



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38640
Telefax: (43 01) 4000 99 38640
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/078/7881/2019-9
A. GmbH

Geschäftsabteilung: VGW-F

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Marcus Osterauer über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 15. Mai 2019, ZI. MA37/...-2018-1, betreffend Erteilung einer Abbruchbewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. d) der BO für Wien,

zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Gesamtabbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. ... der EZ ... der KG B. mit der Grundstücksadresse Wien, C.-gasse 16, nach Maßgabe des zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erklärten mit dem Rundsiegel des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen Einreichplans gemäß § 70 Abs. 3 BO für Wien bewilligt wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Verfahrensgegenständliches Abbruchvorhaben, Verwaltungsverfahren und bekämpfter Bescheid:

1.1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ... der KG B. mit der Liegenschaftsadresse Wien, C.-gasse 16. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein im Jahr 1916 errichtetes Wohnhaus (in Folge auch: Bestandsgebäude) sowie ein Nebengebäude.

1.2. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 9. August 2018, MA 37/...-2017-1, wurde der Beschwerdeführerin als Bauwerberin die Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 40 Wohnungen und einer im zusammenhängenden Kellergeschoß befindlichen Tiefgarage mit 39 PKW-Stellplätzen auf ihrer Liegenschaft erteilt.

1.3. Mit Schreiben vom 5. Juli 2018 lehnte die belangte Behörde die Ausstellung einer Bestätigung im Sinne des § 62a Abs. 5a BO für Wien für den Abbruch des Wohngebäudes mit der Begründung ab, dass an dessen Erhaltung infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse bestehe. Für das Nebengebäude wurde hingegen bestätigt, dass an dessen Erhaltung infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein Interesse bestehe.

1.4. Mit Eingabe vom 6. Dezember 2018 beantragte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde gemäß § 60 Abs. 1 lit. d) BO für Wien die Bewilligung zum Abbruch des Hauptgebäudes. Mit dem Bauansuchen legte die Bauwerberin eine *„Betrachtung zum städtebaulichen Stellenwert des Bestandsbaus auf der Liegenschaft C.-gasse 16, Wien“* von Univ.Prof. Dipl.Architekt D. E. vom 5. Dezember 2018 vor, in der dieser empfahl *„das bestehende villenähnliche Gebäude C.-gasse 16 zugunsten einer Neubebauung dem Abbruch zuzuführen“*.

1.5. Im Ermittlungsverfahren ersuchte die belangte Behörde die Magistratsabteilung 19 *„Architektur und Stadtgestaltung“* um eine Begutachtung im Sinne des § 85 BO für Wien sowie um Erstellung eines Gutachtens, ob aus

Stadtbildgründen ein Interesse an der Erhaltung des abzubrechenden Bauwerkes gemäß § 60 Abs. 1 lit. d) BO für Wien bestehe.

1.6. Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 „Architektur und Stadtgestaltung“ kam in seinem Gutachten vom 18. Dezember 2018 zu dem Schluss, dass *„[a]n der Erhaltung der nahezu authentisch erhaltenen Villa von F. G. [...] infolge seiner [sic] Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO“* bestehe.

1.7. Mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid vom 15. Mai 2019, MA 37/...-2018-1, versagte die belangte Behörde die Bewilligung für den Abbruch des Wohngebäudes mit der Begründung, dass der schlüssigen Begutachtung durch die Magistratsabteilung 19 zu entnehmen sei, *„dass an der Erhaltung der nahezu authentisch erhaltenen Villa infolge seiner [sic] Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien“* bestehe.

2. Beschwerde und Beschwerdeverfahren:

2.1. In ihrer rechtzeitig erhobenen Beschwerde macht die Beschwerdeführerin (unter anderem und auf das Wesentlichste zusammengefasst) geltend, dass kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Wohngebäudes bestehe. Mit der Beschwerde wurden der Erläuterungsbericht 2 zur Festsetzung des für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ... vom 4. November 2013 (Beilage ./1), eine von DI H. I. verfasste gutachterliche Stellungnahme der Büro J. ZT-GmbH vom 29. März 2019 (Beilage ./2), *„Befund und Gutachten über die Erhaltungswürdigkeit des am Grundstück Wien, C.-gasse 16 EZ ... KG B. befindlichen Einfamilienhauses“* von Architekt DI K. L. vom 19. April 2019 (Beilage./3) sowie eine *„Ergänzende Betrachtung zum städtebaulichen Stellenwert des Bestandsbaus auf der Liegenschaft C.-gasse 16, Wien“* von Univ.Prof. Dipl.Architekt D. E. vom 24. Mai 2019 (Beilage ./4) vorgelegt.

2.2. Die belangte Behörde nahm von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung Abstand und legte die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes dem Verwaltungsgericht Wien vor.

2.3. Vor dem Verwaltungsgericht Wien fand am 2. März 2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in der der Amtssachverständige einvernommen wurde. Weiters gaben DI K. L. und DI H. I. Stellungnahmen ab. Vom Beschwerdeführervertreter wurde die im Baubewilligungsverfahren zur GZ MA 37/...-2017 vom Amtssachverständigen erstattete gutachterliche Stellungnahme vom 12. Jänner 2018 vorgelegt und als Beilage ./5 zum Akt genommen.

3. Sachverhalt und Beweiswürdigung:

3.1. Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

3.1.1.1. Für die im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Liegenschaft EZ ... KG B. mit der Grundstücksadresse Wien, C.-gasse 16, mit einer Fläche von 2.343 m² ist im geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... die Widmung Bauland-Wohngebiet Bauklasse II mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m sowie die offene Bauweise festgesetzt. Etwa 22 m von der Südfassade des Bestandsgebäudes ist eine Baulinie zur C.-gasse festgesetzt. Parallel zur Baulinie verläuft 5 m nördlich eine Baufluchtlinie.

3.1.1.2. Südwestlich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin besteht im Bereich der Liegenschaften M.-straße 1 bis 20 (mit Ausnahme der Liegenschaften M.-straße 1A, 1B und 4) und N.-gasse 1 bis 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 25 eine Schutzzone gemäß § 7 BO für Wien.

3.1.2. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist – ebenso wie die gesamte Topographie in der näheren Umgebung - durch eine vom südlich gelegenen O. nach Norden in Richtung N. und B. ansteigende Hanglage geprägt.

3.1.3.1. Beim Wohngebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin handelt es sich um ein frei stehendes Gebäude, das zu den seitlichen Grundgrenzen einen Abstand von etwa 7,60 m einhält. Das Wohngebäude wurde von Architekt F. G. (*...1860 [Wien] – +...1936 [Wien]), einem Schüler von P. Q., geplant und am 30. August 2016 baubehördlich genehmigt. Das Wohngebäude, dessen Mauern aus massivem verputztem Ziegelmauerwerk bestehen, bildet einen Kubus mit einer rechteckigen Basis von 14,7 m x 11,6 m und einer Höhe von etwa 9 m an der

Südfront. Den oberen Abschluss bildet ein ziegelgedecktes Mansardenwalmdach mit einer Höhe von ca. 3,9 m. Dem Kubus ist nördlich (gartenseitig) ein Annex in Gestalt einer blechgedeckten durchfensterten Holzkonstruktion angefügt, der den Eingang zum Gebäude enthält. Das gesamte Wohngebäude hat ein Volumen von etwa 2.000 m³. Das Wohngebäude weist einen Keller/Souterrain mit einer Nettonutzfläche von etwa 147 m², ein Hochparterre mit einer Nettonutzfläche von etwa 146 m², und einen - ohne Baukonsens - als Wohnung ausgebauten Dachboden mit einer Nettonutzfläche von etwa 100 m² auf, wobei das Souterrain nördlich etwa zur Hälfte in den Hang ragt und somit an der Nordseite nicht in Erscheinung tritt.

3.1.3.2. Die zur C.-gasse gerichtete verputzte Südfassade ruht auf einem etwa 1 m hohen Sockel auf und weist einen giebelgekrönten etwa 80 cm vorspringenden Mittelrisalit mit zwei Fenstern je Geschoß auf, neben dem sich Seitentrakte mit ebenfalls jeweils zwei Fenstern befinden. Die Kanten sowohl des Mittelrisalits als auch der Seitentrakte sind durch Putzquader betont. Souterrain und Hochparterre sind durch ein Kordongesims getrennt. Unter dem einfachen Dachgesims, das im Bereich der Dachgeschoßfenster zurückspringt, ist ein flaches horizontales Putzband ausgebildet. Die Fenster des Souterrains und des Dachgeschoßes weisen segmentbogenförmige Türstürze auf, während die Fenster des Hochparterres gerade Türstürze haben. Die Fenster weisen Sohlbänke auf und sind durch Putzleisten gerahmt. Die Fenster eines jeden Geschoßes sind durch ein horizontales Putzband auf der Höhe der Fensterkämpfer miteinander und mit den Gebäudekanten verbunden.

3.1.3.3. An der ostseitigen verputzten Fassade sind im Hochparterre vier ähnlich den straßenseitigen Fenstern ausgeführte gleichmäßig verteilte Rechteckfenster situiert, von denen zwei als blinde Fenster ausgebildet sind. Im Souterrain sind zwei Fensteröffnungen vorhanden.

3.1.3.4. Die westseitige Fassade ist mit rautenförmigen auf die Spitze gestellten kleinförmigen Asbestzementplatten verkleidet und weist im Souterrain ein Fenster und eine Doppelflügeltür sowie im Hochparterre zwei schmale Rechteckfenster auf.

3.1.3.5. Die nordseitige (hangseitige) Fassade, an der sich der Annex mit dem Eingang befindet, ist ebenfalls mit rautenförmigen auf die Spitze gestellten kleinförmigen Asbestzementplatten verkleidet und weist im Hochparterre drei Rechteckfenster aus.

3.1.4. Der Umgebungsbereich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist hinsichtlich der Nutzung einheitlich durch Wohngebäude geprägt.

3.1.5. Sichtachsen im öffentlichen Straßenraum, in denen das Wohngebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin gemeinsam mit der umgebenden Bebauung wahrnehmbar ist, bestehen (ohne Berücksichtigung von Beeinträchtigungen der Sichtbeziehung durch Vegetation) entlang der C.-gasse (C.-gasse 6 Blickrichtung Nordwesten, C.-gasse 8 Blickrichtung Nordwesten, C.-gasse 12 Blickrichtung Nordwesten, C.-gasse 14 Blickrichtung Nordosten, C.-gasse 16 Blickrichtung Nordosten, und C.-gasse 18 Blickrichtung Nordosten) sowie in den nördlichen Bereichen der N.-gasse und der M.-straße (N.-gasse 18 Blickrichtung Nordwesten und N.-gasse 25 Blickrichtung Norden). An diesen Sichtachsen sind neben dem Bestandsgebäude – ohne Berücksichtigung von kleinvolumigen Nebengebäuden - die Gebäude auf den Liegenschaften C.-gasse 6, 8, 10, 11, 12, 14, 16, 18, M.-straße 16, 18 und N.-gasse 13, 15, 17, 18, 21, 25 zu sehen (in Folge auch: ortsbildrelevante Gebäude).

3.1.6.1. Beim Haus C.-gasse 6 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise in zeitgenössischer Formensprache mit einem an der Oberfläche in Erscheinung tretendem Kellergeschoß, 2 Hauptgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß mit Flachdach, zurückhaltender heller Farbgebung und glasverkleideten Balkonen und Terrassen. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 1.500 bis 3.000 m³.

3.1.6.2. Beim Haus C.-gasse 8 handelt es sich um Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise in moderner Formensprache mit zurückhaltender heller Farbgebung, einem an der Oberfläche in Erscheinung tretenden Kellergeschoß, 2 Hauptgeschoßen und einem Dachgeschoß mit Gaupen, teilweise verglasten Loggien, mit einer blechgedeckten Mischform aus traufenseitigem Satteldach mit

Gaupen und Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt weniger als 9 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 3.000 bis 4.500 m³.

3.1.6.3. Beim Haus C.-gasse 10 handelt es sich ein Wohnhaus in offener Bauweise in der Formensprache der 1970er Jahre, mit einem an der Oberfläche in Erscheinung tretenden Kellergeschoß und zwei Hauptgeschoßen mit hellbrauner Farbgebung, einer Terrasse und einem Balkon mit jeweils dunkelbraunem Holzgeländer sowie traufseitigem Satteldach. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 3.000 bis 4.500 m³.

3.1.6.4. Bei den Häusern Haus C.-gasse 12 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise in moderner Formensprache.

Das straßenseitige Gebäude weist 2 Hauptgeschoße und ein ausgebautes Dachgeschoß auf. Die Farbgebung der Putzfassade ist schlicht und hell. Die Hauptgeschoße verfügen über Loggien. Das Dach ist straßenseitig als Pultdach mit eingeschnittenen Terrassen und gartenseitig als gedrücktes Tonnendach ausgebildet. Die Gebäudehöhe beträgt weniger als 9 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 1.500 bis 3.000 m³.

Das rückwärtige Gebäude weist drei Hauptgeschoße auf. Die Fassade ist größtenteils als Glasfassade ausgebildet. Das Dach stellt eine Variation eines Tonnendaches mit Gaupen dar. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 3.000 bis 4.500 m³.

3.1.6.5. Beim Haus C.-gasse 14 handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener Bauweise mit einem an der Oberfläche in Erscheinung tretendem Kellergeschoß, zwei Hauptgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß in der Formensprache der 1960/1970er Jahre mit schlichter heller Farbgebung, großen Fensterflächen, Metallkonstruktionen bei Terrasse und Balkon und einem giebelseitigem Satteldach. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 1.500 bis 3.000 m³.

3.1.6.6. Bei den Häusern C.-gasse 18 handelt es sich um zwei Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise in moderner Formensprache (Baujahr 1982/Architekt R. S.) mit jeweils vier Geschößen und mit Flachdach. Die Gebäudehöhe beträgt mehr als 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur jeweils mehr als 4.500 m³.

3.1.6.7. Beim Haus M.-straße 20 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise in der Formensprache der Nachkriegszeit mit drei Hauptgeschößen und einem ausgebauten Dachgeschoß mit beiger Farbgebung und Mansardenwalmdach mit Gaupen. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur mehr als 4.500 m³.

3.1.6.8. Bei den Häusern M.-straße 16 und 18 handelt es sich um Mehrfamilienwohnhäuser in gekuppelter Bauweise in der Formensprache der vorletzten Jahrhundertwende mit drei Hauptgeschößen (Baujahr 1902). Das Erdgeschoß ist ockergelb, das erste und das zweite Hauptgeschoß sind weiß gefärbt. Beide Gebäude weisen einen giebelverzierten Mittelrisalit auf. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur jeweils 3.000 bis 4.500 m³. Die Gebäude befinden sich in einer Schutzzone.

3.1.6.9. Beim Haus C.-gasse 11 handelt es sich um ein Wohngebäude in offener Bauweise mit zwei Hauptgeschößen und einem ausgebauten Dachgeschoß in Form eines Walmdaches mit Gaupen. Das Gebäude hat keine Verzierungen und weist eine schlichte Farbgebung auf. Die Gebäudehöhe beträgt weniger als 9 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur weniger als 1.500 m³.

3.1.6.10. Beim Gebäude N.-gasse 25 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise in der Formensprache der vorletzten Jahrhundertwende (Baujahr 1914, Architekt T. U.) mit einem an der Oberfläche in Erscheinung tretendem Kellergeschoß, drei Hauptgeschößen und einem ausgebauten Dachgeschoß in Form eines Mansarddaches. Das Gebäude verfügt über einen zweiachsigen giebelgekrönten Mittelrisalit. Das Gebäude weist eine Farbgebung in kräftigem Ocker auf. Die

Gebäudehöhe beträgt mehr als 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur mehr als 4.500 m³. Das Gebäude liegt in einer Schutzzone.

3.1.6.11. Beim Gebäude N.-gasse 21 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in offener Bauweise mit in (post)moderner Formensprache mit drei Hauptgeschoßen und zwei ausgebauten Dachgeschoßen in Form eines Satteldachs mit Gaupen. Die Farbgebung der Putzfassade ist weiß. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur mehr als 4.500 m³.

3.1.6.12. Beim Haus N.-gasse 17 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit drei Hauptgeschoßen. Die lehmfarbene Putzfassade weist keine Verzierungen auf und ist durch schmale Fensterbänder sowie im Bereich des Stiegenhauses durch Glasbausteine gegliedert. Das Gebäude wird durch ein Mansarddach mit Sargdeckel abgeschlossen. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 1.500 bis 3.000 m³.

3.1.6.13. Beim Gebäude N.-gasse 15 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in gekuppelter Bauweise mit drei Hauptgeschoßen und ausgebautem Dachgeschoß. Die weiß gefärbelte Putzfassade weist keinerlei Verzierungen auf. Das Gebäude schließt mit einem Walmdach ab. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 3.000 bis 4.500 m³.

3.1.6.14. Beim Haus N.-gasse 13 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in offener Bauweise mit drei Hauptgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß. Die weiß gefärbelte Fassade weist keinerlei Verzierungen auf. Das Gebäude schließt mit einem Flachdach ab. Die Gebäudehöhe beträgt mehr als 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 3.000 bis 4.500 m³.

3.1.6.15. Beim Gebäude N.-gasse 18 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise mit einem oberirdisch in Erscheinung tretenden Kellergeschoß und drei Hauptgeschoßen. Die Putzfassade ist zweifärbig (weiß/gelb). Das Gebäude verfügt über ein Walm/Mansarddach mit Gaupen. Die

Gebäudehöhe beträgt zwischen 9 und 12 m und die oberirdisch in Erscheinung tretende Kubatur 3.000 bis 4.500 m³.

3.1.7. Bei den ortsbildrelevanten Gebäuden es sich überwiegend (mit Ausnahme der gekuppelten Gebäude M.-straße 16 und 18 sowie N.-gasse 15) um freistehende Wohnhäuser, die teils traufseitig und teilweise giebelseitig zur Straße angeordnet sind. Die ortsbildrelevanten Gebäude sind zwei- bis viergeschoßig ausgeführt, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß, teils mit Gaupen. Zusätzlich findet sich bei manchen ortsbildrelevanten Gebäude ein oberirdisches und daher ortsbildwirksames Kellergeschoß. Überwiegend sind die Baukörper quaderförmig, vereinzelt finden sich aber auch vorgebaute Etagen. Die ortsbildrelevanten Gebäude weisen sehr unterschiedliche Dachformen gegeben. Vor allem die Gebäude in der Schutzzone bzw. die in der Gründerzeit oder vor 1945 errichteten ortsbildrelevanten Gebäude weisen sehr unterschiedliche Dachformen auf. Teils finden sich Satteldächer, teils Walmdächer, Mansarddächer sowie Misch- und Sonderformen dieser Dachformen. Darüber hinaus sind teilweise Gaupen ausgeführt bzw. die Dachgeschoße ausgebaut. Die neueren im unmittelbaren Umfeld des Bestandsgebäudes befindlichen ortsbildrelevanten Gebäude weisen hauptsächlich Flachdächer und Satteldächer auf. Zwei ortsbildrelevante Gebäude weisen spezieller Dachgestaltungen (Tonnendach, ausgebautes Satteldach mit zusätzlichen Rundgaupen) auf. Die Fassaden der ortsbildrelevanten Gebäude sind überwiegend durch kleinteilige Fenster- und Türöffnungen, teilweise auch großflächig, unterbrochen. Vereinzelt bestehen straßenseitig Terrassen, Balkone und Säulen. Bei den ortsbildrelevanten Gebäuden aus der Zeit vor 1945 finden sich teilweise für die Gründerzeit typische Fassadengestaltungen bzw. Verzierungen.

Den Großteil – knapp zwei Drittel – der ortsbildrelevanten Gebäude bilden Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 9 bis 12 m bilden (11 Gebäude), vier Gebäude weisen eine Gebäudehöhe von mehr als 12 m und vier Gebäude eine Gebäudehöhe von weniger als 9 m auf. Zusätzlich finden sich bei einigen Gebäuden ausgebauten Dachgeschoße. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen sind unregelmäßig verteilt. Die optisch wirksamen Gebäudefrontlängen liegen zwischen 10 m und 28 m. Die Gebäudefrontlängen sind räumlich unregelmäßig verteilt, die längsten befinden sich jedoch nördlich der C.-gasse . Es sind sowohl gedrungene als auch gestreckte Baukörper vorzufinden. Das oberirdische Bauvolumen beträgt bei 13 Gebäuden

mehr als 3.000 m³, davon weisen 5 Gebäude ein Bauvolumen von mehr als 4.500 m³ auf. Lediglich vier Gebäude weisen ein Bauvolumen zwischen 1.500 m³ und 3.000m³ auf und lediglich ein Gebäude ein Bauvolumen von weniger als 1.500 m³.

Die ortsbildrelevanten Gebäude sind teilweise in Ziegelbauweise und teilweise in Betonbauweise (Stahlbeton) errichtet. Die Fassaden bestehen hauptsächlich aus Ziegel oder Beton sowie Glasflächen. Der Baustoff der aus den Fassaden ragenden Gebäudeteile (Balkone, Terrassen, etc.) ist unterschiedlich. Die jüngeren Gebäude sind überwiegend einfach verputzt und weisen eine schlichte Farbgebung (weiß, beige, grau) auf. Vereinzelt finden sich Holz- Glas- oder Metallelemente, die in die Fassade integriert sind.

3.2. Zur Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zur Flächenwidmung gründen sich auf dem Flächenwidmungspln. Die Feststellungen zum bestehenden Wohngebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin gründen sich auf die Konsenspläne, das Gutachten des Amtssachverständigen vom 18. Dezember 2018 und das Gutachten von DI L. vom 19. April 2019, insbesondere auf die in diesen Gutachten enthaltenen Lichtbilder. Im Plan AS 8 des Behördenaktes ist an der Südfassade die Höhe des Sockels mit 1,04 m, der Bereich zwischen dem Sockel und dem Dachgesims mit 8,00 m und die Höhe des Daches mit 3,85 m kotiert. Auf dem Plan AS 10 des Behördenaktes ist an der Südfassade der Bereich zwischen dem Sockel und dem Dachgesims mit 7,80 m und die Höhe des Daches mit 3,90 m kotiert. Der Sockel ist auf diesem Plan nicht kotiert. Hinsichtlich der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes kann daher nur festgestellt werden, dass diese an der Südseite unter Berücksichtigung des Sockels etwa 9 m und die Höhe des Daches etwa 3,90 m beträgt.

Die Feststellungen zur Topographie, zu den Sichtachsen und zu den gemeinsam mit dem Bestandsgebäude aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Gebäuden gründen sich auf die Befundaufnahme im Gutachten der Büro J. ZT-GmbH vom 29. März 2019. Die Sichtbeziehungen und das Erscheinungsbild der gemeinsam mit dem Bestandsgebäude aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Gebäude sind anhand der in diesem Gutachten enthaltenen

Fotodokumentation nachvollziehbar. Die Architekten und die Baujahre der Liegenschaften N.-gasse 25, M.-straße 16 und C.-gasse 16 wurden der digitalen Gebäudeinformation der Stadt Wien (www.wien.gv.at/kulturportal/public/) entnommen. Die im Gutachten der Büro J. ZT-GmbH Proportionen angegebenen Proportionen (AS 71) sind rechnerisch nicht nachvollziehbar und konnten daher nicht festgestellt werden. Hinsichtlich der im Gutachten der Büro J. ZT-GmbH geschätzten Gebäudehöhen geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass es sich dabei – entgegen den Ausführungen auf Seite 13 des Gutachtens - nicht um den lotrechten Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront, sondern um den lotrechten Abstand zwischen dem anschließenden Gelände und der Außenwandfläche der relevanten Ansichtsfront handelt. Sämtliche im Gutachten berücksichtigten Gebäude liegen nämlich nicht an einer Baulinie, einer Straßenfluchtlinie oder einer Verkehrsfluchtlinie liegen, sodass die Gebäudehöhe nicht nach § 81 Abs. 1 BO für Wien als der lotrechten Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront, bestimmt wird. Bei der starken Hanglage des relevanten Gebietes wäre die Ermittlung der Gebäudehöhe von der Höhenlage der Verkehrsfläche aus für die tatsächlich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe und somit ortsbildrelevante Gebäudehöhe auch nicht aussagekräftig. Auch ergibt eine Überprüfung der Schätzung der Gebäudehöhen im Gutachten am Beispiel des Bestandsgebäudes, dass die Schätzung der Gebäudehöhe nicht von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche erfolgte. Die Gebäudehöhe des Bestandsobjektes beträgt (gemessen von anschließenden Gelände an der Südfront zur C.-gasse) etwa 9 m und die Höhe des Daches etwa 3,9 m. Die geschätzte Gebäudehöhe laut Gutachten beträgt weniger als 9 m, die geschätzte Höhe des Dachgeschoßes beträgt 3,5m. Wenn man berücksichtigt, dass das an die Südfront anschließende Gelände laut Höhenschichtmodell etwa 5 m über der Verkehrsfläche der C.-gasse liegt und die Gebäudehöhe daher von der Verkehrsfläche etwa 14 m (9 m + 5 m) bzw. unter Berücksichtigung des Daches 17,9 m beträgt, lässt dies nur den Schluss zu, dass die Gebäudehöhe nicht von der Höhenlage der Verkehrsfläche geschätzt wurde. Gleiches gilt für die geschätzte Gebäudehöhe des Gebäudes C.-gasse 18. Auch der Amtssachverständige hat die Befundung durch die Büro J. ZT-GmbH für in Ordnung befunden und konnte

lediglich die daraus von der Büro J. ZT-GmbH gezogenen Schlüsse nicht nachvollziehen.

4. Rechtliche Beurteilung:

4.1. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d) BO für Wien darf eine Abbruchbewilligung für Gebäude, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Da das verfahrensgegenständliche Gebäude unstrittig vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurde und sich im Verfahren keine Hinweise auf einen schlechten Bauzustand ergeben haben, ist im Folgenden daher nur zu prüfen, ob an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht.

4.2. Maßstab für die Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d) BO für Wien ist dessen Wirkung auf das anhand des (konsentierten) Bestandes zu beurteilende Ortsbild, insoweit diesem ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht an vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist (vgl. VwGH 21. Juli 2005, 2005/05/0119 [zu § 85 Abs. 4 BO für Wien]). Geprägt wird das relevante Ortsbild zunächst von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst, wobei allerdings auch über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgehende Gesichtspunkte (wie etwa Grünanlagen, Parklandschaften, Platzgestaltungen und dergleichen), die neben den baulichen Anlagen dem jeweiligen Ortsbild das Gepräge geben, miteinzubeziehen sind (VwGH 21. Juli 2005, 2005/05/0119).

Die Frage, ob die Erhaltung eines Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild im öffentlichen Interesse liegt, ist zwar eine Rechtsfrage, die für die Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen, wie sich ein Bauwerk im öffentlichen Raum, gesehen von diesem, darstellt und auf diesen öffentlichen Raum auswirkt, also die Frage der Auswirkung der baulichen Anlage auf das Ortsbild, ist von einem Sachverständigen (Ortsbildgutachter) zu

beurteilen, der die konkrete örtliche Situation zu beschreiben hat. Die Behörde bzw. das Verwaltungsgericht hat sodann das vom Sachverständigen erstattete Gutachten auf seine Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und soweit erforderlich als Grundlage für die Entscheidung heranzuziehen. Für die Schlüssigkeit des Gutachtens ist es geboten, dass der Gutachter das relevante Ortsbild in seinem Befund nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgrenzt (VwGH 28. September 2010, 2009/05/0344 [zur nö. BO]). Der Sachverständige hat in seiner Beurteilung jenes Gebiet einzubeziehen, das für das charakteristische (maßgebliche) Erscheinungsbild des Ortes von Bedeutung ist (VwGH 21. Juli 2005, 2005/05/0119).

4.3. Im gegenständlichen Fall kommen der Amtssachverständige und die Büro J. ZT-GmbH in ihren Gutachten zu unterschiedlichen Schlüssen. Während der Amtssachverständige schlussfolgerte, dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Bestandsgebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild besteht, kam die Büro J. ZT-GmbH in ihrem Gutachten zum Schluss, dass *„aus raumordnungsfachlicher Sicht weder in Bezug auf das bestehende noch auf das beabsichtigte Stadtbild ein öffentliches Interesse an der Erhaltung“* des Bestandsgebäudes bestehe. Es obliegt daher dem Verwaltungsgericht, sich dem einen oder anderem Gutachten anzuschließen, wobei die Schlüssigkeit der Gutachten kritisch zu überprüfen und einer sorgfältigen Würdigung zu unterziehen ist (vgl. VwGH 3. Oktober 2018, Ra 2017/12/0088), was voraussetzt, dass das Verwaltungsgericht in seiner Entscheidungsbegründung den Inhalt der Sachverständigengutachten hinreichend wiedergibt bzw. darstellt (VwGH 21. Jänner 2019, Ra 2018/03/0130).

4.4. Der Amtssachverständige führte in seinem schriftlichen Gutachten vom 18. Dezember 2018 zur Wirkung des Bestandsgebäudes auf das Ortsbild lediglich aus, dass das Bestandsgebäude *„ein Teil des sich ausweitenden B. Cottages“* gewesen sei und daher kein Einzelobjekt darstelle, sowie, dass auf Grund des Abbruchs der Villa auf der Nachbarliegenschaft und der Errichtung von Neubauten in der Nachbarschaft *„der räumliche Bezug zu der übrigen Villenbebauung geschmälert“* sei. Zwar wird das Bestandsgebäude selbst im Gutachten des Amtssachverständigen ausführlich beschrieben und auch durch Lichtbilder veranschaulicht. Es fehlen jedoch jegliche Ausführungen dazu, in welchen visuellen

Zusammenhängen (insbesondere mit anderen Gebäuden) das gegenständliche Gebäude aus dem öffentlichen Straßenraum wahrgenommen wird und wahrgenommen werden kann. Ohne solche Ausführungen kann jedoch die Wirkung des Gebäudes auf das Ortsbild nicht beurteilt werden. Auch fehlen jegliche Ausführungen dazu, welches Gebiet der Amtssachverständige für die Beurteilung des Ortsbildes in sein Gutachten einbezogen hat, nach welchen sachlichen Kriterien dieses Gebiet abgegrenzt wurde und welche gemeinsame Charakteristik dieses Gebiet aufweist. Im Gutachten des Amtssachverständigen fehlen jegliche Ausführungen zu den Gebäuden in der Umgebung, wie etwa zu deren Form, Stil, Material, Maßstäblichkeit etc., die für eine Beurteilung einer allenfalls bestehenden gemeinsamen Charakteristik der Umgebung erforderlich sind. Die vom Amtssachverständigen in seinem Gutachten zur Verdeutlichung des ortsbildsmäßigen Zusammenhanges wiedergegeben Lichtbilder und Pläne stammen aus der Zeit vor der Errichtung des Bestandsgebäudes bzw. aus der Zwischenkriegszeit und geben somit nicht die aktuelle Situation wieder. Darüber hinaus geben diese Lichtbilder nicht die Ansicht des Bestandsgebäudes mit den Gebäuden der Umgebung aus dem öffentlichen Straßenraum wieder. Das schriftliche Gutachten des Amtssachverständigen ist daher nicht schlüssig.

Auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht konnte der Amtssachverständige die Schlüssigkeit seines Gutachtens nicht dartun oder herstellen. Der Amtssachverständige führte in der Verhandlung zwar aus, dass für die Wirkung eines Gebäudes auf das örtliche Stadtbild auf dessen Wirkung im öffentlichen Raum abzustellen sei, wofür „*grundsätzlich*“ die Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum maßgeblich sei. Weiters führte er aus, dass für die Beurteilung der „*Wirkung*“ eines Gebäudes auf das Ortsbild grundsätzlich auf zwei Wirkungen abgestellt werden könne. Die eine Wirkung ergebe sich aus der Beziehung des Gebäudes zu den Gebäuden in der Umgebung. Diese Wirkung könne sich nicht nur dadurch ergeben, dass sich das Gebäude in seiner Dimension, Farbe, Material und Stil in seine Umgebung einfüge, sondern auch dadurch, dass das Gebäude einen Identifikationspunkt bilde. Die andere Wirkung ergebe sich aus der kulturellen und geschichtlichen Bedeutung des Gebäudes an sich. Im gegenständlichen Fall ergebe sich die Wirkung eher aus der kulturellen Bedeutung des Bestandsgebäudes.

Der Amtssachverständige hat somit auch in der mündlichen Verhandlung nicht dargetan, welche Wirkung das Bestandsgebäude auf Grund seiner Beziehung zu den Gebäuden der Umgebung auf das Ortsbild hat und durch welchen

gemeinsamen Charakter sich die Umgebung des Bestandsgebäudes auszeichnet. Der Amtssachverständige leitet im Übrigen die Erhaltungswürdigkeit des Bestandsgebäudes infolge seiner Wirkung auf das Ortsbild auch nicht aus dessen Beziehung zu den umgebenden Gebäuden (Einfügung/Identifikationspunkt) ab, als vielmehr aus dessen „kultureller“ Bedeutung. Die „kulturelle“ Bedeutung eines Gebäudes hat jedoch als solche mit seiner Wirkung auf das Ortsbild (im Sinne eines Gebietes mit gemeinsamer Charakteristik) nichts zu tun, kann doch ein Gebäude mit „kultureller“ Bedeutung durchaus in einer Umgebung situiert sein, die kein solches Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik aufweist, dass noch von einem „Ortsbild“ im Sinne der BO für Wien und der Judikatur des VwGH die Rede sein kann. Im Übrigen steht der Berücksichtigung der „kulturellen“ Bedeutung eines Bauwerkes für die Beurteilung von dessen Erhaltungswürdigkeit im Rahmen des Ortsbildschutzes die gebotene verfassungskonforme Interpretation der BO für Wien entgegen, da der Schutz von Gebäuden auf Grund von deren kultureller Bedeutung gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 13 B-VG unter den Kompetenztatbestand des Denkmalschutzes und somit in den Kompetenzbereich des Bundesgesetzgebers und nicht des Landesgesetzgebers fällt.

Insgesamt erweist sich daher das Gutachten des Amtssachverständigen als nicht schlüssig, da sich dem Gutachten weder entnehmen lässt, wie der Sachverständige das relevante Ortsbild abgrenzt noch durch welchen gemeinsamen Charakter sich dieses Ortsbild auszeichnet noch welche Wirkung das Bestandsgebäude auf das Ortsbild hat.

4.5. Im Gutachten der Büro J. ZT-GmbH wird das in die Beurteilung einbezogene Stadtgebiet („engerer Untersuchungsraum“) insbesondere anhand der dem Gutachten angeschlossenen Lichtbilder und von Plan 1 (Darstellung der Sichtbeziehungen) nachvollziehbar und schlüssig abgegrenzt, indem die Gebäude in die Beurteilung einbezogen werden, die mit dem Bestandsgebäude gemeinsam aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbar sind. Im Gutachten wird auch nachvollziehbar dargetan, dass auf Grund der dichten Bebauung in der Umgebung des Bestandsgebäudes und der weiten Entfernung sowohl von gegenüberliegenden Bereichen an der nach Süden ansteigenden Südseite des O. als auch vom V. aus nur eine geringe Sichtbarkeit des Bestandsgebäudes gegeben ist und die Sichtbarkeit aus diesem Gebiet daher nicht ortsbildrelevant ist.

Der von der Büro J. ZT-GmbH auf Grundlage des Bebauungsplanes gezogene Schluss, dass die Absicht der Stadtplanung sei, auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin eine gegenüber dem Bestand verdichtete und großvolumige Bebauung zuzulassen, ist nachvollziehbar, da eine besondere Beschränkung der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit nicht festgesetzt wurde. Ebenso schlüssig ist es daher, wenn die Büro J. ZT-GmbH zu dem Schluss kommt, dass die Planungen der Stadt Wien kein öffentliches Interesse der Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes wegen dessen Wirkung auf das beabsichtigte örtliche Stadtbild erkennen lassen, sondern vielmehr auf eine dichtere und großvolumigere Bebauung des Grundstückes abzielen.

Nachvollziehbar ist auch, dass die Büro J. ZT-GmbH zur Beurteilung der Wirkung des Bestandsgebäudes auf das bestehende örtliche Stadtbild darauf abstellt, ob sich das Bestandsgebäude hinsichtlich Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe in die umgebende Bebauung innerhalb des „*engeren Untersuchungsraums*“ einfügt oder auf andere Weise das Stadtbild wesentlich prägt und ob im „*engeren Untersuchungsraum*“ generell ein (schützenswertes) einheitliches örtliches Stadtbild gegeben ist.

Die Beurteilung der Büro J. ZT-GmbH, dass die Bestandsgebäude im „*engeren Untersuchungsraum*“ nicht nur in der Vielfalt der Bauformen sondern auch in der räumlichen Verteilung ein sehr heterogenes Bild zeigen, ist anhand der Ergebnisse der Befundaufnahme, die auch den Sachverhaltsfeststellungen zugrundeliegen, nachvollziehbar. Auf Grund der Befundaufnahme ist auch die Beurteilung der Büro J. ZT-GmbH, dass die Maßstäblichkeit der Bestandsgebäude (Gebäudehöhe, Bauvolumen, Proportionen) ebenfalls ein sehr heterogenes Bild zeigen und die unterschiedlichen Gebäudehöhen räumlich über den „*engeren Untersuchungsraum*“ verteilt sind, nachzuvollziehen. Schlüssig ist auf Grundlage der Befundung auch die Einschätzung, dass die Bauvolumen und die Proportionen kein einheitliches Gestaltungsbild erkennen lassen und somit hinsichtlich der Maßstäblichkeit keine harmonische Gestaltung des örtlichen Stadtbildes gegeben und das Bestandsgebäude daher in ein sehr heterogenes örtliches Stadtbild eingebettet ist. Schließlich ist aus dem erhobenen Befund auch die Einschätzung der Büro J. ZT-GmbH plausibel, dass die Wahl der Baustoffe der Gebäude im „*engeren Untersuchungsraum*“ ebenfalls ein sehr heterogenes Bild zeigt und auch

die hauptsächlich schlichte Farbgebung der Gebäude im „engeren Untersuchungsraum“ keine besondere Charakteristik verleiht.

Die Einschätzung der Büro J. ZT-GmbH, dass auf Grundlage des Befundes und der Bewertung der einzelnen ortsbildrelevanten Kriterien auf Grund der Heterogenität der ortsbildrelevanten Gebäude im „engeren Untersuchungsraum“ kein einheitliches oder harmonisches Stadtbild, im den Sinne, dass eine harmonische Beziehung zwischen den einzelnen Teilen des Ortsbildes, seien diese nun ähnlich oder verschieden gestaltet, besteht, ist daher nachvollziehbar. Ebenso nachvollziehbar ist daher der Schluss, dass mangels eines einheitlichen, harmonischen Stadtbildes der Abbruch des Bestandsgebäudes keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Stadtbild haben wird.

Das erkennende Gericht schließt sich daher dem Gutachten der Büro J. ZT-GmbH an, nach dem an der Erhaltung des Bestandsgebäudes weder in Bezug auf seine Wirkung auf das bestehende Ortsbild noch in Bezug auf seine Wirkung auf das beabsichtigte Ortsbild ein öffentliches Interesse besteht.

4.6. Die Erhaltung des Bestandsgebäudes auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin auf Grund von dessen Wirkung auf das örtliche Stadtbild liegt daher nicht im öffentlichen Interesse. Es liegen daher die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d) BO für Wien vor.

4.7. Der Beschwerde war daher spruchgemäß stattzugeben und die beantragte Abbruchbewilligung zu erteilen.

Zum Ausspruch über die Nichtzulässigkeit der ordentlichen Revision

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Im vorliegenden Fall war auszusprechen, dass die ordentliche Revision nicht zulässig ist, 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 des Verwaltungsgerichtshofes. 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.

Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die außerordentliche Revision hat auch gesondert die Gründe zu enthalten, aus denen entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem einzubringen. Die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und S.spiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Auf die Revision an den Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof kann verzichtet werden. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht Wien und bei einem Verzicht auf die Beschwerde dem Verfassungsgerichtshof jeweils schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde durch die verzichtende Partei 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

Wien am 26. August 2020

Mag. Marcus Osterauer

(Richter)