



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/055/8902/2022-10
A. GmbH

Wien, 21. Februar 2023

Wien, B.-gasse ONr. 99
EZ ...0, Kat. Gem. C.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 11. Juli 2022 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben vom 9. Juni 2022, Zl. MA37/...-2017-53, mit welchem gemäß § 70 und § 71 BO die baubehördliche Bewilligung für eine Bauführung auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 99, versagt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19. September 2022 und am 12. Jänner 2023

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 9. Juni 2022, ZI. MA37/...-2017-53, versagte der Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) – dem Spruch des Bescheides zufolge – gemäß § 70 und § 71 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung für das am 21. Oktober 2021 eingebrachte Ansuchen für Abweichungen von dem mit Bescheid vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, bewilligten Bauvorhaben betreffend den Neubau einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 99. Im Konkreten war mit dem genannten Ansuchen vom 21. Oktober 2021 eine „Dachaufklappung“ in Bezug auf den vorhandenen Baubestand beantragt worden.

Begründend verwies die Behörde in diesem Bescheid – zusammengefasst – darauf, dass mit Bescheid vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, der Neubau einer Wohnhausanlage unter gleichzeitiger Erhaltung eines konsensmäßig bestehenden Werkstättengebäudes bewilligt worden sei. Hinsichtlich dieses Bestandsgebäudes sei zwar die Nicht-Wohnnutzung beibehalten, aber auf die Widmung „Büro“ geändert worden. Zudem habe das Projekt den Einzug einer Zwischendecke innerhalb der bestehenden Hülle zur Schaffung eines Dachgeschoßes, welches ebenfalls der Büronutzung vorbehalten sei, umfasst.

Der ursprünglich eingeschossige Baubestand des Werkstättengebäudes schließe bündig an die Seitenfront der hofseitigen Stiege 2 an, die verbleibende Seitenfront des Neubaus der Stiege 2 sei im Sinn des Plandokuments Nr. ... in gekuppelter Bauweise zur Nachbarliegenschaft EZ ...7 errichtet worden. In Verbindung mit dem Altbestand, welcher nunmehr auf einer kraft Bebauungsplan gärtnerisch auszugestaltenden Fläche liege, entstehe damit eine geschlossene Bebauung, die neben dem Plandokument Nr. ... auch den Bestimmungen in § 79 Abs. 3 und 4 iVm § 76 Abs. 3 BO widerspreche.

Mit der vorliegenden Auswechslungsplanung, die eine „Aufklappung“ des Dachraumes auf eine Neigung von 45 Grad vorsehe, sollten die Rahmenbedingungen, welche der ursprünglichen Bewilligung zugrunde gelegen seien, untergraben werden. Bei einer Betrachtung des gesamten Gebäudes wögen

Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung nunmehr exakt gleich auf. Da die als Büro gewidmete Dachebene gänzlich der Wohnnutzung zugeführt werden solle, liege iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO ein Umbau vor – was auch dann anzunehmen sei, wenn die Änderung nur ein einzelnes Geschoß betreffe.

Abgesehen davon, dass die Abweichungen von bewilligten Plänen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO nicht überschreiten dürften, sei grundsätzlich festzuhalten, dass die beantragte Projektänderung wesentliche Modifikationen des konsensgemäßen Altbaus vorsehe, die weit über den (äußerst restriktiv zu interpretierenden) Bestandsschutz hinausgingen und denen eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne.

Eine Bewilligung nach § 71 BO komme nicht in Betracht, da keine Gründe für eine solche zu erkennen seien und die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung dazu führen könne, dass die Behörde, so sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen wolle, auch in anderen gleichartigen Fällen eine Ausnahmegenehmigung erteilen müsse.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 11. Juli 2022 rügt die beschwerdeführende Gesellschaft, dass die Nutzung als „Büro“ rechtskräftig bewilligt sei und die Umwidmung eines Geschosses von Büro in „Wohnung“ keinen Umbau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO darstelle, zumal das Gebäude dadurch nicht als ein anderes anzusehen sei: Da zwischen dem Altbestand und dem Zubau keine Feuermauer bestehe, handle es sich um ein einheitliches Gebäude, das insgesamt und nicht bloß im Hinblick auf einzelne Gebäudeteile der Beurteilung der Zulässigkeit einer Nutzungsänderung zugrunde zu legen sei. Gemessen am Gesamtgebäude sei die Änderung der Nutzung in nur untergeordnetem Ausmaß gegeben, weshalb das Gebäude nicht als ein anderes anzusehen und das Vorliegen eines Umbaus zu verneinen wäre.

Unabhängig davon sei der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon nach dem Wortlaut des § 60 Abs. 1 lit. a letzter Satz BO ex lege nicht als Umbau zu qualifizieren. Zudem sei es nach Art. V Abs. 6 BO erlaubt, Wohnungen in Dachräume einzubauen, wobei eine damit bewilligte „Dachaufklappung“ zwangsläufig einen Zubau darstelle und es unbeachtlich bleiben müsse, ob im Hinblick darauf zusätzlich ein Umbau anzunehmen sei. Die Annahme, dass die

Änderung eines Rohdachbodens auf eine Wohnung Art. V Abs. 6 BO entspreche, nicht aber eine Änderung von einer Büro- auf eine Wohnungsnutzung würde Art. 7 B-VG und Art. 5 StGG widersprechen. Der Zweck der Bestimmung sei die Schaffung von Wohnungen im Rahmen einer Nachverdichtung, wofür es keinen Unterschied mache, welche Nutzung zuvor im Dachraum bewilligt gewesen sei.

Darüber hinaus rügt die beschwerdeführende Gesellschaft in ihrer Beschwerde, dass die Behörde den Bescheid mit Rechtswidrigkeit infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet habe, da sie im Fall einer einen Planwechsel übersteigenden Projektänderung den Baubewilligungsantrag in ein Ansuchen gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO umdeuten hätte müssen. In diesem Sinn gehe die Argumentation der Behörde, dass das Ausmaß einer baulichen Änderung überschritten wäre und damit eine Planwechselbewilligung nicht in Frage komme, ins Leere. Gegebenenfalls hätte die Behörde die Projektwerberin auffordern müssen, ihren Antrag richtig zu stellen.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerde am 18. Juli 2022 einlangten.

In ihrem Vorlageschreiben führt die belangte Behörde ergänzend aus, dass im Sinn des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. November 2012, 2009/05/0141, dort, wo eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche oder eine Baufluchtlinie festgesetzt worden seien, zwar eine bauliche Änderung iSd § 60 Abs. 1 lit. c BO, nicht aber ein Neu-, Zu- oder Umbau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO zulässig sei. In diesem Fall solle kein Bau erfolgen, der der Realisierung des Bebauungsplans auf – weitere – längere Zeit entgegenstehe.

Im gegenständlichen Fall liege entgegen der Annahme der Bauwerberin kein „Einbau“ einer Wohnung im Sinn der Nutzbarmachung eines bislang nicht genutzten Dachraumes vor, da dieser bereits als Büro gewidmet und insofern einer Nutzung zugeführt gewesen sei. Der Abgang von einer solchen Widmung zu Gunsten einer anderen Widmung sei auch dann als Umbau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO zu qualifizieren, wenn er nur ein Geschoss betreffe.

Weiters bilde das gesamte Bestandsgebäude, also Erdgeschoß und Dachgeschoß, eine einzige funktionale, in sich baulich abgeschlossene Gesamtheit von zusammenliegenden Räumen, deren Zweck schon alleine zur Vermeidung eines Gesamtumbaus der Nicht-Wohnungsnutzung vorbehalten sein müsse. Die Anwendbarkeit von Art. V Abs. 6 BO scheide in Zusammenhang mit Nicht-Wohnungen schon ex lege aus, womit ein Zubau vorliege.

Die Bauwerberin sei zudem mehrfach per Aufforderung darauf aufmerksam gemacht worden, dass Bauführungen, die über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO hinausgingen, einem Planwechsel unzugänglich seien. Die Bauwerberin habe jedoch keine Stellung zu den aufgezeigten Mängeln bezogen. Da die Aufforderungen eine richtige und vollständige Belehrung über die drohenden Folgen einer unterlassenen Mängelbehebung enthalten hätten, könne kein Verfahrensmangel nachvollzogen werden.

4. Mit Schriftsatz vom 8. September 2022 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die belangte Behörde um Übermittlung der Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. In Entsprechung dieses Ersuchens langte die Hauseinlage am 13. September 2022 beim Verwaltungsgericht ein.

5. Am 19. September 2022 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen.

6. Mit Schriftsatz vom 20. September 2022 legte die belangte Behörde die Bewilligung vom 17. Oktober 2018, Zl. MA37/.../2017-1, inklusive der dieser zugrundeliegenden Pläne vor. Dieser Schriftsatz langte mit den Beilagen am 22. September 2022 beim Verwaltungsgericht Wien ein.

7. Am 12. Jänner 2023 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien die Fortsetzung der mündlichen Beschwerdeverhandlung statt. Am Schluss der Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen. Die Verfahrensparteien verzichteten daraufhin auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Die A. GmbH ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 3. September 2015 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 99, EZ ...0, Gst. Nr. ...2 und ...0 (seit der Änderung durch TZ ...3/2022, mit der das Gst. Nr. ...1 in Gst. Nr. ...0 umbenannt wurde), Kat. Gem. C..

2. Am 21. Oktober 2021 (Datum des Einlangens) brachte die A. GmbH ein mit 11. Oktober 2021 datiertes Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für ein bestimmtes Bauvorhaben bei der belangten Behörde ein. Auf dem diesem Ansuchen beigeschlossenen Formblatt ist als Gegenstand des Bauvorhabens ein „Neubau“ auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 99, ausgewiesen. Als Rechtsgrundlagen des Ansuchens wurden auf diesem Formblatt die Bestimmungen gemäß § 70 und § 73 BO markiert. Der dem Ansuchen zugrundeliegende Einreichplan ist mit der Wortfolge „Planwechsel“ überschrieben.

Von Seiten der belangten Behörde wurde diese Eingabe als Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für Abweichungen von dem mit Bescheid vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, bewilligten Bauvorhaben, welches den Neubau einer Wohnhausanlage unter gleichzeitiger Beibehaltung eines bestehenden Werkstättengebäude(teil-)s auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 99, zum Gegenstand hatte, gewertet.

3. Ausweislich der Baupläne ersucht die Bauwerberin mit diesem dem vorliegenden Verfahren zugrundeliegenden Ansuchen vom 11. Oktober 2021 um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Aufklappung des Dachraumes des nach einem Teilabbruch verbleibenden Bestandes eines ehemaligen Werkstättengebäudes bis zu einer Neigung von 45 Grad. Dieser verbleibende Bestand eines ehemaligen Werkstättengebäudes schließt bündig an die Seitenfront des mit Bescheid vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, bewilligten hofseitigen, der Wohnnutzung dienenden Gebäudes „Stiege 2“ an und war zuvor mit einem flach geneigten Dach versehen. In Zusammenhang mit der Dachaufklappung soll die Widmung der Räume im 1. Obergeschoß (im Dachbereich) des verbleibenden Teiles des

Werkstattengebäudes von „Büro“ auf „Zimmer“ (mit 13,98 m²), „Zimmer“ (mit 16,64 m²), „Bad/Wc“ (mit 2,84 m²) und „Gang“ (mit 6,87 m²) geändert werden.

Der erwähnte verbleibende Bestand eines ehemaligen Werkstattengebäudes befindet sich außerhalb der den bebaubaren Bereich auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 99, umgrenzenden Baufluchtlinien und innerhalb eines ca. 4 m breiten Abschnittes der Liegenschaft zwischen der westlichen Liegenschaftsgrenze und einer parallel zur westlichen Liegenschaftsgrenze verlaufenden inneren Baufluchtlinie, der den Anordnungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zufolge gärtnerisch auszugestalten ist. Das Erdgeschoß des verbleibenden Bestandes des ehemaligen Werkstattengebäudes wird von dem mit Ansuchen vom 11. Oktober 2021 beantragten Vorhaben nicht berührt (was daraus ersichtlich ist, dass es in den Plänen in grauer Farbe dargestellt wird). Gleichmaßen ist auch die unmittelbar anschließende „Stiege 2“ von dem in den Einreichplänen dargestellten Bauvorhaben nicht erfasst.

4. Das vom nunmehrigen Bauvorhaben (zumindest in seinen verbleibenden Teilen) betroffene Werkstattengebäude wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 13. Dezember 1948, ZI. M. Abt. 37 – .../47, als Halle ohne Zwischenwände bewilligt und vor dem Jahr 2014 errichtet. Entsprechend der Bewilligung vom 13. Dezember 1948 hatte sich das Gebäude in seiner ursprünglichen Form über die gesamte Breite der Liegenschaft von ca. 18 m erstreckt. Im Zuge der noch vor Erlassung des Bescheides vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, durchgeführten Abbruchmaßnahmen wurden davon lediglich ein Teilbereich des Daches und drei Außenwände (bzw. Außenwandteile) erhalten, welche sich innerhalb des ca. 4 m breiten, gärtnerisch auszugestaltenden Bereiches zwischen der Baufluchtlinie und der Grenze zur Nachbarliegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 101-103, EZ ...5, Kat. Gem. C., befinden. Nach dem Abriss jenes Teils des Werkstattengebäudes, der sich innerhalb des von Baufluchtlinien umgrenzten bebaubaren Bereiches befunden hat, und der Ausführung der mit Bescheid 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, bewilligten Baumaßnahmen, schließt der im bebaubaren Bereich situierte Neubau („Stiege 2“) direkt an den verbleibenden Teil des Werkstattengebäudes an. Dabei sind der verbleibende Teil des Werkstattengebäudes und die neu errichtete Stiege 2 weder durch Bauplatzgrenzen noch durch Eigentumsgrenzen geteilt.

5. Entsprechend den Plänen, welche dem Bescheid vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, zugrunde lagen, wurde in den oberirdischen Geschoßen eine durchgehende Wand zwischen dem verbleibenden Teil des Werkstättegebäudes und der „Stiege 2“ errichtet, die zwar keine Öffnungen aufweist, aber nicht als Brandmauer ausgestaltet ist. Hingegen sind die Gebäudeteile durch einen gemeinsamen (durchgehenden) Keller verbunden, in dem ein Durchgang besteht: So befindet sich im verbleibenden Teil des Werkstättegebäudes ein Abgang in einen Kellerraum, der sich bis unter die „Stiege 2“ erstreckt und über den die sonstigen gemeinsamen Kellerräume erschlossen werden. Der daneben befindliche „Einlagerungsraum“ reicht über die gesamte Liegenschaftsbreite und kommt damit in gleicher Weise unter dem verbleibenden Teil des ehemaligen Werkstättegebäudes wie unter der neu errichteten „Stiege 2“ zu liegen. Im Zuge der Neuerrichtung des Kellerbereiches wird auch das Fundament (der Erdgeschoßfußboden) des verbleibenden Teiles des Werkstättegebäudes – in Stahlbetonbauweise – neu hergestellt.

Des Weiteren wurden im Zuge des mit Bescheid vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, bewilligten Bauvorhabens im verbleibenden Teil des Werkstättegebäudes Zwischenwände und eine Zwischendecke neu hergestellt, sodass in diesem ein Dachgeschoßbereich entstanden ist und das Erdgeschoß eine Unterteilung in insgesamt vier Räume erfahren hat. Die dadurch im Erdgeschoß und im Dachgeschoß (neu) entstandenen Räume wurden erstmals als „Büro“, „WC“ und „Gang“ gewidmet. Die damit (neu) geschaffene Einheit erhielt die Bezeichnung „Top 2.7“ (die Einheiten „Top 2.1“ bis „Top 2.6“ befinden sich in der „Stiege 2“).

Zudem wurde an den im Erdgeschoßbereich bündig verlaufenden Außenfassaden des verbleibenden Teiles des Werkstättegebäudes und der „Stiege 2“, welche (im Zuge des Bauvorhabens neu geschaffene) Fenster- und Türöffnungen mit gleichem Erscheinungsbild aufweisen, eine einheitliche Wärmedämmung angebracht. Im Gegensatz zu dem als „Stiege 2“ bezeichneten Teil ist der verbleibende Teil des ehemaligen Werkstättegebäudes allerdings niedriger ausgeführt.

Der verbleibende Teil des Werkstättegebäudes und die „Stiege 2“ verfügen über eine gemeinsame Energieversorgung (über eine Luftwärmepumpe) sowie eine gemeinsame Abwasserentsorgung und Wasserversorgung.

6. Die Bewilligung vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, ist in Rechtskraft erwachsen.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch, in das maßgebliche Plandokument sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19. September 2022 und am 12. Jänner 2023, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zum Bauansuchen vom 11. Oktober 2021 stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und sind unstrittig. Die Feststellungen zum damit beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen und die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne sowie auf die Erörterung des Vorhabens im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung.

2. Die Feststellungen zur Bewilligung vom 17. Oktober 2018, ZI. MA37/.../2017-1, zu deren Rechtskraft und zum damit verbundenen Bauvorhaben stützen sich auf den Akteninhalt und auf die Ausführungen der Parteien im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung (vgl. die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls vom 19. September 2022 und die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls vom 12. Jänner 2023).

3. Die Feststellungen zur Bewilligung vom 13. Dezember 1948, ZI. M. Abt. 37 – .../47, stützen sich auf die in der Hauseinlage enthaltenen Bewilligungsdokumente. Die Feststellung, wonach das (gesamte) Werkstättegebäude vor dem Jahr 2014 errichtet wurde, stützt sich auf diese Bewilligungsdokumente und die Ausführungen der Parteien im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 19. September 2022).

4. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig.

5. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft und den darauf durch Baufluchtlinien verordneten Bebauungsbeschränkungen ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. Die Feststellungen zur Lage der bewilligten und geplanten Baulichkeiten im Verhältnis zu diesen Widmungsvorgaben, zum Abstand zwischen den Fluchtlinien und den Grundstücksgrenzen und zur Breite der Liegenschaft ergeben sich aus dem Vorbringen der Parteien, den relevanten Bewilligungsdokumenten (insbesondere den diesen zugrundeliegenden Einreichplänen) und den Darstellungen auf dem maßgeblichen Plandokument (sowie aus Messungen im baubehördlichen geographischen Informationssystem der Stadt Wien). Die Feststellung, wonach der verbleibende Teil des Werkstättegebäudes und die neu errichtete Stiege 2 weder durch Bauplatzgrenzen noch durch Eigentumsgrenzen geteilt werden, ergibt sich aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen, den Auszügen aus dem maßgeblichen Plandokument und dem baubehördlichen geographischen Informationssystem der Stadt Wien und der Bauplatzbewilligung durch den Bescheid vom 14. Februar 2022, ZI. MA 64 – .../2021, samt den zugrundeliegenden Plänen und der Neuvergabe der Grundstücksnummern, wie im Grundbuch zu TZ ...3/2022 angemerkt.

IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2020/61, lauten:

„ARTIKEL V

(1) [...]

(6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über

die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden. § 68 Abs. 1 findet Anwendung.

[...]

7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. [...] Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschöß gilt nicht als Umbau.

b) [...]

[...]

(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden.“

V. Rechtliche Beurteilung

1. Im vorliegenden Fall ist zunächst zu bemerken, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren (auch bei einem Planwechselverfahren und einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren) um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist, wobei der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (u.a. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051; 30.10.2018, Ra 2017/05/0039).

Soweit die Behörde in diesem Zusammenhang darauf verweist, dass im vorliegenden Fall ein Planwechselansuchen gemäß § 73 BO eingebracht worden

sei und dieses nur in den Grenzen des § 60 Abs. 1 lit. c BO zulässig wäre, vermag dies nicht zu überzeugen. Da dem gegenständlichen Ansuchen der Bauwerberin keine eindeutige Absicht entnommen werden kann, ein (unzulässiges) Planwechselansuchen nach § 73 BO stellen zu wollen, ist dieses in ein solches nach § 70 BO umzudeuten (vgl. VwGH 23.7.2009, 2008/05/0241).

2. Da sich das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben auf einer Fläche befindet, die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes gärtnerisch auszugestaltet ist und weiteren Bebauungsbeschränkungen unterliegt, muss, worauf die belangte Behörde zutreffend verweist, die Vorschrift des § 60 Abs. 3 BO beachtet werden: Diese gestattet in Bezug auf Bestandsgebäude, welche den Bestimmungen des (aktuellen) Bebauungsplanes widersprechen, im Allgemeinen – sofern nicht eine Sonderbestimmung zur Anwendung kommt – nur sonstige bauliche Änderungen iSd § 60 Abs. 1 lit. c BO, und auch diese nur dann, wenn dadurch keine zusätzlichen Abweichungen vom Bebauungsplan bewirkt werden. Aus diesen Anordnungen ergibt sich (unter anderem), dass dort, wo im Bebauungsplan eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche festgesetzt ist, Neu-, Zu- und Umbauten iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO (grundsätzlich) unzulässig sind – was seinen Hintergrund darin findet, dass kein Bau hergestellt werden soll, welcher der Realisierung des Bebauungsplanes auf weitere Zeit entgegensteht (VwGH 21.5.2007, 2005/05/0088; 10.9.2008, 2008/05/0018; 23.11.2009, 2008/05/0225; 15.12.2009, 2009/05/0058; 23.8.2012, 2010/05/0006; 13.11.2012, 2009/05/0141; 23.7.2013, 2010/05/0217).

3. In Anbetracht dieser Rechtslage ist zu prüfen, ob das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben als ein (auf der konkreten Fläche unzulässiger) Zu- oder Umbau zu qualifizieren ist und inwiefern Sonderbestimmungen, welche ein derartiges Bauvorhaben zulassen, zur Anwendung kommen:

3.1. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ist bei Neu-, Zu- und Umbauten – soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b BO zur Anwendung kommen – vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Nach den in dieser Bestimmung enthaltenen Definitionen sind „Zubauten“ alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6 BO). Unter einem „Umbau“ sind jene Änderungen des Gebäudes zu

verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Nicht als Umbau gilt hingegen der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß.

3.2. Die gesetzlichen Anordnungen, wonach Dachaufbauten (damals Dachgauben) iSd § 81 Abs. 6 BO nicht als „Zubauten“ gelten und der „Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß“ nicht als „Umbau“ anzusehen ist, wurden mit der Novelle LGBl. 1996/42 in § 60 Abs. 1 lit. a (achter und letzter Satz) BO aufgenommen. Wie die Gesetzesmaterialien ausführen, sollte mit diesen Ausnahmen der „Dachgeschoßausbau“ für Wohnzwecke – welcher zuvor als Umbau zu qualifizieren gewesen sei und nunmehr unter § 60 Abs. 1 lit. c BO falle – erleichtert werden (Beilage Nr. 23/1996, 4, Zu § 60 BO, sowie die allgemeinen Ausführungen im Vorblatt zur Novelle).

3.3. Ebenfalls auf die Novelle LGBl. 1996/42 geht die Regelung in § 60 Abs. 3 BO zurück. Wie die Gesetzesmaterialien darlegen, hatte der Gesetzgeber bei Erlassung dieser Bestimmung insbesondere Dachgeschoßausbauten bzw. die Errichtung von Gauben an rechtmäßig bestehenden Gebäuden im Blick, die ohne Widerspruch zur Festlegung der gärtnerischen Ausgestaltung oder einer bestimmten Gebäudehöhe im Bebauungsplan möglich sein sollten (Beilage Nr. 23/1996, 4, Zu § 60 BO). Durch die spätere Ergänzung der Wortfolge „wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden“ (im Zuge der Novelle LGBl. 2018/69) sollte, wie die Materialien darlegen, – ergänzend – verhindert werden, dass durch Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO (wie z.B. die Herstellung von Balkonen) – die unabhängig von Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässig sind – Festsetzungen des Bebauungsplanes, die dieser Bauführung entgegenstehen (z.B. das Verbot der Errichtung von Balkonen) umgangen werden (Beilage Nr. 27/2018, 10, Zu § 60 BO).

3.4. Erst erhebliche Zeit nach der Einfügung der beschriebenen Ausnahmen in § 60 BO durch die Novelle LGBl. 1996/42 wurde im Zuge der Novelle LGBl. 2014/25 die Ausnahmeregelung hinsichtlich „Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der

Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4“ in Art V Abs. 6 BO aufgenommen. Den Gesetzesmaterialien zu dieser Bestimmung ist zu entnehmen, dass mit der Regelung Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke erleichtert werden sollten, soweit diese mit einer „Ansteilung“ („Aufklappung“) des bestehenden Daches (auch eines Flachdaches) verbunden sind (Beilage Nr. 9/2014, 5, Zu Art V).

3.5. Ungeachtet der Frage, ob das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben vor dem Hintergrund der Regelungen in § 60 Abs. 1 lit. a BO als „Umbau“ zu qualifizieren ist, handelt es dabei zweifelsfrei (auch) um einen „Zubau“ iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO (VwGH 13.11.2012, 2009/05/0141; die Ausnahme in § 60 Abs. 1 lit. a achter Satz BO bezieht sich nur auf Aufbauten iSd § 81 Abs. 6 BO), der sich auf einer gärtnerisch auszugestaltenden oder aus sonstigen Gründen nicht bebaubaren Fläche grundsätzlich als unzulässig erweist (VwGH 15.12.2009, 2009/05/0058). Dies ergibt sich nicht zuletzt aus einem Umkehrschluss zu Art. V Abs. 6 BO, da die dortige Ausnahmebestimmung für (vertikale) Zubauten (unter anderem) auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ansonsten nicht erforderlich wäre (vgl. in diesem Zusammenhang auch § 60 Abs. 3 BO).

3.6. Bezogen auf den vorliegenden Fall könnte sich die Zulässigkeit dieses Zubaus – ungeachtet der Regelung in § 60 Abs. 3 BO – insbesondere aus der Ausnahmebestimmung des Art. V Abs. 6 BO ergeben, die im vorliegenden Fall allerdings aus folgenden Gründen nicht zur Anwendung kommen kann:

3.7. Gemäß Art. V Abs. 6 BO sind die in dieser Bestimmung beschriebenen Bauführungen (auch dann) zulässig, „wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden“. Im Gegensatz zu Art. V Abs. 1, 4 und 5 BO (sowie der erst mit der Novelle LGBl. 2021/70 geschaffenen Regelung in Art. V Abs. 7) befreit die Vorschrift hingegen (unter anderem) nicht von der Einhaltung der Abstandsbestimmungen oder der vorgeschriebenen Bauweise, wobei in Zusammenschau mit Art. V Abs. 4 und 5 BO nicht daran zu zweifeln ist, dass der Gesetzgeber Ausnahmen von der Einhaltung der Fluchtlinien und Ausnahmen von der Einhaltung der Abstandsflächen als gesonderte Ausnahmegründe ansieht (vgl.

z.B. Art. V Abs. 5 BO: „dürfen [...] über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen“; vgl. auch den Einleitungssatz des § 84 Abs. 2 BO und die unterschiedlichen Tatbestände in § 134a Abs. 1 lit. a und d BO).

Hierbei sprechen auch teleologische Gründe für eine getrennte Betrachtung der genannten Ausnahmetatbestände, zumal eine Überschreitung der Baufluchtlinien sowohl in Bereichen, die als Abstandsflächen zu qualifizieren sind, als auch auf anderen Liegenschaftsteilen in Betracht kommt. Unter anderem kann der Fall eintreten, dass die Baufluchtlinie – wie auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft – mit einem größeren Abstand zur Nachbargrenze verortet ist als die (minimale) Ausdehnung der Abstandsfläche, sodass eine Überschreitung der Baufluchtlinie bis zum Beginn der Abstandsfläche von einer Bebauung, die sowohl die Baufluchtlinie überragt als auch die Abstandsfläche in Anspruch nimmt, unterschieden werden kann (vgl. auch VwGH 3.5.2011, 2009/05/0027, wo der Gerichtshof in Bezug auf Art. V Abs. 4 aF BO festhielt, dass dieser Bestimmung keine Ausnahme hinsichtlich der Bebauung einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zu entnehmen war und es sich bei der Festlegung von Fluchtlinien und jener von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen um verschiedene Festlegungen durch den Bebauungsplan handle).

3.8. In Anbetracht der detaillierten und wiederholt novellierten Anordnungen des Art. V BO sowie aufgrund der Tatsache, dass der Bestimmung mit der Novelle LGBl. 2021/70 ein siebenter Absatz angefügt wurde, der explizit auf die Abstandsbestimmungen Rücksicht nimmt, kann in diesem Zusammenhang auch nicht von einer planwidrigen Lücke des Gesetzgebers ausgegangen werden. Im Gegenteil, ist hierbei auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Bedacht zu nehmen, der zufolge die Ausnahmebestimmungen des Art. V BO im Zweifel restriktiv zu interpretieren sind (VwGH 23.1.2018, Ra 2017/05/0210; 25.9.2018, Ra 2018/05/0025; *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Art. V BO, 18 f., Zu Art. V, Zu Abs. 6).

3.9. Da das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben nicht nur auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und außerhalb der verordneten Baufluchtlinie, sondern auch auf einer Abstandsfläche iSd § 79 Abs. 3 und 4 BO zu liegen kommt (womit auch die verordnete gekuppelte Bauweise unterlaufen wird

– vgl. § 76 Abs. 3 BO), kann dessen Zulässigkeit nicht mit der (restriktiv auszulegenden) Bestimmung des Art. V Abs. 6 BO begründet werden. Da sich das Vorhaben bei diesem Ergebnis als rechtswidrig erweist, wurde das Ansuchen von der Behörde zu Recht abgewiesen.

3.10. Hierbei vermag auch das von Seiten der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgebrachte Argument, dem zufolge der zweite Satz des Art. V Abs. 5 BO und Art. V Abs. 6 BO im Gegensatz zum ersten Satz des Art. V Abs. 5 BO nur vertikale Erweiterungen betreffen, nicht zu überzeugen. So können auch vertikale Erweiterungen eines Gebäudes auf einer Abstandsfläche zu liegen kommen, wobei die oben dargestellte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den vom Bebauungsplan gesetzten Grenzen beachtet werden muss. Gerade die Ausnahme für gärtnerisch auszugestaltende Flächen in Art. V Abs. 6 BO zeigt deutlich, dass sich der Gesetzgeber dieses Problems durchaus bewusst war.

3.11. Desgleichen ist entgegen dem Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft nicht daran zu zweifeln, dass jene Fläche, auf der sich das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben befindet, als Abstandsfläche iSd § 79 Abs. 3 und 4 BO zu qualifizieren ist: Wie sich aus der Systematik der Bauordnung für Wien und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt, ist klar zwischen der Einhaltung der Abstandsvorgaben und der Einhaltung verordneter Baufluchtlinien zu unterscheiden, weshalb auch im Bereich außerhalb der festgelegten Baufluchtlinien – also in jenem Bereich, der nach den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht bebaut werden darf – eine Verletzung der Abstandsvorschriften und ein Verstoß gegen die verordnete Bauweise in Betracht kommen (VwGH 30.1.2014, 2012/05/0048, zur Oö. BauO; unter anderem wäre auch in einem als Vorgarten zu qualifizierenden Bereich eine Verletzung von Abstandbestimmungen möglich – vgl. *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 134a BO, Zu Abs 1; VwSlg 18.663 A/2013). In diesem Zusammenhang kann auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, der zufolge im Fall der zulässigen Errichtung eines Gebäudes außerhalb der Fluchtlinien (etwa aufgrund einer Ausnahme nach § 69 BO) die entsprechenden Festlegungen des Bebauungsplans auch für solche Gebäude bzw. Gebäudeteile gelten (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0027, zur Gebäudehöhe; *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 5 BO, Zu Abs 4).

3.12. Zuletzt ist bei all dem auf die tiefgreifenden baulichen Veränderungen des ehemaligen Baubestandes zu verweisen, dessen (verhältnismäßig geringfügige) Überreste bei gleichzeitiger Adaption in ein umfassendes Neubauvorhaben einbezogen wurden, als dessen Ergebnis die verbliebenen Teile des Altbestandes und der neu errichtete Baubestand, wie die beschwerdeführende Gesellschaft vorträgt, ein einheitliches Gebäude bilden (zur Frage, wann ein einheitliches Gebäude vorliegt, vgl. u.a. VwGH 24.5.1976, 0781/74, und VwGH 7.1.2022, Ra 2021/13/0032). Da sich das Vorhaben schon aufgrund der obigen Erwägungen als unzulässig erweist, muss allerdings nicht abschließend geprüft werden, ob in Anbetracht der dargestellten baulichen Veränderungen und unter Beachtung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach bei einer völligen Umgestaltung eines Gebäudes das hergestellte Objekt aufgrund des damit verbundenen Unterganges des ursprünglichen Konsenses als Gesamtneubau betrachtet werden kann (VwGH 15.6.1999, 95/05/0282; 23.8.2012, 2011/05/0111; 24.6.2014, 2013/05/0140; weiters VwGH 1.2.1971, 0576/69), im vorliegenden Fall überhaupt noch vom Vorhandensein eines „zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäudes“ iSd Art. V Abs. 6 BO auszugehen ist – was eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Ausnahmebestimmung darstellt.

4. Auch eine – von der bauwerbenden Gesellschaft nicht beantragte – Bewilligung nach § 71 BO kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht: Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes darf eine Bewilligung auf Widerruf nicht erteilt werden, wenn – wie im vorliegenden Fall – bei einem auf Dauer angelegten Projekt von vornherein erkannt werden kann, dass kein sachlicher Widerrufsgrund denkbar ist (ein solcher ist weder erkennbar noch wurde er von der bauwerbenden Gesellschaft dargetan). Wäre nämlich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage ein Widerruf nicht sachgerecht, würde die Erteilung einer Baubewilligung nach § 71 BO auch bedeuten, dass die Baubehörde in gleich oder ähnlich gelagerten Fällen gleichfalls eine Ausnahmegewilligung erteilen müsste, wollte sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen. In gleicher Weise kommt auch eine Bewilligung auf eine bestimmte Zeit im vorliegenden Fall nicht in Frage, da um eine solche nicht angesucht wurde (VwGH 4.9.2001, 2000/05/0070; 29.1.2008, 2005/05/0276; 24.6.2009,

2008/05/0240; 27.6.2017, Ra 2017/05/0022; vgl. auch VwGH 27.4.2004, 2003/05/0020).

5. Vor diesem Hintergrund hat die Behörde das gegenständliche Bauansuchen zu Recht abgewiesen.

6. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.4. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Im Gegenteil, konnte der vorliegende Beschwerdefall auf Grundlage der dargelegten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und einer klaren Rechtslage entschieden werden (u.a. VwGH 27.8.2019, Ra 2018/08/0188).

Hierbei kann auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach die Frage, ob ein konkretes Bauvorhaben als Neu-, Zu- oder Umbau zu qualifizieren ist, eine Beurteilungen des Einzelfalles betrifft (VwGH 7.12.2022, Ra 2022/05/0187).

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster