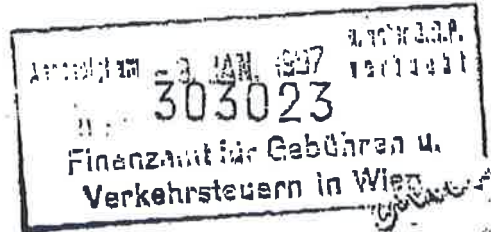


**KOPIE**

**DR. WERNER SCHODERBÖCK**

öffentlicher Notar  
2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6  
Tel. 02266/62454 oder 62520 Fax 02266/65578

Dr. Sch./Br./613/91



747/97

**ANTEILSBERICHTIGUNGS- UND WOHNUNGSEIGENTUMSÜBEREINKOMMEN**

errichtet und abgeschlossen zwischen:

- 1.) Frau Christine GENN, geboren am 25.12.1938, Kaufmann,  
1190 Wien 19., Wolfgrubergasse 10,
- 2.) Herrn Walter NIESSNER, geboren am 20.8.1946, Kfz-Mechaniker,  
1190 Wien 19., Sickenberggasse 14,
- 3.) Herrn Christoph HÖSS, geboren am 11.9.1969, Angestellter,  
2100 Leobendorf, Miniweg 3,
- 4.) Herrn Bernd PFEIFER, geboren am 20.6.1962, Umweltforscher,  
2100 Korneuburg, Stockerauerstraße 45/5,
- 5.) Frau Dr. Susanne SEISENBACHER, geboren am 25.2.1969, Ärztin,  
2000 Stockerau, Dr. Walekstraße 15,
- 6.) Herrn Thomas LEHNER, geboren am 12.2.1968, Hafnermeister,  
2100 Korneuburg, Scherzgasse 2/6,
- 7.) Frau Ulrike BRANDSTETTER, geboren am 24.12.1968, Reisebüro-  
assistentin, 2100 Korneuburg, In der Fischerzeile 7,

als bürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 2203  
des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg mit dem  
Grundstück Nummer 550/6 Baufläche (begrünt) im Ausmaß von 592 m2  
und der Grundstücksadresse Scherzgasse 2, 2100 Korneuburg.

I.

Frau Christine GENN, geboren am 25.12.1938, Herr Walter NIESSNER, geboren am 20.8.1946, Herr Christoph HÖSS, geboren am 11.9.1969, Herr Bernd PFEIFER, geboren am 20.6.1962, Frau Dr. Susanne SEISENBACHER, geboren am 25.2.1969, Herr Thomas LEHNER, geboren am 12.2.1968, und Frau Ulrike BRANDSTETTER, geboren am 24.12.1968, sind zu den in der einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Anteilsberichtigungs- und WohnungseigentumsÜbereinkommens bildenden Tabelle in Spalte "4" bezeichneten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg.

II.

Da sämtliche bücherliche Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg, sohin sämtliche Vertragsparteien, beabsichtigen, an dieser vorstehend angeführten Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der derzeit geltenden Fassung zu begründen, ist es notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile zu berichtigen, und zwar auf die im Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 12.11.1996 Geschäftszahl 5 Msch 12/96v (Kopie Beilage ./A) über die Festsatzung der Nutzwerte festgelegten und in Spalte "5" der beiliegenden Tabelle eingetragenen Anteile.

III.

Sämtliche Vertragsparteien erklären daher, entsprechend dem zitierten Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 12.11.1996 ihre Liegenschaftsanteile entsprechend der vorstehend angeführten Grundbucheintragungen ohne jeden Wertausgleich zu berichtigen, sodaß die vertragschließenden Parteien zu den in der beiliegenden Tabelle Spalte "5" angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg werden.

Die Vertragsparteien halten fest, daß sie zur gegenständlichen

Anteilsberichtigung die Verpflichtung in den Verträgen über den Ankauf beziehungsweise Verkauf der Liegenschaftsanteile zur Begründung von Wohnungseigentum übernommen haben.

#### IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, daß aufgrund der gegenständlichen Urkunde im Sinne des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner derzeit geltenden Fassung im Eigentumsblatt der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg das Eigentumsrecht für die in Spalte "1" der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in der Spalte "5" der angeschlossenen Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt werde beziehungsweise einverleibt bleibt.

#### V.

Die Vertragsparteien sind somit Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg, und zwar zu den in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte "5" bezeichneten ideellen Anteilen.

#### VI.

Der in Spalte "6" der beiliegenden Tabelle ersichtliche Nutzwert der einzelnen Bestandeinheiten wurde - wie vorstehend erwähnt - vom Bezirksgericht Korneuburg mit Sachbeschluß vom 12.11.1996 festgesetzt. Mit dem Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Korneuburg sind alle vertragschließenden Parteien vollinhaltlich einverstanden. Der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Korneuburg ist gemäß dem Bestätigungsvermerk vom 21.11.1996 rechtskräftig.

#### VII.

Sämtliche Vertragsparteien stellen fest, daß die ihnen gehörenden Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der in Zukunft im Wohnungseigentum stehenden Bestandsobjekte der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Kor-

neuburg entsprechen.

#### VIII.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner derzeit geltenden Fassung räumen sich hiemit die Vertragsparteien wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des § 1 des zitierten Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner derzeit geltenden Fassung über die in der ange-schlossenen Tabelle in Spalte "2" bezeichneten Bestandobjekte - also das Wohnungseigentumsrecht - ein.

#### IX.

Alle Vertragsparteien vereinbaren, daß hinsichtlich der Benützung und Verwaltung der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg - soweit nachstehend nichts anders vereinbart wird - die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner jeweils geltenden Fassung als Grundlage dienen.

#### X.

Die den Vertragsparteien nicht zur ausschließlichen Nutzung mit ihrem Bestandobjekten zugewiesenen Grundflächen sowie Nutzflächen sowie Zubehörsflächen bilden im Verhältnis der Miteigentumsanteile ein gemeinschaftliches Eigentum aller vertragschließenden Parteien

#### XI.

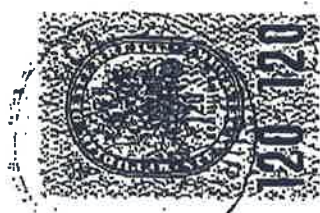
Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Anteilsberichtigungs- und Wohnungseigentums-Übereinkommens verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben aller Art tragen die Vertragsparteien gemäß ihren berechtigten Liegen-schaftsanteilen an der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grund-buches über die Katastralgemeinde Korneuburg.

#### XII.

Sollte sich die Notwendigkeit einer neuerlichen Pacifizierung der

1 Eigentümer bzw. Wohnungseigentümer	2 Bestand- objekt top. Nr.	3 Ausmaß Nutzfläche in m <sup>2</sup>	4 ursprüng- licher Liegen- schaftsanteil	5 berichtigter Liegen- schaftsanteil	6 Nutzwert zu je 745-stal	7 Art des Bestand- objektes
1 Christine GENN, geb. 25.12.1938, Kaufmann, Wolfsgrubergasse 10 1190 Wien 19.	EG/Geschäftslokal 2 Pflichtstellplatz 1.+2.OG/Wohnung top 7 Pflichtstell- platz Kellerabteil	87,02 9,95 95,86 9,95 8,10	3/14	176/745 87/745 6/745 9/745 10/745 4/745	176 87 6 9 10 4	Geschäftslokal samt Stallplatz Wohnung Stallplatz Kellerabteil Lager samt Vitrine Lager Lager mit Stallplatz Lager
2 Walter MESSNER, geb. 20.8.1946, Kfz-Mechaniker, Sickerberggasse 14 1190 Wien 19.	EG/Geschäftslokal 1 Vitrine Pflichtstellplatz OG/Wohnung top 2 Kellerabteil	37,49 0,50 9,95 66,78 8,30	1/7	78/745 75/745	78 75	Geschäftslokal samt Vitrine und Stallplatz Wohnung mit Kellerabteil
3 Christine WISS.	EG/Wohnung top 1	52,81	1/14	55/745	55	Wohnung mit





Beilage ./A

KOPIE

5 Msch 12/96v

Das Bezirksgericht Korneuburg faßt durch die Richterin Dr. Elfriede Weiß in der Außerstreitsache der Antragsteller Christine Genn, geb. 25.12.1938, Kaufmann, 1190 Wien, Wolfsgrubergasse 10, Walter Niessner, geb. 20.8.1946, Kfz-Mechaniker, 1190 Wien, Sickenberggasse 14, Christoph Höss, geb. 11.9.1969, Angestellter, 2100 Leobendorf, Miniweg 3, Bernd Pfeifer, geb. 20.6.1962, Umweltforscher, 2100 Korneuburg, Stockerauerstraße 45/5, Dr. Susanne Seisenbacher, geb. 25.2.1969, Ärztin, 2000 Stockerau, Dr. Walekstraße 15, Thomas Lehner, geb. 12.2.1968, Hafnermeister, 2100 Korneuburg, Scherzgasse 2/6, Ulrike Röhricht, geb. 24.12.1968, Reisebüroassistentin, 2100 Korneuburg, In der Fischerzeile 7, vertreten durch Dr. Werner Schoderböck, öffentlicher Notar, 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6, wegen Festsetzung der Nutzwerte (§ 3 WEG 1975) nach - Verzicht auf öffentliche Verhandlung folgenden

### S a c h b e s c h l u ß :

Die Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen unter näher bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten auf dem Grundstück Nr. 550/6 der Liegenschaft EZ 2203 Grundbuch 11006, Korneuburg, Adresse Scherzgasse 2, 2100 Korneuburg werden festgesetzt wie folgt:

Geschoß	Nutzwert
Erdgeschoß	<u>78</u>
Geschäftslokal 1	745
Erdgeschoß	<u>176</u>
Geschäftslokal 2	745

Diese Aufzählung ist rechtskräftig

Erstellt am 21. Nov. 1996

Am 21. Nov. 1996

Dr. Elfriede Weiß  
 Für die Notariatskanzlei  
 der Notarin Dr. Elfriede Weiß

Erdgeschoß	<u>55</u>
Wohnung Tür Nr. 1, Top Nr. 1	745
Obergeschoß	<u>97</u>
Wohnung Tür Nr. 2, Top Nr. 4	745
Obergeschoß	<u>39</u>
Wohnung Tür Nr. 3, Top Nr. 3	745
Obergeschoß	<u>75</u>
Wohnung Tür Nr. 4, Top Nr. 2	745
1. und 2. Dachgeschoß	<u>87</u>
Wohnung Tür Nr. 5, Top Nr. 7	745
1. und 2. Dachgeschoß	<u>59</u>
Wohnung Tür Nr. 6, Top Nr. 6	745
1. Dachgeschoß	<u>50</u>
Wohnung Tür Nr. 7, Top Nr. 5	745
Kellergeschoß	<u>6</u>
Lager 1	745
Kellergeschoß	<u>9</u>
Lager 2	745
Kellergeschoß	<u>10</u>
Lager 3	745
Kellergeschoß	<u>4</u>
Lager 4	745

Die Nutzwertgesamtsumme beträgt 745 Faktoren.

### Begründung:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der im Spruch genannten Liegenschaft, auf der sich eine aus 13 selbständigen Räumlichkeiten bestehende Wohnhausanlage befindet.

Für diese Einheiten soll gemäß dem WEG 1975 Wohnungseigentum begründet werden;

Die Antragsteller legten ihrem Antrag folgende Urkunden bei:

1. einen Grundbuchsdruck über die vorstehend angeführte Liegenschaft,
2. den Einreichplan auf den sich der Bescheid der Stadtgemeinde Korneuburg vom 25.6.1991 zu Zahl 31-211131.91 bezieht, im Original,
3. den Bestandsplan (Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, 1. Dachgeschoß, 2. Dachgeschoß, Schnitt, Straßenansicht, Gartenansicht) auf den sich der Bescheid der Stadtgemeinde Korneuburg vom 14.10.1993 zu Zahl 31-217781-93 bezieht, im Original,
4. die Kopie der Nutzflächenaufstellung, erstellt am 29.5.1996 von Herrn Dipl.-Ing. Werner Zita, samt Deckblatt, vom Vertreter der Einschreiter gezeichnet,
5. die Parien B der Auswechselpläne (Lageplan, Kellergeschoß, Erdgeschoß) auf den sich die Bescheide der Stadtgemeinde Korneuburg vom 14.10.1993 zu Zahl 31-217781-93 beziehen, samt Originalschreiben der Stadtgemeinde Korneuburg vom 5.7.1996 im Original,
6. das Schreiben des Architekten Dipl.-Ing. Werner Zita vom 30.5.1996, daß sich auf die Nutzflächenaufstellung bezieht, im Original,
7. den Bescheid der Stadtgemeinde Korneuburg vom 14.10.1993 zu Zahl 31-217781-93 in Kopie.

Über Auftrag des Gerichts erstattete der Sachverständige Ing. H. Schönbauer, Grillparzergasse 22, 3830 Waidhofen/Thaya ein Gutachten über die Nutzflächen aller selbständigen

Wohnungseigentumseinheiten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zu- und Abschläge.

Gemäß § 5 Abs. 1 WEG 1975 ist der Nutzwert der Wohnungen oder der sonstigen Räumlichkeiten unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er ist aus der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit und entsprechenden Zuschlägen für werterhöhenden und Abstrichen für wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb des Stockwerks, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 oder einer nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ergeben, wobei allerdings gemäß § 5 Abs. 2 WEG 1975 werterhöhende oder -vermindernde Umstände, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 % rechtfertigen würden, zu vernachlässigen sind.

Im vorliegenden Fall wurden folgende Zuschläge und Abstriche ermittelt:

Räume- und Flächenbezeichnung	Zu- bzw. Abschläge in %	Nutzwertfaktor je m <sup>2</sup>
Wohnraum im EG	0	1,00
Geschäftslokal im EG	+100	2,00
Vitrine im EG	+100	2,00
Wohnraum im OG	+ 10	1,10
Wohnraum im 1. DG	- 10	0,90
Wohnraum im 2. DG	- 20	0,80
Parteienkeller	- 80	0,20
Lager	- 65	0,35
Pflichtstellplatz	- 75	0,25

Da sich die festgesetzten Werte aus dem schlüssigen, mit der Verkehrsauffassung übereinstimmenden Sachverständigengutachten ergeben und von den Parteien nicht entkräftet wurden, waren die Nutzwerte nach - Verzicht auf - Verhandlung wie im Spruch festzusetzen.

Ein Kostenersatz findet nicht statt (§ 37 Abs. 3 Z 19 MRG iVm § 26 Abs. 2 WEG 1975).

Bezirksgericht Korneuburg

Abt. 2, am 12.11.1996

Die Urkunde ist  
für die Dauer von  
der Leiter der



Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg ergeben, verpflichten sich schon jetzt sämtliche Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der in der angeschlossenen Tabelle ersichtlichen Miteigentumsanteile ein entsprechendes Berichtigungsübereinkommen zu unterfertigen und - falls notwendig - der Aufhebung des bisherigen Miteigentums unter gleichzeitiger Neubegründung von Wohnungseigentum an der vorstehend angeführten Liegenschaft auf die berechtigten Anteile zuzustimmen und hiezu sämtliche Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, auch in öffentlich beglaubigter Form, die hiefür notwendig und nützlich sind. Die Kosten einer Neufestsetzung von Nutzwerten und einer eventuellen Aufhebung und Neubegründung des Wohnungseigentums an der Liegenschaft hat diejenige Vertragspartei zu leisten, die diese begehrt. Die anderen Vertragsparteien können für den Fall des Begehrens Sicherstellung für die entstehenden Kosten verlangen.

Für den Fall der Veräußerung ihrer Miteigentumsanteile übernehmen die Vertragsparteien die Verpflichtung zur Überbindung dieser Vertragspflicht auf den jeweiligen Erwerber ihrer Miteigentumsanteile. Im Falle der Weitergabe des Eigentumsrechtes von Todes wegen geht die Verpflichtung auf sämtliche Rechtsnachfolger von Todes wegen zur ungeteilten Hand über.

### XIII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zur Vornahme der nachstehenden grundbücherlichen Eintragung ob der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Korneuburg:

1. im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Aufschrift "Wohnungseigentum",
2. im Eigentumsblatt der genannten Liegenschaft bei den in der beiliegenden Tabelle in Spalte "5" genannten Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in den Spalten "2" und "7" bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten.

XIV.

Dieses Anteilsberichtigungs- und Wohnungseigentumsübereinkommen wird in einem Original errichtet, das zwischen den Vertragsparteien eine gemeinschaftliche Urkunde darstellt und von Frau Christine GENN verwahrt wird.

XV.

Frau Christine GENN, Herr Walter NIESSNER, Herr Christoph HÖSS, Frau Dr. Susanne SEISENBACHER, Herr Thomas LEHNER und Frau Ulrike BRANDSTETTER erklären hiemit an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetze zu sein.

Herr Bernd PFEIFER erklärt hiemit an Eides Statt, deutscher Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetze zu sein.

XVI.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß sämtliche zu ihren Gunsten ob der Liegenschaft Einlagezahl 2203 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Kornneuburg vorgenommenen Anmerkungen für die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a des Wohnungseigentumsgesetzes gelöscht werden können.

Stockerau, am 16.12.1996

*Walter Niessner* 20. VIII. 1946

*Susan Seisenbacher* 25.2.1969

Herr Christoph HÖSS erklärt hiemit an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger, aber Devisenausländer zu sein.

*Christoph Höss*

*Christine Genn*  
D. H. K.

*Thomas Lehner* 12.02.1968

11-09-1969  
Stockerau, am 23.12.1996

*Ulrike Brandstetter*  
24.12.1968

25.12.1998

2006.1962



Begl.Reg.Zahl: 1271/96

Die Echtheit der Unterschrift -----  
des Herrn Walter NIESSNER, geboren am 20.8.1946 (zwanzigsten  
August eintausendneunhundertsechundvierzig), Kfz-Mechaniker,  
1190 Wien 19., Sickenberggasse 14, -----  
wird hiemit bestätigt. -----  
S t o c k e r a u , am sechzehnten Dezember eintausendneunhun-  
dertsechundneunzig (16.12.1996). -----



  
öffentl. Notar



Begl.Reg.Zahl: 1272/96

Die Echtheit der Unterschriften -----  
des Herrn Christoph HÜSS, geboren am 11.9.1969 (elften Septem-  
ber eintausendneunhundertneunundsechzig), Angestellter, -----  
2100 Leobendorf, Miniweg 3, -----  
der Frau Christine GENN, geboren am 25.12.1938 (fünfundzwan-  
zigsten Dezember eintausendneunhundertachtunddreißig), Kaufmann,  
1190 Wien 19., Wolfsgrubergasse 10, -----  
des Herrn Bernd PFEIFER, geboren am 20.6.1962 (zwanzigsten Juni  
eintausendneunhundertzweiundsechzig), Umweltforscher, 2100 Kor-  
neuburg, Stockerauerstraße 45/5, und -----  
des Herrn Thomas LEHNER, geboren am 12.2.1968 (zwölften Februar  
eintausendneunhundertachtundsechzig), Hafnermeister, 2100 Kor-  
neuburg, Scherzgassee 2/6, -----  
wird hiemit bestätigt. -----  
S t o c k e r a u , am sechzehnten Dezember eintausendneunhun-  
dertsechundneunzig (16.12.1996). -----



  
öffentl. Notar



Begl.Reg.Zahl: 1273/96

Die Echtheit der Unterschrift -----  
 der Frau Doktor Susanne SEISENBACHER, geboren am 25.2.1969  
 (fünfundzwanzigsten Februar eintausendneunhundertneunundsechzig),  
 Ärztin, 2000 Stockerau, Doktor Walekstraße 15, -----  
 wird hiemit bestätigt. -----  
 S t o c k e r a u , am sechzehnten Dezember eintausendneunhun-  
 dertsechsunundneunzig (16.12.1996). -----



*[Handwritten Signature]*  
 öffentl. Notar

Begl.Reg.Zahl: 1296/96

Die Echtheit der Unterschrift -----  
 der Frau Ulrike BRANDSTETTER, geboren am 24.12.1968 (vierund-  
 zwanzigsten Dezember eintausendneunhundertachtundsechzig),  
 Reisebüroassistentin, 2100 Korneuburg. In der Fischerzeile 7,  
 wird hiemit bestätigt. -----  
 S t o c k e r a u , am dreiundzwanzigsten Dezember eintausend-  
 neunhundertsechsunundneunzig (23.12.1996). -----



*[Handwritten Signature]*  
 öffentl. Notar

