wenn Sachen „das ästhetische Empfinden in besonderem Maße ansprechen oder zumindest den Eindruck vermitteln, daß etwas nicht Alltägliches oder eine Anlage mit Symbolgehalt geschaffen worden ist“ (BVerwG, U. v. 24. 6. 1960, BVerwGE 11, 32), wenn ihnen „exemplarischer Charakter“ für eine bestimmte Stilrichtung oder für das Werk eines Künstlers beizumessen ist (U d. Senats v. 14. 10. 1975, BWVPr. 1976, 84 - Schwabenhaus) oder wenn sich Form und Funktion eines Bauwerks in besonders gelungener Weise entsprechen (OVG Berlin, U v. 10. 5. 1985, NVwZ 1986, 239 - Deutsches Arbeitsschutzmuseum).

Aufgrund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung kann die künstlerische Bedeutung der Villa Breuninger nur mit Einschränkungen bejaht werden. Nach den Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zeigt sich die künstlerische Bedeutung der Villa Breuninger in der zurückhaltenden, auf Symmetrie und reiche Dekorationsform verzichtenden Gestaltung

der äußeren Form, die in ihrer Reinheit und Schlichtheit einen neuen künstlerischen Impuls darstellt. Der Sachverständige bewertet die Villa als herausragendes Beispiel für die Baukunst des frühen 20. Jahrhunderts. Der Senat ist insbesondere aufgrund der Besichtigung des Gebäudes überzeugt, daß der Sachverständige die künstlerische Bedeutung des Gebäudes überbewertet hat. Abgesehen von dem imposanten Walmdach ist der Baukörper nicht in besonderem Maße beeindruckend. Er ist zwar trotz des Anbaus und der Verlängerung des Dachs klar gegliedert und gut proportioniert und vermag auch gegenüber dem Historismus einen neuen künstlerischen Impuls darzustellen. Die vom Sachverständigen hervorgehobene Reinheit und Schlichtheit der äußeren Form kann aber den Eindruck einer schmucklosen Einfachheit nicht ganz verdrängen, spricht jedenfalls das ästhetische Empfinden nicht besonders an und wirkt eher alltäglich. Von einem herausragenden Beispiel für die neue Sachlichkeit in der Baukunst kann deshalb, obwohl die Villa Breuninger eines der ersten Gebäude dieser Stilrichtung ist, nicht die Rede sein, zumal es sowohl in Schorndorf als auch im übrigen württembergischen Raum noch zahlreiche Gebäude dieser Art gibt. Exemplarischen Charakter hat die Villa Breuninger schließlich auch nicht für das Werk des 1851 geborenen Architekten Eisenlohr; denn er hat seinen Ruhm als führender Architekt Württembergs durch seine erfolgreiche Teilnahme an großen Architekturwettbewerben und den Bau von Kirchen, Museen, Schulen, Geschäftshäusern und ähnlichen Großprojekten sowie von herrschaftlichen Villen vor allem in der Zeit vor und um die Jahrhundertwende erworben. Wohngebäude, wie die im Original relativ kleine Villa Breuninger, sind verhältnismäßig unbedeutende Zeugnisse seines Schaffens.

Der Schutzgrad der heimatgeschichtlichen Bedeutung ist im wesentlichen dadurch gekennzeichnet, daß durch das Schutzobjekt (heimat)geschichtliche Entwicklungen anschaulich gemacht werden („Aussagewert“; vgl. OVG Lüneburg, U v. 4. 6. 1982, NVwZ 1983, 231/232), daß ihm als Wirkungsstätte namhafter Personen oder Schauplatz historischer Ereignisse ein bestimmter „Erinnerungswert“ beizumessen ist (U d. Senats v. 10. 10. 1977 I 2022/77, königlicher Reitstall; vgl. auch Hess. VGH, U v. 28. 11. 1984, DVBl. 1985, 1187/1189) oder daß es einen im Bewußtsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt („Assoziationswert“).

Mit diesem Schutzgrund kann die Denkmalfähigkeit der Villa Breuninger nicht begründet werden. Der Sachverständige hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht die heimatgeschichtliche Bedeutung aus der städtebaulichen Lage des Wohnhauses in einem Entwicklungsring knapp außerhalb der früheren die historische Altstadt umgrenzenden Stadtmauer hergeleitet, in dem sich die entscheidende Erweiterung der Stadt im frühen 20. Jahrhundert vollzogen hat. Mit dieser Bewertung hat der Sachverständige den Begriff des Kulturdenkmals verkannt. Denn neben den in § 2 Abs. 1 DSchG abschließend aufgeführten wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen sind - abweichend von der

gesetzlichen Regelung anderer Bundesländer - städtebauliche Gründe als selbständiges Bedeutungsmerkmal nicht zugelassen worden. Solche Gründe können unter dem Blickwinkel des Denkmalschutzrechts für den Umgebungsschutz eines eingetragenen Kulturdenkmals (§ 15 Abs. 3 DSchG) und für die Reichweite des auf den gesetzlichen Schutzgründen beruhenden Ensembleschutzes (§ 19 DSchG) eine Rolle spielen sowie für die gesetzlichen Schutzgründe von unterstützender Bedeutung sein. Die städtebauliche Lage der Villa Breuninger ist aber unter keinem dieser Gesichtspunkte bedeutsam. Die Villa hat auch in dem oben beschriebenen Sinne keinen eigenständigen heimatgeschichtlichen Aussagewert. Insbesondere ist das Wirken des Architekten Eisenlohr in Schorndorf und der näheren Umgebung ohne Bedeutung geblieben. Die Frage, ob im Boden unter der Villa Breuninger Reste der Festungsanlagen der Stadt liegen, die bei einer Neubebauung zerstört werden könnten, ist im vorliegenden Verfahren rechtlich unerheblich.

Neben der Denkmalfähigkeit einer Sache verlangt § 2 Abs. 1 DSchG ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung. Dieses (selbständige) Tatbestandsmerkmal des Denkmalsbegriffs (s. die Nachw. bei Moench, NVwZ 1988, 304/305) setzt nach allgemeiner Ansicht voraus, daß die Denkmaleigenschaft einer Sache und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung in das Bewußtsein der Bevölkerung oder mindestens eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen sind (vgl. BVerwG, U v. 24. 6. 1960, BVerwGE 11, 32/37; OVG Berlin, U v. 10. 5. 1985, DVBl. 1985, 1185/1186 m. w. N.). Das Merkmal des öffentlichen Interesses erfüllt in bezug auf die weit gefaßten Voraussetzungen der Denkmalfähigkeit eine Korrektivfunktion und dient der Ausgrenzung denkmalpflegerisch unbedeutender, nur aufgrund individueller Vorlieben für denkmalwürdig gehaltener Objekte (s. BayVGH, U v. 21. 2. 1985, BayVBl. 1986, 399/400 f.). Folglich bedarf es im Blick auf das konkrete Schutzobjekt einer Bewertung des Ranges seiner denkmalpflegerischen Bedeutung. Dabei ist naturgemäß in erster Linie der „Seltenheitswert“ zu berücksichtigen, der es rechtfertigen kann, aus einer Vielzahl vergleichbarer Objekte bestimmte Schutzobjekte als erhaltungswürdig herauszuheben. Daneben sind in die insoweit gebotene Abwägung der (ausschließlich) d e n k m a l p f l e g e r i s c h e n Interessen untereinander und gegeneinander vor allem der dokumentarische und exemplarische Wert des Schutzobjekts, sein Alter, das Maß seiner Originalität und Integrität sowie ganz allgemein das konkrete Gewicht der einschlägigen Schutzgründe einzustellen. Der Erhaltungszustand ist für die Abwägung nur insoweit von Belang, als das öffentliche Erhaltungsinteresse regelmäßig entfallen wird, wenn das Gebäude nicht unter Wahrung seiner Identität erhalten, sondern - sozusagen als Kopie des Originals - nur noch rekonstruiert werden könnte (s. näher Moench, NVwZ 1988, 304/306 m. w. N.).

Aufgrund einer Würdigung aller Umstände anhand dieser Maßstäbe ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Villa Breuninger zu verneinen. In der Einschätzung ihres Seltenheitswerts hinsichtlich der architektonischen Entwicklung vor dem Ersten

Weltkrieg vermag der Senat dem Sachverständigen nicht zu folgen, weil es sowohl in Schorndorf als auch in der näheren Umgebung zahlreiche vergleichbare Bauwerke gibt, welche die wissenschaftliche Bedeutung der neuen Stilrichtung ebenso dokumentieren, und das Abel–Patent–Verfahren wissenschaftlich bedeutungslos ist. Einen denkmalpflegerisch bedeutsamen Rang besitzt das Gebäude, wie dargelegt, auch nicht in künstlerischer Hinsicht. Zwar wird der künstlerische Eindruck durch die Einbettung der Villa in den großzügig bemessenen Park gesteigert. Die dadurch nicht alltägliche Gesamtanlage wird aber selbst nach Auffassung des Sachverständigen beeinträchtigt werden, wenn der südwestlich des Wohngebäudes gelegene größere, nunmehr abgetrennte Teil des ursprünglich 3400 qm großen Grundstücks nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans überbaut werden wird. Auch der Senat ist aufgrund der Ortsbesichtigung überzeugt, daß die besondere Wirkung, die in der Einheit von Villa und Park besteht, verloren geht, weil der bis zu 60 m tiefe Park weitgehend zerstört werden wird und weil das großzügige Wohngebäude, das mit seiner Nordseite bereits nahe an die verkehrsreiche Gmünder Straße reicht, im Südwesten durch den bis zur Grundstücksgrenze nur noch 9 m breiten Grünstreifen und den vorgesehenen anschließenden dreigeschossigen Gebäudekomplex ebenfalls sehr stark eingeeengt wird. Gegen das öffentliche Erhaltungsinteresse spricht des weiteren, daß Wiederherstellungs– und Umbaumaßnahmen erforderlich sind, welche die Funktion und die Gestaltung des Gebäudes im Inneren verändern und seinen insoweit bestehenden dokumentarischen Wert nachhaltig beeinträchtigen. Es ist unter den Beteiligten unstrittig und durch den Augenschein sowie die vorgelegten Architektengutachten erwiesen, daß eine Erhaltung des seit fast 20 Jahren leerstehenden, aufgrund seines desolaten baulichen Zustands unbewohnbaren Gebäudes eine grundlegende Sanierung und Modernisierung voraussetzt und daß eine - wenn überhaupt - rentable Nutzung nur dann erzielt werden kann, wenn die als Einfamilienhaus konzipierte Villa entsprechend den Anregungen der Denkmalschutzbehörden in ein Mehrfamilien– und/oder Geschäftshaus mit etwa 6 Einheiten umgebaut wird. Dahinstehen kann, ob im Falle einer zeitgemäßen Renovierung insbesondere wegen der Bauweise nach dem Abel–Patent–Verfahren nur noch eine Originalbausubstanz von 32 % erhalten werden kann. Jedenfalls müßten die Dielen im Bereich der Treppen für neue Trennwände und Zugangstüren zu den Wohnungen stark verkleinert sowie der Grundriß verändert werden, so daß die Villa Breuninger wegen des Verlusts ihrer Originalität und Integrität auch nicht mehr die Raumgestaltung eines anspruchsvollen Einfamilienhauses im frühen 20. Jahrhundert bezeugen könnte.

Kommentar: Rückenwind für Investoren im Land der Häuslebauer, keine Ruhmestat des BWVGH!