



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38690  
Telefax: (43 01) 4000 99 38690  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/075/7793/2017  
Dr. A. K.

Wien, 04.10.2017  
SSt

Geschäftsabteilung: VGW-L

Bauvorhaben:  
Wien, J.-gasse,  
GSt. Nr. ... in EZ ... KG ...

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Müller über die Beschwerde der Frau Dr. A. K., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, vom 14.03.2017, Zl. BV ... - A-108834/17, den

**BESCHLUSS**

gefasst:

- I. Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid behoben.
- II. Gegen diese Entscheidung ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

**Begründung**

Mit dem bekämpften Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 14.03.2017 wurde Folgendes beschlossen:

„Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk hat in seiner Sitzung vom 13. MRZ. 2017 wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/280993-2016-1 anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen zulässig:

zu I.)

Gemäß § 69 der BO sind folgende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

Die Neubauten sowie der Um- und Zubau dürfen die Baufluchtlinien überschreiten und somit auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche errichtet werden.

Auf der mit BB1 bezeichneten gärtnerisch auszugestaltenden Fläche dürfen entgegen dem Verbot des Bebauungsplanes ober- und unterirdische Baulichkeiten errichtet werden.

Die vom Bebauungsplan vorgegebene max. Gebäudehöhe von 7,5 m darf durch die neuen Wohngebäude um 2,67 m und das bestehende Gebäude durch die Aufstockung um 2,59 m überschritten werden.

Die Gründe, die für die Abweichungen sprechen, überwiegen.

zu II.)

Gemäß § 81 Abs. 6 ist folgende Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Die Dachgauben der freistehenden, neuen Wohngebäude dürfen das jeweils zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefront um 0,68 m (entspricht 8 %) überschreiten.“

Begründet wurde der Bescheid zu Spruchpunkt I.), dass gemäß § 69 Abs. 1 BO die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden habe und die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes durch die Abweichungen im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen werden. Nach Abs. 2 leg cit seien die Abweichungen zulässig, da sie nachvollziehbar

- der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes dienen (Abs. 2 Z 3). Der Erhalt des Bestandsgebäudes im Norden sowie die freie Anordnung der drei neuen, freistehenden Wohngebäude gewähren den größtmöglichen Erhalt des bestehenden Park-Charakters. Die damit geschaffene Auflockerung der Bebauung ermöglicht freie Durchblicke in den erweiterten Grünraum und wertet das Gesamtareal qualitativ auf sowie
- eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung, die eine höhere Wohnqualität mit besserer Belichtung durch zweiseitig belichtete Wohnungen, größere Raumhöhen und großzügige Außenräume zulässt (Abs. 2 Z 2).“

Weiters sei bei der Entscheidung zu berücksichtigen gewesen, dass

- „• der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,
- die auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maximal erreichbare Kubatur sogar unterschritten wird und
- die Tiefgarage zum Großteil der Schaffung der erforderlichen Pflichtstellplätze dient.“

Zu Spruchpunkt II. wurde ausgeführt, dass gem. § 81 Abs. 6 BO die Behörde über die Zulässigkeit der dort näher genannten Ausnahmen für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden habe. Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Ausnahme sei zu berücksichtigen gewesen, dass eine zweckmäßigere Nutzung des Bauwerkes bewirkt werde und die Überschreitung von 36 % anstelle der zulässigen 33 % sich aus den statischen Erfordernissen innerhalb der ökonomischen Gebäudestruktur ergebe. Weiters entsprechen die Dachgauben der Struktur der darunterliegenden Geschoße und weisen deren Fensterproportionen auf.

Die von der Beschwerdeführerin, Eigentümerin der Liegenschaft, S.-gasse, vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich der Überschreitung der Baufluchtlinien, der höchstzulässigen Gebäudehöhen sowie Anzahl bzw. Länge der vorgesehenen Dachgauben, gegen die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gem. § 69 BO aufgrund des Unterlaufens der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie hinsichtlich Immission, gärtnerische Ausgestaltung und wegen der Verminderung der Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin wurden zurück- bzw. abgewiesen. Über die Einwände der Verminderung der Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sowie der Immissionen werde im Bescheid der MA 37 abgesprochen.

Die Beschwerdeführerin erhob gegen diesen Bescheid sowie gegen den Baubewilligungsbescheid rechtzeitig Beschwerde und brachte vor, dass die Bewilligung der Abweichungen gem. § 69 und § 81 Abs. 6 BO unzulässig seien und diese der Flächenwidmung vorbehalten seien, die vom Gemeinderat zu beschließen seien. Dies würde eine Umgehung der Flächenwidmung bedeuten. Der Bescheid stamme von einem verfassungswidrig installierten Spruchkörper und leide an schweren verfahrensrechtlichen Mängeln und sei auch materiellrechtlich verfehlt.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen wie folgt:

Folgender Sachverhalt wird als erwiesen angenommen:

In dem bekämpften Bescheid werden (unbeschränkt) Abweichungen gem. § 69 BO bewilligt, ohne diese genau zu beschreiben, sowie eine Überschreitung der Drittelbestimmung um 0,68 m generell bei allen Dachgauben der neu zu errichtenden freistehenden Wohngebäude gem. § 81 Abs. 6 BO bewilligt.

Es kann nicht festgestellt werden, dass das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch das konkrete Bauvorhaben und die beantragten Abweichungen gem. § 69 BO nicht störend beeinflusst werden. Es kann nicht festgestellt werden, dass die geplanten Abweichungen gem. § 69 BO beim gegenständlichen Bauvorhaben der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen würde. Schließlich kann nicht festgestellt werden, dass die Überschreitung des Drittelmaßes gem. § 81 Abs. 6 BO eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirkt.

Diese Feststellungen ergeben sich unzweifelhaft aus dem Bauakt. In der Stellungnahme der MA 19 vom 27.04.2016 wird ausgeführt, dass eine Ausnahme gemäß § 81 Abs. 6 BO nicht nachvollziehbar sei, da ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes örtliches Stadtbild hergeführt werden soll, was aus stadtgestalterischer Sicht nicht argumentiert werden könne. Eine Prüfung fand daher seitens der MA 19 vielmehr gar nicht statt, zumal sie sich nur auf eine Auskunft der MA 21 beruft, dass die Baumaßnahme nicht den Intentionen des Bebauungsplanes entgegenstünde. Die Stellungnahme der MA 19 vom 28.7.2016 entspricht fast wörtlich jener vom 27.04.2016 und kann ebenso wenig als Gutachten angesehen werden. Eine Begutachtung des Bauvorhabens aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der VwGH, insbesondere der beantragten Abweichungen, fand mit dieser Stellungnahme nicht statt.

In der Stellungnahme der MA 21 vom 24.05.2016 lässt sich ebenso kein Gutachten erkennen, da die Zielrichtungen des Plandokuments zwar angeführt

wurden, aber in keiner Weise nachvollziehbar und schlüssig klargelegt wurde, warum die Abweichungen die Zielrichtungen nicht unterlaufen würden. Es wurde sogar dezidiert angeführt, dass eine Zielrichtung des Plandokuments die weitestgehend bestandsorientierte Berücksichtigung der ehemaligen G.-Schule und Sicherung des Baumbestandes ist. Dies lässt sich daher nicht nachvollziehen.

In dem völlig unbestimmten Spruch im bekämpften Bescheid zu Spruchpunkt I.) wird auch nicht einmal der Einreichplan angeführt, geschweige denn ausgeführt, in welchem Ausmaß eine Überschreitung der Baufluchtlinien zulässig und somit auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche errichtet werden dürfen. Auch hinsichtlich der Dachgauben sind die Ausführungen zu den bewilligten Abweichungen widersprüchlich, da im Spruch von 8 %, in der Begründung dagegen von 3 % Überschreitung die Rede ist.

In welchem Umfang entgegen dem Verbot des Bebauungsplanes ober- und unterirdische Baulichkeiten in der mit BB1 bezeichneten gärtnerisch auszugestaltenden Fläche aufgrund des Bauvorhabens errichtet werden dürfen und dies zulässig sei, ist ebenso nicht feststellbar. Eine Beurteilung der Zulässigkeit der Abweichungen fand nicht statt.

Rechtliche Würdigung:

Die wesentlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) lauten:

#### **„Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes**

**§ 69.** (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

[...]“

#### **„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung**

##### **§ 81. [...]**

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

[...]“

Wenn eine Ausnahme gemäß § 133 BO (Entscheidung des Bauausschusses der Bezirksvertretung über unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO) gewährt wurde, steht das Bauvorhaben insofern nicht mehr in Widerspruch zur BO; der Nachbar könnte dann nur mehr dadurch in seinen Rechten verletzt sein, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmegewährung nicht gegeben sind (10.12.2013, 2010/05/0207).

Soweit eine Ausnahmegewilligung von den Bauvorschriften gemäß § 69 BO erteilt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein; es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Voraussetzung dafür

ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, das ihm vor der Gewährung einer Abweichung gemäß § 69 BO zugestanden ist, rechtzeitig und wirksam im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligungen haben, kommt ihnen auch insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (VwGH 28.04.2015, 2012/05/0108).

Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des § 134a BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach § 69 BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu (VwGH 15.05.2012, 2009/05/0224).

Da die Beschwerdeführerin neben der eingewendeten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gem. § 134a Abs. 1 BO auch einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung hat, kommt ihr - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf.

Die Frage, ob einer beantragten Bewilligung Gesichtspunkte des Stadtbildes entgegenstünden, ist Gegenstand des Beweises durch Sachverständige. Dem Sachverständigen obliegt es hiebei, aufgrund seines Fachwissens ein Urteil (Gutachten) abzugeben. Aufgrund des Sachverständigengutachtens hat sodann die Behörde zu entscheiden, ob die beantragte Bewilligung eine diesbezügliche Beeinträchtigung entfaltet, wobei die Behörde das abgegebene Gutachten auf seine Richtigkeit, Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen hat (12.10.2004, 2003/05/0019; 07.11.1995, 95/05/0227).

Die Frage der Störung des Orts- bzw. Stadtbildes kann nur auf der Grundlage eines begründeten Sachverständigengutachtens geklärt werden. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst

untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten, und es müssen die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- bzw. Stadtbildes durch das Gutachten erkennbar sein (VwGH 19.05.2015, 2013/05/0144; 24.02.2015, 2013/05/0129).

Nach der zu § 69 BO sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung des VwGH ergibt sich, dass eine wesentliche Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes unterläuft und damit einer Bewilligung nach § 69 BO nicht zugänglich ist. Ob das Bauvorhaben die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes unterläuft, wurde ebenso wenig – mangels Vorliegen eines schlüssigen und nachvollziehbaren Sachverständigengutachtens – festgestellt. Dies bedeutet, dass eine Abweichung nur zulässig ist, wenn sie der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht widerspricht bzw. ihr keine diesbezügliche unterlaufende Tendenz innewohnt (Hinweis VwGH 12.10.2007, 2006/05/0147).

Aus welchen Gründen es zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kommt, ist für die Beurteilung der Frage, ob dadurch die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen wird, ebenso wenig maßgeblich wie der Umstand, dass über dem für die Ermittlung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Gebäudeabschlusspunkt (derzeit) keine raumbildenden Dachaufbauten geplant sind. Wenn durch die geplanten Überschreitungen die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würde, kommt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO schon deshalb nicht in Betracht und ist die Baubewilligung zu versagen. (VwGH 16.03.2016, 2013/05/0011).

Da sohin nicht die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 69 BO vorliegen, entsprechende Feststellungen mangels Gutachten durch MA 19 und MA 21 nicht getroffen werden konnten und sohin nicht abschließend eine Beurteilung dahingehend stattfinden konnte, ob Abweichungen zulässig sind, war der Beschwerde stattzugeben, der Bescheid zu beheben und diesbezüglich die Sache zurückzuverweisen.

Es ist zulässig, im Spruch eines Bescheides auf vom Bescheid getrennte Schriftstücke oder Pläne Bezug zu nehmen, deren Aussagen und Darstellungen in den normativen Bescheidinhalt zu integrieren und solcherart zum Inhalt des Bescheides zu machen, sofern der Bescheidspruch den Akt der Integrierung unzweifelhaft klargelegt hat und die besagten Schriftstücke oder Pläne ihrerseits das nötige Bestimmtheiterfordernis erfüllen. Die erstgenannte Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn einerseits eine sprachliche Verknüpfung des Inhaltes der bezogenen Schriftstücke oder Pläne mit dem Bescheidspruch fehlt und andererseits mangels hinreichender Verbindung mit dem Bescheid oder entsprechender Bestimmbarkeitskriterien die eindeutige Zuordnung eines bestimmten Schriftstückes oder Planes nicht möglich ist (27.04.2017, Ra 2015/07/0067).

Es muss gemäß § 69 BO ein gesetzmäßiges Verfahren und eine genaue Prüfung der Voraussetzungen durchgeführt werden, damit die Ausnahmebestimmung bzw. Abweichung des § 69 BO (und auch § 81 Abs. 6 BO) angewendet werden darf. Aufgrund der Feststellungen ist kein gesetzmäßiges Verfahren mit entsprechender Einholung von schlüssigen und nachvollziehbaren Sachverständigengutachten erfolgt und wurde sogar ohne Einschränkungen und ohne Bezugnahme auf einen Plan Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gem. § 69 BO und gem. § 81 Abs. 6 BO bewilligt.

Der VwGH hat in seiner Rechtsprechung bereits geklärt, dass eine Kassation nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG eine Ausnahme von der grundsätzlich meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte darstellt. Eine Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG kommt nur dann in Betracht, wenn die Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 VwGVG nicht vorliegen. Die Voraussetzungen der Z 1 und 2 des § 28 Abs. 2 VwGVG sind dabei freilich weit zu verstehen, um dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung sowie dem Gebot einer angemessenen Verfahrensdauer zu entsprechen (vgl. grundlegend VwGH vom 26. Juni 2014, Ro 2014/03/0063, und ihm folgend VwGH vom 24. Juni 2015, Ra 2015/04/0019). Zusätzlich setzt die Anwendung von § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG voraus, dass die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte

gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (vgl. etwa VwGH vom 20. Mai 2015, Ra 2014/20/0146, mwN).

Eine ordnungsgemäße gesetzmäßige Beurteilung des Bauvorhabens, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die beantragten Abweichungen im Sinne des § 69 BO oder § 81 Abs. 6 BO überhaupt zulässig sind, muss daher erst anhand schlüssig und nachvollziehbarem Gutachten der MA 19 und MA 21 ermittelt und überprüft werden.

Auch ein Verfahren nach § 69 BO ist ein Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens, was sich schon aus dem Abs. 3 dieser Bestimmung ergibt, wonach das Ansuchen um Baubewilligung zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauverfahren erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gilt. Da nicht festgestellt werden kann, ob die Abweichungen unwesentlich sind und bewilligt werden können, war sohin der bekämpfte Bescheid zu beheben und an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

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 gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

#### Hinweis

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von

sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. 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.

Dr. Müller