Der Wiener Cottage Verein

Gemeinnützigkeit

Der Wiener Cottage Verein wurde am 13. 4. 1872 gegründet, um eine Anlage von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gärten, sogenannten Cottages, auf dem Gebiet der Schotter- und Sandgruben unterhalb der Türkenschanze zu errichten. Idee und Initiative zur Schaffung einer derartigen stadtnahen Anlage im Grünen gingen vom bekannten Wiener Architekten Heinrich von Ferstel aus, dem ersten Obmann des Vereins. Ohne Absicht auf Gewinnerzielung erwarb der Verein selber den größten Teil verfügbarer Gründe, parzellierte sie und verkaufte sie an Bauwerber weiter. Die Baukanzlei des Wiener Cottage Vereins unter Baudirektor Carl v. Borkowski übernahm sowohl Errichtung der Häuser als auch die Anlage dazugehöriger Gärten mit Rücksicht auf Billigkeit, Bequemlichkeit und Gesundheit, wobei die Interessen der bauenden Mitglieder gegenüber Professionisten und Lieferanten gewahrt wurden. Für die Leistungen der Baukanzlei war ein Regiebeitrag zu zahlen; für planmäßige Bauausführung durfte der Verein lediglich die veranschlagten Kosten verrechnen (eine frühe Form der Bauträgertätigkeit). Die Tatsache, dass Erzherzog Karl Ludwig, der Bruder von Kaiser Franz Joseph, in Anerkennung der Gemeinnützigkeit das Protektorat über den Verein übernahm, erhöhte dessen Ansehen und Kreditwürdigkeit, was sich wiederum für die Beschaffung von Baudarlehen günstig auswirkte.

Gegenseitige Rücksichtnahme: das Cottage-Servitut

In dem Bestreben, den Cottage-Charakter der Anlage auf Dauer zu sichern, erhob der Verein das Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme zur Maxime mit Verpflichtung der Liegenschaftswerber zu gewissen baulichen und gewerblichen Beschränkungen: als „Cottage-Servitut“ [1] jeweils ver-

1) Servitut oder Dienstbarkeit: dingliches Recht, das zu Gunsten eines Dritten (einer physischen Person, eines Vereins oder z. B. zu Gunsten des jeweiligen Grundnachbars) auf einem Grunddstück grundbücherlich eingetragen ist und somit die Rechte des jeweiligen Eigentümers der Liegenschaft belastet, indem er sich an die im Servitut festgelegten Beschränkungen zu halten hat. Einhaltung der Servitutsbestimmungen kann

ankert in den Kaufverträgen sowie im Grundbuch. Der Verein erwirkte darüber hinaus für sonstige Eigentümer im Cottage-Gebiet, auf ihre Liegenschaft freiwillig das Cottage-Servitut eintragen zu lassen.

Der Inhalt des Cottage-Servituts war ursprünglich (1873) einfach gehalten und verpflichtete die Bauwerber lediglich, keine Bauten auszuführen, die den Nachbarn freie Aussicht, Licht und Zutritt zu frischer Luft wegnehmen würden, sowie auf der Liegenschaft kein Gewerbe zu betreiben, das auf Grund von Lärm oder Geruchseinwirkung eine Belästigung darstellen könnte. Das Servitut wurde nach und nach präzisiert mit z. B. genauen Angaben etwa hinsichtlich Hausumfang und -höhe.[2)] Auf Grund des Textes kann der Fachmann auch heute noch das Jahr der Eintragung des Servituts und das Areal, das damals mit dem Servitut belegt wurde, erkennen. Servitutsträger war ursprünglich der Wiener Cottage Verein, späterhin die jeweiligen Liegenschaftseigentümer und in gewissen Fällen auch die Gemeinde Wien. Ähnliche Servitute erwiesen sich als pragmatische Vereinbarungen, richtungweisend für die ersten öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, wie etwa die ab 1880 erlassenen Regulierungspläne, für die Bauordnung ab 1910 bis hin zu den heute gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Im Unterschied zu anderen Stadtrandgebieten von Wien besteht im Cottage weiterhin zivilrechtliche Verbindlichkeit der offenen Bauweise und der Einhaltung der Servitutsrechte. Das Cottage-Servitut stellt im Sinne des Denkmalschutzes überdies die älteste bauordnungsmäßige Schutzmaßnahme in Österreich dar; das erste Bundesdenkmal-Schutzgesetz stammt erst aus 1923 und das Schutzzonengesetz aus 1972.

Sämtliche bestehende Servitutsrechte wurden Ende der 1990er Jahre vom Vorstand des Wiener Cottage Vereins erfasst, der nach wie vor für alle Fragen im Zusammenhang mit den Cottage-Servituten zuständig ist.

---

im Klagsweg erzwungen, bei Verletzung kann Schadenersatz verlangt werden. Die Servitutsbestimmungen binden Liegenschafts-Eigentümer und zum Teil auch den Cottage Verein wechselseitig.

2) So ist mit der Liegenschaft XVIII., Sternwartestraße 71, das folgende – als Servitut aus dem Jahr 1890 grundbücherlich einverleibte – Recht zugunsten der Nachbargrundstücke verbunden, dass „die Verbauung dieser Liegenschaft im Villenstile zu erfolgen habe, und zwar so, daß längs der Sternwartestraße durchaus vier Meter breite Vorgärten hergestellt werden müssen, im Maximum immer drei Häuser zusammengebaut werden und diese Häuser höchstens zwei Stockwerke erhalten, Hoftrakte nicht hergestellt werden dürfen, ebenso lärmende oder üble Ausdünstungen verbreitende Betriebe auf diesen ausgeschlossen sind."

Die Cottage-Anlage in Wien. Nach einer Zeichnung von A. Hlavacek, 1875

Verantwortung

Die Erhaltung des Cottage als Wohngebiet in Form eines Gartenviertels stellt die vornehmste Aufgabe des Wiener Cottage Vereins dar. Er wacht daher über die Einhaltung der Servitute im Interesse der Cottage-Bewohner und steht seinen Mitgliedern (Haus- oder Wohnungseigentümern im Cottage-Bereich) kostenlos beratend sowie vermittelnd zur Verfügung. Dem Cottage Verein als Servitutsberechtigtem kommen sowohl zivilrechtliche Stellung als auch Parteienstellung in öffentlicher Bauverhandlung zu.

Dem Verein geht es darüber hinaus um Bewusstseinsweckung des besonderen kulturhistorischen Erbes und der geistig sowie künstlerisch befruchtenden Atmosphäre dieses Wohngebietes wie es an Hand der in dieser Dokumentation dargestellten 50 Cottage-Häuser und ihrer Geschichte deutlich wird. Aus davon auch geprägtem Bewusstsein resultiert letztlich eine über Einzelinteressen hinausweisende gemeinsame Verantwortung für dieses architektonisch sowie stadt- und kulturgeschichtlich in vielerlei Hinsicht einmalige Ensemble namens „Cottage“

Dr. iur. Egon Engin-Deniz
(Obmann des Wiener Cottage Vereins)