

V e r t r a g

zur Begründung von Wohnungseigentum,

welcher am heutigen Tage zwischen den im Punkte I. angeführten Miteigentümern der Liegenschaft E.Z. 767 des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Hernals**, bestehend aus den Grundstücken Nr. 776 Bauarea und 415/8 Garten (Haus Wien 17. Beheimgasse Nr.20) Haus C Nr. 388 , unter Beitritt abgeschlossen wurde, wie folgt;

I.

Die nachbenannten Miteigentümer der Liegenschaft EZ 767 des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Hernals** mit dem Hause in **Wien 17. Beheimgasse 20** im folgenden kurz Wohnungseigentümer genannt, räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht) über die im Hause **Wien 17., Beheimgasse Nr.20** aus Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederaufzubauenden Wohnungen im Sinne des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149/48, in der heute geltenden Fassung gemäß folgender Tabelle ein, so daß die nachbezeichneten Personen das ausschließliche, mit ihrem Miteigentumsanteil untrennbar verbundene Verfügungsrecht über die ihnen in untenstehender Aufstellung zugewiesenen Wohnungen erhalten und zwar:

Fort-
lfd.
Nr.

Grundbuchstand der EZ. **767** Kat. Gem. **Hernals**

Eigentumsquote
in **tel**

Vor- und Zuname des
Wohnungseigentümers

Tür Nr.:

1

2
3

2

4
5

3

7

4

8
9

5

10

6

11

7

12

8

13

9

14

10

15

11

II.

Die im Punkte I. angeführten Mit- und Wohnungseigentümer des Vertragsobjektes erklären wechselseitig ihre ausdrückliche Zustimmung, daß auf Grund dieses Vertrages nach erfolgter grundbücherlicher Einverleibung ihrer Anteile im Sinne

das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht) an den Wohnungen top. Nr. 7

bis 13 und den Geschäftsräumen 2 bis 5

A. im Lastenblatte:

als Beschränkung der 11 Miteigentumsanteile der in Punkte I. angeführten Wohnungseigentümer und des
jeweils durch den 10. gleichfalls in Punkte I. angeführten Wohnungseigentümer grundbücherlich einverleibt

B. im Eigentumsblatte:

jeweils bei den 11 Miteigentumsanteilen der nachfolgenden Wohnungseigentümer und zwar
als diesen Miteigentümern zustehendes Wohnungseigentum errichtlich gemacht werde.

III.

Rechtsverhältnisse unter den Miteigentümern:

a) Verwaltung:

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, damit zur Vertretung des Hauses vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung der Beitragsleistungen der Wohnungseigentümer für alle Aufwendungen in die Liegenschaft (Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Annuitäten an den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, Instandhaltungsarbeiten etc.), zum Abschluß von Versicherungsverträgen, Dienstverträgen mit dem Hauswart, Werkverträgen mit den die Instandhaltung besorgenden Lieferfirmen, wird ein gemeinsamer Verwalter bestellt, dem die Befugnis zur Gebäudeverwaltung erteilt ist.

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit laufend und monatlich eine Entlohnung in der Höhe von zehn von Hundert der an den Wohnhauswiederaufbaufonds zu entrichtenden ersten Tilgungsrate, mindestens aber die jeweils mietengesetzlich zulässige Entlohnung.

b) Instandhaltung:

Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich, für alle jene Aufwendungen, deren Kosten auch ein Bestandnehmer nach dem Mietengesetz ohne Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümer zu leisten hat, allein aufzukommen. Soferne aber sonstige Aufwendungen, welcher Art immer, erfolgen, insbesondere zur Behebung von Schäden an der Dachhaut, der Außenfassade, den allgemein zugänglichen Bestandteilen und Leitungsanlagen des Hauses, tritt Beitragsleistung durch alle Miteigentümer nach ihren Anteilen ein.

c) Bauliche Veränderungen:

Der Wohnungseigentümer ist zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren seiner Eigentumswohnung berechtigt. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnung ist aber von der Zustimmung des gemeinsamen Verwalters abhängig, der diesfalls alle übrigen Miteigentümer zu vertreten und in ihrem Namen Erklärungen abzugeben hat.

d) Aufwendungen:

Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich, alle Aufwendungen nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Hiezu gehören insbesondere die anfallenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, alle Auslagen für Instandhaltung, die Annuitäten und Zinsen von gemeinsamen Hypotheken.

- e) Fälligkeit der von den Miteigentümern zu leistenden Aufwendungen:

Diese tritt am ersten Tage des Kalendermonates ein. Zu diesem Zwecke hat der gemeinsame Verwalter eine nach den Kategorien der Zahlungen (Rückzahlungen an den Fonds, Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Hypothekarbeiträge, Erhaltungsaufwand) aufgegliederte Zahlungsvorschreibung jedem Wohnungseigentümer 3 Tage vor dem Monatsersten bekanntzugeben. Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich, bis zum dritten Tag des Kalendermonates dem Verwalter diesen Beitrag abzuführen.

Bei Zahlungsverzug treten die im Gesetze vorgesehenen Säumnisfolgen ein.

- f) Hausordnung:

Die Mit- und Wohnungseigentümer unterwerfen sich der für die Wohnhäuser der Stadt Wien bestehenden Haus- und Waschküchenordnung.

Durch diese vertragliche Regelung der wechselseitigen Beziehungen aller Miteigentümer wird das dem Wohnungseigentümer nach § 8 (3) des Wohnungseigentumsgesetzes eingeräumte Recht zur Verwaltung des ihm als Wohnungseigentum zugewiesenen Hausbestandteiles nicht berührt. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich aber, bei sonstigem Schadenersatz, allen übrigen Miteigentümern gegenüber, im Verkaufsfalle alle übernommenen Verbindlichkeiten nach Inhalt dieses Vertrages, soweit ihnen keine dingliche Wirkung zukommt, auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. Im Todesfall erstrecken sich diese vertraglichen Vereinbarungen auf den als Übernehmer des Miteigentumsanteiles berufenen Erben oder Legatar.

IV.

Folgen des Ablebens eines Wohnungseigentümers:

Nach § 7 des Gesetzes über das Wohnungseigentum kann ein Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers nur ungeteilt übertragen werden. Es hat daher jeder Wohnungseigentümer letztwillig eine Person zu bestimmen, der im Ablebensfalle der Miteigentumsanteil zufällt. Wird eine solche Verfügung nicht getroffen und kann eine Einigung der berufenen Erben über die Person des Übernehmers nicht erzielt werden, hat das Verlassenschaftsgericht die Teilung durch Versteigerung des Anteiles vorzunehmen.

V.

Verwahrung von gemeinsamen Hausurkunden:

Alle auf das Haus Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen, Bescheide aller Art und Gattung, verwahrt als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer der Verwalter.

VI.

Übergabe und Übernahme:

Die Übergabe und Übernahme der im Punkt I. dieses Vertrages beschriebenen Wohnungen samt allen dazugehörigen Nebenräumlichkeiten und allen damit verbundenen Rechten und Pflichten in Eigentum und Besitz der einzelnen Wohnungseigentümer je zur alleinigen Verfügung und Nutzung derselben, unter allen Folgen des Gesetzes, insbesondere mit Übergang von Gefahr, Zufall, Nutzungen und Lasten, hat mit dem Tage der Erteilung der Bewohnungs- und Benützungskonsense zu erfolgen.

VII.

Haftung:

Die Vertragsteile tragen wechselseitig keine Verantwortung für den planmäßigen Wiederaufbau, Ausmaß, Zustand und Ausstattung der Wohnungen oder eine sonstige Beschaffenheit derselben. Die Wohnungseigentümer übernehmen aber dafür Gewähr, daß sie durch Rechte dritter Personen nicht beschränkt, belastet oder einer Zwangsvollstreckung unterworfen sind.

VIII.

Kosten:

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages so wie alle wie immer Namen habenden staatlichen Gebühren und Abgaben tragen die Käufer im Verhältnis ihrer Anteile.

IX.

Übergang der Rechte und Verbindlichkeiten:

Alle in diesem Vertrage vereinbarten Rechte und Pflichten gehen beiderseits auf Erben und Rechtsnachfolger über, auf mehrere zur ungeteilten Hand, soweit dem nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

X.

Vertragsausfertigungen:

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die zu

den im Punkte VI. bezeichneten gemeinsamen Urkunden zählt.
Jeder Wohnungseigentümer erhält auf Wunsch und auf seine Kosten eine Abschrift.

XI.

Bestimmungen über die Auslegung dieses Vertrages:

Soweit in Zukunft bei Zweifelsfragen Bestimmungen dieses Vertrages auszulegen sind oder eine vertragliche Regelung fehlt, sind die Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

XII.

Veräußerungsverbot:

Da das mit Wohnungseigentum belastete Haus ausschließlich mit Fondshilfe wiederhergestellt wird, nehmen die Wohnungseigentümer zur Kenntnis, daß nach § 31 des Gesetzes vom 15.12.1950 BGBl.26/1951 das Wohnungseigentum innerhalb von sechs Jahren nach grundbücherlicher Eintragung nicht weiterveräußert werden darf.

~~Alle~~
Die Miteigentümer stimmen der Begründung
von Wohnungseigentum gem. § 3 des WEG. in der geltenden Fassung
ausdrücklich zu.-

XIV.

Auf der Liegenschaft Blumengasse 19, BZ. 1384 u.1385 Grundbuch der Kat.Gen. Hernals, welche hinten an die Vertragsliegenschaft angrenzt, sind mehrere Kraftfahrzeugeinstellräume errichtet. Die Vertragsteile sind darüber unterrichtet und anerkennen hiermit ausdrücklich, dass den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft Blumengasse 19 ebenso den jeweiligen Benützern dieser Einstellräume und allen Personen, welche mit deren Betrieb zu tun haben, ohne Entgelt das Recht zusteht, jederzeit sowohl bei Tag wie auch bei Nacht durch das Eigentumswohnhaus Beheimgasse 20 durch^{zu}gehen, durchzufahren, entsprechende Hinweis- und Bezeichnungs-Tafeln sowie Beleuchtungen anzubringen und überhaupt alles vorzunehmen, was jeweils zum ordentlichen Betrieb der Einstellräume erforderlich ist und sein wird.-

71

Land- und Gewerbeamt
Bezirk XVII
Einfriedungsplatz 14

Bebauungsplan

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigen-
tums, wird hiemit gemäß § 5, Abs. 2, lit. a, des Bundesgesetzes
Nr. 149, vom 8. Juli 1948, (W.E.G.) bescheinigt, dass die in
dem Neubau Wien, *17. Bezirk, ...* geplanten

11 Wohnung, 1. Stockwerk u. 3 Einzellöcher
gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen einen in sich abge-
schlossenen Bestandsgegenstand bildet.

Wien, am *6. Februar 1950*



Der Abteilungsleiter:
i. V.

[Handwritten signature]

Die von der ... (vom Ger. ...)
angeordnet ...
...
...
...
...
...

Abt. Grundbuch, am *2. 11. 50*

[Handwritten signature]



Das Bezirksgericht Hernals hat durch den Richter Dr. Herbert Z e n k e r in der Rechtssache der antragstellenden Parteien

- 1.) Hermine R e s c h , Haushalt, in Wien 17., Beheimgasse 20,
- 2.) Johann P i l s , Kaufmann, Wien 18., Währingergürtel 11,
- 3.) Johann Z u b a , Kaufmann, in Wien 7., Kandlgasse 17, alle vertreten durch Dr. Franz W u r s t , öffentlicher Notar, in Wien 15., Mariahilferstr. 191, wegen Festsetzung der Jahresmietwerte 1914 der auf der Liegenschaft Wien 17., Beheimgasse 20 zu errichtenden Bestandobjekte gemäss § 2 WEG, folgende

E n t s c h e i d u n g

getroffen:

1.) Gemäss § 2 WEG. werden die Jahresmietwerte 1914 hinsichtlich der auf der Liegenschaft Wien 17., Beheimgasse 20 zu errichtenden Bestandobjekte wie folgt festgesetzt:

Stock	Tür Nr.	Hausbeszeichnung	m ²	Mietwert in K.
Keller	-	Lagerraum	37.89	96.-
Prt.	1	Hausbesorgerwohnung	-	0
"	2-3	Gassenseitiger Einstell-		
		raum	81.57	1.488.-
"	4	Autobox im Hofe	11.04	192.-
"	5	2 Hofwerkst.Vr.WC	43.27	504.-
		Garage im Hofe	14.-	240.-
I.	6	Zi, Ku, Vr.Bad, WC	39.71	600.-
"	7	4 Zi, Kü, Sp, Vr.Bad, WC	104.33	1.464.-
"	8	2 Zi, Ku, Vr.Bad, WC	55.67	720.-
II.	9	2 Zi, Ku, Vr.Bad, WC	57.34	816.-
"	10	3 Zi, Ku, Vr.Bad, WC	90.22	1.308.-
"	11	2 Zi, Ku, Vr, Bad, WC	53.92	612.-
III.	12	2 Zi, Ku, Vr.Bad, WC	57.63	792.-
"	13	3 Zi, Ku, Sp, Vr.Bad, WC	90.22	1.272.-
Dachg.	14	2 Kab. Ku, Vr.Bad, WC	46.88	576.-
"	15	Zi, 2 Kab, Ku, Vr.Bad WC	70.05	816.-
			854.03	11.496.-

2.) Der Gesamtjahresmietwert für das Haus Wien 17., Beheimgasse 20 wird daher mit 11.496.- Krmn festgesetzt.

B e g r ü n d u n g :

Die Eigentümer der Liegenschaft Wien 17., Beheimgasse 20 be-
antreten, für die auf dieser Liegenschaft zu errichtenden Be-

standobjekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, die Jahresmietwerte für 1914 festzusetzen.

Die Zentrale Schlichtungsstelle (MA 50) hat mit Vorentscheidung vom 31. März 1959, Zahl MA.50-Schli 20/1/59 den Jahresfriedensmietwert 1914 für die auf der gegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Bestandobjekte festgesetzt.

Mit dieser Vorentscheidung haben sich die Antragsteller nicht zufriedengegeben und die Sache gemäss § 37 Abs. 1 Miet.Ges. anhängig gemacht. Es wurde unter anderem ausgeführt, dass die MA. 50 den Gesamtjahresmietwert 1914 mit 11.496.- Kronen festgesetzt habe. Bei dieser Bewertung sei der Lagerraum im Keller im Ausmasse von 37.39 m^2 mit 96.- Kronen jährlich bewertet worden, während der gassenseitige Einstellraum Nr. 2-3 im Ausmasse von 81.57 m^2 mit 1.488.- Kronen jährlich bewertet worden sei. Die Fläche dieses Einstellraumes sei nicht in ihrer Gesamtheit für (die) Einstellzwecke von Kraftfahrzeugen nutzbar, da durch den Raum hindurch von der Strasse her die Durchfahrt hofwärts führe, sodass von der Gesamtfläche rund 40 m^2 als Nutzfläche entfallen. Die Errichtung einer Durchfahrt sei notwendig, damit die Benutzer der im Hofe gelegenen Autobox Nr. 4 und der Garage im Hofe Zutritt zu diesen Objekten mit ihren Fahrzeugen haben. In der verbleibenden Fläche des Einstellraumes Nr. 2-3 können höchstens 4 Kleinkraftfahrzeuge eingestellt werden. Die Autobox Nr. 4 sei mit 192.- Friedenskronen bewertet worden. Unter Berücksichtigung, dass in dem Einstellraum Nr. 2-3 höchstens 4 Kraftfahrzeuge untergebracht werden können, hätte dieser Einstellraum im Vergleich mit der Autobox Nr. 4 nur mit dem 4-fachen Wert dieser Autobox, das seien 768.- Kronen, bewertet werden dürfen. Weiters werde darauf verwiesen, dass der Lagerraum im Keller des Objektes als Keller für die Werkstätten im Hofe Nr. 5 diene und daher nicht extra mit 36 Friedenskronen hätte bewertet werden dürfen.

In dem ergänzenden Gutachten vom 15.6.1959 (Seite 9) führte die MA.40 aus, dass die sogenannte Durchfahrt von der Strasse zum Hofe einen Teil des im Bauplan als Einstellraum bezeichneten Raumes bilde. Sie muss daher auch benützt werden, um die übrigen Teile des Raumes zu beschicken. Das Flächenausmass des als Durchfahrt bezeichneten Teiles beträgt 37.76 m^2 , die Gesamtfläche des Einstellraumes beträgt 81.57 m^2 . Die sogenannte Durchfahrt muss auch dazu benützt werden, um die im Hofe befindlichen beiden Autoboxen, die nur für je einen Wagen benützbar sind, zu erreichen. Die Liegenschaftseigentümer Johann Pils und Johann Zuba sind auch Eigentümer des Doppelhauses Wien 17., Blumengasse 19 das an die rückwärtige Liegenschaftsgrenze der Liegenschaft Beheimgasse 20

anstösst. Im Hofe des Doppelhauses Blumengasse Nr. 19 wurden Autocinstellräume erbaut, welche über den Hof des Hauses Beheimgasse 20 benützbar und befahrbar sind. Es kann daher den Wohnungseigentümern des Hauses Beheimgasse Nr. 20 nicht zugemutet werden, dass diese Benützung für eine andere Liegenschaft ohne die Berechnung eines Jahresmietwertes 1914 erfolgt. Ausserdem wurde ausgeführt, dass für den Wohnungen in den Obergeschossen und für die Werkstättenräume im linksseitigen Hoftrakt ein eigener Hauseingang besteht, sodass der als Durchfahrt bezeichnete Teil des Einstellraumes nur für die bereits angeführte Benützung zur Verfügung steht. Der gassenseitige Wageneinstellraum umfasst auch einen wertvollen Teil des Erdgeschosses, der anderenfalls für ein Geschäftslokal zur Verfügung gestanden wäre. Bezüglich des im Keller befindlichen Lagerraumes wurde ausgeführt, dass dieser als solcher in den Konsensplänen eingetragen ist. Ein als Lagerraum bezeichneter und als solcher verwendbarer Raum im Keller, der einen eigenen Zugang vom Kellergang besitzt und natürlich auch getrenntvermietbar wäre, kann nicht als Zugehör eines Bestandobjektes ohne einen Jahresmietwert 1914 bleiben, zumal ja auch seine Grösse von 37.89 m² gegenüber den kleinen Kellerabteilen eine Rolle spielt.

In der mündlichen Verhandlung am 15.7.1959 bestritten die Antragsgegner das Gutachten der MA.40 vom 15.6.1959 und beantragten die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Es wurde unter anderem ausgeführt, dass die Zufahrt jedenfalls für die Werkstättenräume notwendig sei und dass der Kellerraum keineswegs ein selbständig vermietbares Objekt sei. Es werde noch ausgeführt, dass der Liegenschaft Blumengasse 19 eine Servitut (Durchfahrtsrecht) an der Liegenschaft Beheimgasse 20 zustehe. Das Bestehen dieser Servitut sei bereits bei der Bestimmung des Grundpreises vom Wohnhauswiederaufbaufonds berücksichtigt worden.

Gemäss § 2 Wohnungseigentumsgesetzes darf der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers nicht kleiner sein, als es dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentume stehenden Wohnung für 1914 an der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen der Liegenschaft für 1914 entspricht. Fehlt ein Jahresmietzins für 1914 oder steht seiner Höhe nicht fest, so ist vom Gericht auf Antrag ein Jahresmietwert festzusetzen, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1.8.1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet worden ist.

Da nach Ansicht des Gerichtes die Gutachten der Mag. Abt. 46 vom 10. März 1959 (siehe Akt der Zentralen Schlichtungsstelle) und vom 15.6.1959 (siehe Seite 9) durchwegs schlüssig sind,

wurde von der Minholung eines Sachverständigengutachtens Abstand genommen.

Es war vielmehr auf Grund der Gutachten der MA 40 vom 10. 3. 1959 und vom 15. 6. 1959 wie im Spruche zu entscheiden.

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel des Rekurses wegen unrichtiger Anwendung bestehender Vorschriften binnen 14 Tagen nach Zustellung zulässig.

Bezirksgericht Hernals in Wien

Wien 17., Elterleinplatz 14

Abt. 5, am 17. Juli 1959

Dr. Herbert Zenker

Antzsigel:

Bezirksgericht Hernals

Für die Richtigkeit der Ausfertigung der Leiter der Geschäftsabteilung.

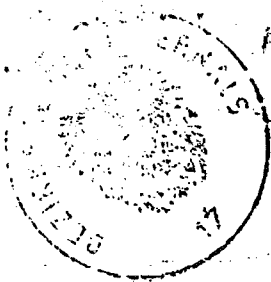
Unterschrift unleserlich

Die von ... (Sachakte)

aus ... (Sachakte)

Abt. 5, am 17. Juli 1959

Abt. 5, am 17. Juli 1959



Das Landesgericht für ZRS. Wien als Rekursgericht hat durch den OLGR. Dr. Sperch als Vorsitzenden und die LGRäte Dr. Heller und Maier als Richter in der Rechtssache der antragstellenden Parteien 1.) Hermine Resch, Haushalt, Wien XVII., Beheimgasse 20, 2.) Johann Pils, Kaufmann, Wien XVIII., Währinger Gürtel 11, 3.) Johann Zuba, Kaufmann, Wien VII., Kandlgasse 17, sämtliche vertreten durch Dr. Franz Wurst, öffentlicher Notar, Wien XV., Mariahilferstrasse 191, wegen Festsetzung der Jahresmietwerte 1914, gem. § 2 WEG., über den Rekurs der antragstellenden Parteien gegen die Entscheidung des Bezirksgerichtes Hernals vom 17.7.1959, 5 Msch 48/59-5, in nichtöffentlicher Sitzung den

B e s c h l u s s

gefasst:

Dem Rekurse wird nicht Folge gegeben.

B e g r ü n d u n g :

Mit der angefochtenen Entscheidung hat das Erstgericht gem. dem § 2 WEG. die Jahresmietwerte 1914 hinsichtlich der auf der Liegenschaft Wien XVII., Beheimgasse 20 zu errichtenden Bestandobjekte im einzelnen und den Gesamtjahresmietwert mit 11.496 Kronen festgesetzt, darunter den Jahresmietwert für einen im Keller gelegenen Lagerraum im Ausmasse von 37.39 m² mit 96 Kronen und den im Parterre gelegenen gassenseitigen Einstellraum top. Nr. 2-3 mit einem Flächenausmass von 81,57 m² mit 1.488 K.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs der antragstellenden Parteien, der die Festsetzung der Jahresmietwerte hinsichtlich des Lagerraumes und des Einstellraumes und den sich ergebenden Gesamtjahresmietwert des Hauses bekämpft. Während die übrigen vom Erstgericht vergleichsweise ermittelten Jahresmietwerte der einzelnen Objekte unbestritten blieben,

Der Rekurs ist nicht begründet.

Was die Feststellung des Erstgerichtes bezüglich des Jahresmietwertes für den gassenseitigen Einstellraum betrifft, der unberücksichtigt liess, dass durch diesen Raum eine Durchfahrt für die im Hof befindlichen beiden Autoboxen des Hauses

Wien XVII., Beheimgasse 20 und eine Dienstbarkeit des Durchganges und der Durchfahrt zu Gunsten der Liegenschaft Wien XVII., Blumengasse 19, als herrschendes Gut bestehen soll, ist davon auszugehen, dass derzeit in dem bewilligten Bauplane (Auswechslungsplan des Dipl.Ing. Johann Höllriegl für das Erdgeschoss und den ersten Stock) für das Erdgeschoss dort eine Durchfahrt planbeschreibungsmässig nicht vorgesehen ist, vielmehr die ganze Räumlichkeit einschliesslich des nunmehr als Durchfahrt vorgesehenen Raumes als Einstellraum bezeichnet ist. Auch in der topographischen Beschreibung des Neubestandes wird dieser Einstellraum als solcher mit einem Flächenausmass von 81.57 m² angeführt. Das Erstgericht hat daher betreffend die vergleichsweise Ermittlung des Jahresmietwertes 1914 für die ganze 81.57 m² betragende Fläche des Einstellraumes in seiner Entscheidung nach dem Amtsgutachten der Mag.Abt. 40 zugrundegelegt. Nach dem § 5 Abs. 2 WEG. sind im Gesuche um Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuche nicht nur die amtliche Bestätigung oder die Entscheidung der Mietkommission über die Höhe der Jahresmietzinse für 1914 sondern auch die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand einer selbständigen Wohnung (eines Geschäftsraumes) beizulegen. Diese Bescheinigung ist schon auf Grund der Baupläne anlässlich deren Bewilligung auszustellen, woraus hervorgeht, dass die Ermittlung der vergleichswisen Jahresmietwerte für 1914 nach den bewilligten Bauplänen zu erfolgen hat. Soweit eine Planänderung beabsichtigt ist, bedarf es hiezu weder eines von der Baubehörde bewilligten Bauplanes, um im Sinne dieser Abänderung die vergleichswisen Jahresmietwerte 1914 zu ermitteln und festzustellen.

Bezüglich der Ermittlung eines Jahresmietwertes für den im Keller gelegenen Lagerraum ist das Erstgericht von dem Amtsgutachten der Mag.Abt. 45 ausgegangen. Dieses Amtsgutachten wurde zwar von den antragstellenden Parteien bestritten und die Durchführung eines Sachverständigen-Beweises beantragt, konkrete sachliche Einwendungen jedoch nur hinsichtlich der Durchfahrt durch den Einstellraum erhoben. Bezüglich des Kellers wird lediglich aus rechtlichen Gründen die Heranziehung eines Jahresmietwertes verneint. Da jedoch nach dem § 1 Abs. 2 WEG. mit Wohnungen (Geschäftsräumen) auch Kellerräume im Wohnungseigentum stehen können, wenn sie unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind, was nach den unbestrittenen Feststellungen des Erstgerichtes auch hier der Fall ist, war auch für den im Keller gelegenen Lagerraum ein Jahresmietwert 1914 vergleichsweise zu ermitteln. Da das Amtsgutachten der Mag.Abt. 40 im Übrigen unbestritten blieb und auch logisch und einwandfrei begründet ist, bestand für das Erstgericht keine Veranlassung, ein Sachverständigen-Gutachten einzuholen. Im Übrigen ist das Rekursgericht zur Überprüfung der Beweiswürdigung des Erstgerichtes nicht befugt, und hat nach dem § 32 MietG. nur die unrichtige Anwendung bestehender Vorschriften zu ändern.

suchen.

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen war schon dem Rekurse
nicht Folge gegeben.

Landesgericht für ZRS.Wien
I., Museumstrasse 12
Abt.41, am 10.9.1959

Dr. Udo Sparch
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
Der Kanzleileiter:

Unterschrift unleserlich

Die von ... (Landesgerichte)
angelegte ... mit der
aus ... bestehenden und ...
S ... gestellten Urteilen
Geben.



Bezirksg. ... Pernal's in Wien
Abt. 1 ... am 2. 11. 60

[Handwritten signature]

An alle Miteigentümer der Liegenschaft
EZ. 767 der Katastralgemeinde Hernals

Betrifft: Liegenschaft EZ.767 des Grundbuches der Katastral-
gemeinde Hernals, Wien 17., Beheimgasse 20 -
Servitutsvertrag

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie Ihnen bekannt ist, haben Sie auf Grund des Vertrages zur Begründung von Wohnungseigentum aus dem Jahre 1960 Mit- bzw. Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erworben. Auf der Liegenschaft Blumengasse 19, das ist nunmehr die EZ.779 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals, welche hinten an Ihre Liegenschaft angrenzt, sind mehrere Kraftfahrzeugeinstellräume errichtet. Diese Nachbarliegenschaft wurde in der Folge von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Wohnbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erworben. Bezüglich dieser Kraftfahrzeugeinstellräume soll nunmehr auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung Wohnungseigentum zugunsten der Herren Johann P i l s und Kommerzialrat Johann Z u b a begründet werden, ebenso wie das Wohnungseigentum an den restlichen Wohnungen der Nachbarliegenschaft zugunsten der jeweiligen Hausbewohner errichtet werden soll. Da aber der Zugang und die Zufahrt zu den erwähnten Kraftfahrzeugeinstellräumen nur über Ihre Liegenschaft, also über die Beheimgasse 20 möglich ist,

verlangt nunmehr die zuständige Magistratsabteilung 40 die grundbücherliche Verankerung eines Geh- und Fahrtrechtes zu den gegenständlichen Kraftfahrzeugeinstellräumen. Erst wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, ist die Magistratsabteilung 40 bereit, die zur Wohnungseigentumsbegründung erforderliche Bescheinigung auszustellen.

Im Punkt XIV. des bereits erwähnten Vertrages¹ zur Begründung von Wohnungseigentum aus dem Jahre 1960 haben Sie vereinbart, daß Sie darüber unterrichtet sind und ausdrücklich anerkennen, daß den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft Blumengasse 19 ebenso den jeweiligen Benützern dieser Kraftfahrzeugeinstellräume und allen Personen, welche mit deren Betrieb zu tun haben, ohne Entgelt das Recht zusteht, jederzeit sowohl bei Tag wie auch bei Nacht durch das Eigentumswohnhaus Beheimgasse 20 durchzugehen, durchzufahren, entsprechende Hinweis- und Bezeichnungstafeln, sowie Beleuchtungen anzubringen und überhaupt alles vorzunehmen, was jeweils zum ordentlichen Betrieb der Einstellräume erforderlich ist und sein wird.

Der von den Herren Johann P i l l s und Kommerzialrat Johann Z u b a, allen Hausbewohnern des Hauses Blumengasse 19-21 und der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Wohnbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung gemeinsam bestellte Vertragsverfasser, Herr Rechtsanwalt Dr. Hans L e v a r, hat nunmehr den beiliegenden Servitutsvertrag verfaßt. Da einige Damen und Herren von Ihnen im Ausland wohnhaft sind, wäre es nicht zweckmäßig den Originalservitutsvertrag im Original beglaubigt zu unterfertigen. Ich ersuche Sie daher das beiliegende Vollmachtsexemplar Dr. L e v a r, daß auf die Verbücherung des gegenständlichen Servitutsvertrages beschränkt ist, beglaubigt zu unterfertigen und hernach an mich zu retournieren. In der Folge wird dann Herr Dr. L e v a r diesen Servitutsvertrag auf Grund Ihrer be-

glaubigten Vollmachten unterfertigen und unverzüglich grundbücherlich durchführen. Die beglaubigte Unterschrift können Sie entweder bei einem Bezirksgericht während der Amtsstunden, bei einem Notar oder im Ausland bei der zuständigen österreichischen Vertretungsbehörde, das ist die jeweilige österreichische Botschaft oder das Generalkonsulat, unter Mitnahme eines amtlichen Lichtbildausweises (Paß, Führerschein, etc.) abgeben.

Ergänzend gestatte ich mir noch hinzuzufügen, daß die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages für Sie mit keinerlei Kosten verbunden ist. Die Kosten werden von den Herren Kommerzialrat Johann Z u b a und Johann P i l s je zur Hälfte getragen. Ich sehe also Ihrer geschätzten Veranlassung entgegen und empfehle mich

mit vorzüglicher Hochachtung

- 1 Servitutsvertrag
- 1 Vollmachtsexemplar
- 1 Skizze

VERTRAG ÜBER DIE EINRÄUMUNG EINER DIENSTBARKEIT

abgeschlossen am heutigen Tage
zwischen

- 1) Renate H e r v a y
Haushalt
Rua Benjamin Constant 308/A
11400 Guarujá Estado São Paulo
Brasil *eigensch.*
- 2) Matthias H i e r m a n n
Fleischselcher *Tafelkellner*
Beheimgasse 20 1170 Wien
~~Burggasse 113, 1070 Wien~~
- 3) Franz T r e m m e l
Ver. Angestellter
Beheimgasse 20, 1170 Wien
- 4) Ilse O r l i c e k
Private
Bastiengasse 109, 1180 Wien
- 5) Harry G o l d s t e i n
Kaufmann
51 Rue Gardinet
Paris 17 *eigensch.*
- 6) Johann P i l l s
Kaufmann
Währinger Gürtel 2 1180 Wien
~~Währinger Gürtel 11/2, 1180 Wien~~
- 7) Anna H o l k u p
Mittelschulprofessorin
Haubenbiglgasse 10, 1190 Wien
- 8) Dr. Arete R i e d l, nunmehr
verehelichte Dr. DEISENHAMMER
Rainerstraße 18, 4600 Wels *eigensch.*
- 9) Johann Z u b a
Kaufmann
Kandlgasse 17, 1070 Wien

als Eigentümer des dienenden
Gutes einerseits
und der

Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungs-
genossenschaft Wohnbau registrierte
Genossenschaft mit beschränkter
Haftung
Alserbachstraße 23, 1090 Wien

ald Dienstbarkeitsberechtigte
andererseits

wie folgt:

I.

Herr Johann Z u b a und Herr Johann P i l s sind
je zu 2292/11496-stel Anteilen grundbücherliche Miteigen-
tümer ohne Wohnungseigentum der Liegenschaft EZ.767 des
Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals, Haus K.Nr.388
Beheimgasse ONr.20, bestehend aus dem Grundstück Nr.776
Bauarea mit Wohnhaus, Hof und Garage.

Frau Renate H e r v a y	ist zu 720/11496-stel,
Herr Matthias H i e r m a n n	ist zu 816/11496-stel,
Herr Franz T r e m m e l	ist zu 1.308/11496-stel,
Frau Ilse O r l i c e k	ist zu 612/11496-stel,
Herr Harry G o l d s t e i n	ist zu 792/11496-stel,
Herr Johann P i l s	ist zu 1.272/11496-stel,
Frau Anna H o l k u p	ist zu 576/11496-stel,
Frau Dr.Aret R i e d l	ist zu 816/11496-stel

nunmehr verehelichte DEISENHAMMER

Anteilen Miteigentümer an der gegenständlichen Liegenschaft,
mit denen zu jedem Anteil das Wohnungseigentum untrennbar
verbunden ist. Diese Mit- und Wohnungseigentümer werden im
folgenden kurz als Eigentümer des dienenden Gutes bezeichnet.

II.

Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Wohnbau
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ist
Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ.779 des Grundbuches
der Katastralgemeinde Hernals, Haus KNr.1769 in der Blumen-
gasse ONr.19, 19 a, 21 bestehend aus den Grundstücken
Nr.775 Baufläche, Nr.415/5 Garten, Nr.773/1 Baufläche mit
Wohnhaus und Hof, Nr.773/2 Baufläche mit Garage und Hof,

Nr. 774/1 Baufläche mit Wohnhaus und Hof und Nr. 774/2 Baufläche mit Garage und Hof. Auf den Grundstücken Nr. 773/2 und Nr. 774/2 sind unter anderem mehrere Kraftfahrzeugeinstellräume errichtet, die an die im Punkt I. näher bezeichnete Liegenschaft hinten angrenzen. Diese Kraftfahrzeugeinstellräume waren zunächst auf den Liegenschaften EZZ. 1384 und 1385 beide des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals gelegen, doch wurden jene Teilflächen auf denen sich die Kraftfahrzeugeinstellräume befinden, mit Beschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 1. Juli 1975, TZ. 2000/75 in die Liegenschaft EZ. 779 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals mit einbezogen.

III.

- a) Der Zugang und die Zufahrt zu den Kraftfahrzeugeinstellräumen ist nur über die im Punkt I. näher bezeichnete Liegenschaft EZ. 767 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals möglich. Im Punkt XIV. des Vertrages zur Begründung von Wohnungseigentum, innerliegend in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Hernals zu TZ. 2605/60, haben die Eigentümer des dienenden Gutes ausdrücklich anerkannt, daß den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft Blumengasse 19, das ist nunmehr die in Punkt II. beschriebene EZ. 779 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals, ebenso des jeweiligen Benützern der Einstellräume und allen Personen, welche mit deren Betrieb zu tun haben, ohne Entgelt das Recht zusteht, jederzeit sowohl bei Tag wie auch bei Nacht durch das Eigentumswohnhaus Beheimgasse 20 (EZ. 767 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals) durchzugehen, durchzufahren, entsprechende Hinweis- und Bezeichnungstafeln, sowie Beleuchtungen anzubringen und überhaupt alles vorzukehren, was jeweils zum ordentlichen Betrieb der Einstellräume erforderlich ist und sein wird.

- b) Des weiteren ist den Eigentümern der dienenden Liegenschaft, das ist die Beheimgasse 20 bekannt, daß bereits eine Kanalanlage für Abwässer besteht, die von der Blumengasse 19, 19a, 21 kommt und in den Hauptkanal beim Haus Beheimgasse 20 mündet.

IV.

Die Eigentümer des dienenden Gutes, das ist die Liegenschaft EZ.767 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals Haus K.Nr.388 Beheimgasse ONr.20, bestehend aus dem Grundstück Nr.776 Bauarea mit Wohnhaus, Hof und Garage räumen entsprechend der vorstehenden Vereinbarung den jeweiligen Eigentümern der herrschenden (berechtigten) Liegenschaft EZ.779 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals das Recht ein:

- a) jederzeit sowohl bei Tag wie auch bei Nacht durch das Eigentumswohnhaus Beheimgasse 20 (EZ.767 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals) durchzugehen und durchzufahren,
- b) der Abwasserführung durch den bereits bestehenden Kanal.

Der Verlauf des Geh- und Fahrtrechtes ergibt sich aus dem rot schraffierten Teil der Skizze, welche einen festen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Der Kanalverlauf ist durch die in der gleichen Skizze strichlierte Linie markiert.

Der Vertragswille geht dahin, daß die bereits bestehende Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes und der Kanalführung durch bürgerliche Eintragung verdinglicht werden soll.

V.

Die Kosten einer allfälligen Reparatur, sowie Kosten der notwendigen Instandhaltung und Reinigung und alle damit entstehenden Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Zugang,

der Zufahrt und dem Kanalverlauf, tragen die jeweiligen Eigentümer der in Punkt II. erwähnten Kraftfahrzeugeinstellräume, die sich auf der Liegenschaft Blumengasse 19, 19a, 21 (EZ. 779 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals) befinden. Das sind derzeit Herr Kommerzialrat Johann Z u b a und Herr Johann P i l s.

VI.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt entgeltlos. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von den Herren Kommerzialrat Johann Z u b a und Johann P i l s je zur Hälfte getragen.

VII.

Beide Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

VIII.

Frau Renate H e r v a y, Herr Franz T r e m m e l, Frau Ilse O r l i c e k, Frau Anna H o l k u p, Frau Dr. Arete R i e d l nunmehr verehelichte Dr. D e i s e n - h a m m e r, Herr Johann P i l s, Herr Johann Z u b a, Herr Matthias H i e r m a n n und Herr Harry G o l d - s t e i n, als Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ. 767 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals Haus K. Nr. 388 Beheimgasse ONr. 20, bestehend aus dem Grundstück Nr. 776 Bauarea mit Wohnhaus, Hof und Garage, erteilen daher ihre Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, aber nicht auf ihre Kosten, die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes und der durch die im Punkt III. b) beschriebene Kanalführung nach Inhalt und Umfang des vorstehenden Punktes IV. dieses Vertrages, auf ihre Liegenschaft EZ. 767 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals

Haus K.Nr.388 Beheimgasse ONr.20, bestehend aus dem Grundstück Nr.776 Bauarea mit Wohnhaus, Hof- und Garage, als das dienende Gut zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ.779 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals, Haus KNr.1769 in der Blumen-gasse ONr.19, 19a, 21 bestehend aus den Grundstücken Nr.775 Baufläche, Nr.415/5 Garten, Nr.773/1 Baufläche mit Wohnhaus und Hof, Nr.773/2 Baufläche mit Garage und Hof, Nr.774/1 Baufläche mit Wohnhaus und Hof und Nr.774/2 Baufläche mit Garage und Hof einverleibt und auf der letzteren Liegenschaft als dem herrschenden Gute ersichtlich gemacht werde.

