



ÖFFENTLICHE NOTARIN  
MAG. DR. CHRISTINE FOITIK  
A-3920 GROSS GERUNGS · ZWETTLER STRASSE 123  
TEL.: 02812 51 4 55 · FAX: DW 20  
VoIP: 0720 702 667  
E-MAIL: NOTAR@FOITIK.AT  
UID: ATU 59896768

Gründerwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG  
selbstberechnet am 9. Dez. 2014  
zu Erf.Nr. 10-317.253/2014  
und wird gemäß § 13 GrEStG an das  
Finanzamt abgeführt.  
Mag. Dr. Christine Foitik, öffentl. Notarin,  
3920 Groß Gerungs, NÖ.

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den nachstehenden angeführten Vertragsparteien:

1. Musliu GesmbH, FN 392113 m, 1210 Wien, Schuchardstraße 16/Top 1,
2. Frau Kornelia Reiterer, geb. 31.7.1968, 1210 Wien, Herrenholzgasse 30
3. Herrn Dipl. Ing. Dr. Alexander Reiterer, geb. 14.3.1969, 1210 Wien, Herrenholzgasse 30,

### Präambel:

Mit Kaufvertrag vom 24.10.2014 hat die Musliu GesmbH, FN 392113 m, 74/711-Anteile der im Punkt I. genannten Liegenschaft je zur Hälfte an Frau Kornelia Reiterer, geb. 31.7.1968 und Herrn Dipl. Ing. Dr. Alexander Reiterer, geb. 14.3.1969, verkauft.

Frau Kornelia Reiterer, geb. 31.7.1968 und Herrn Dipl. Ing. Dr. Alexander Reiterer, geb. 14.3.1969 sind somit zu je 37/711-Anteilen außerbücherliche Eigentümer dieser Liegenschaft.

## I.

Diesem Wohnungseigentumsvertrag liegt folgender Grundbuchsstand zugrunde:

KATASTRALGEMEINDE 01616 Stammersdorf EINLAGEZAHL 2238  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf  
\*\*\*\*\*  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
669/5 GST-Fläche \* 425  
Bauf.(10) 110  
Gärten(10) 315 Herrenholzgasse 32  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen(Gebäude)  
Gärten(10): Gärten(Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1522/1978 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 1  
Bescheid 1977-11-07  
2 a 1842/1978 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 1  
Bescheid 1977-05-09  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
7 ANTEIL: 1/1  
Musliu GesmbH (FN 392113m)  
ADR: Schuchardtstraße 16/1, Wien 1210  
a 2336/2014 Kaufvertrag 2014-05-16 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
2 b 986/2014 IM RANG 911/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-03-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.591.875.--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
c 986/2014 Simultanhaftung mit EZ 2201  
3 a 3150/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-06-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 162.500.--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
b 3150/2014 Kautionsband  
c 3150/2014 Simultanhaftung mit EZ 2201  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS  
\*\*\*\*\*

## II.

Auf dem im Punkt I. genannten Grundstück befindet sich ein Gebäude mit vierzehn wohnungseigentumstauglichen Objekten. Die Vertragsparteien kommen hiermit einvernehmlich überein, an den vierzehn wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zu begründen.

### III.

Die Vertragsparteien nehmen dementsprechend zur Kenntnis und erteilen ihre volle Zustimmung:

- a) dem Gutachten vom 18.09.2014 über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002.
- b) der Nutzflächenberechnung gemäß § 8/1 WEG 2002 (integrierter Bestandteil des Gutachtens)
- c) dem Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 vom 18.09.2014  
je des DIPL. ING. Hans D. Wistawel, Zivilingenieur für Bauwesen, 2340 Mödling,  
Weißes Kreuz-Gasse 109/2/5, .

### IV.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass ihre derzeitigen ideellen Miteigentumsanteile gem. Spalte E der Tabelle nicht den im Nutzwertgutachten aufgelisteten Anteilen, siehe Tabelle Spalte F, entsprechen. Die Vertragsparteien stimmen hiermit wechselseitig der unentgeltlichen Anteilsberichtigung ihrer ideellen Miteigentumsanteile, auf die, mit den im Punkt III a), b), und c) angeführten Urkunden fest gesetzten Mindestanteile (berichtigte Anteile) gem. nachstehender Tabelle Spalte F, zu.

A)	B)	C)	D)	E)	F)
Name	Vorname	Geburtsdatum	Bezeichnung der selbständigen Räumlichkeit samt Zubehör	bisherige Anteile	Anteile gemäß Nutzwert
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top S 1 Abstellplatz für KFZ	674/711	14/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top S 2 Abstellplatz für KFZ		13/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top S 3 Abstellplatz für KFZ		11/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top S 4 Abstellplatz für KFZ		6/711

Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top S 5 Abstellplatz für KFZ		6/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top S 6 Abstellplatz für KFZ		6/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top S 7 Abstellplatz für KFZ		6/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top 1 Büro		35/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top 2 Wohnung		80/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top 3 Wohnung mit Balkon		107/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top 5 Wohnung mit Balkon und Terrasse		137/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top 6 Wohnung mit Balkon		83/711
Musliu GesmbH		FN 392113 m	Top 7 Wohnung mit 2 Balkonen und Terrasse		133/711

Reiterer	Kornelia	geb. 31.07.1968	Top 4 Wohnung mit Balkon	37/711	37/711
Dipl. Ing. Dr. Reiterer	Alexander	geb. 14.03.1969	Top 4 Wohnung mit Balkon	37/711	37/711

V.

Die Firma Musliu GesmbH (FN 392113m), Frau Kornelia Reiterer und Herr Dipl. Ing. Dr. Alexander Reiterer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte D verzeichneten Bestandteile der gegenständlichen Liegenschaft im Sinne des WEG 2002, BGBl. I 70/2002, in der derzeit geltenden Fassung, ein, sodass hiermit ein mit dem jeweils in Spalte F der beiliegenden Tabelle angeführten Miteigentumsanteil

untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, nämlich das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte D verzeichneten Liegenschaftsbestandteile durch den jeweiligen in Spalte A-B angeführten Eigentümer darstellt.

Frau Kornelia Reiterer geb. 31.07.1968 und Herr Dipl. Ing. Dr. Alexander Reiterer geb. 14.03.1969 begründen je als Eigentümerpartnerschaft gemeinsames Wohnungseigentum im Sinne der §§ 13-15 WEG 2002 und willigen daher ausdrücklich ein, dass ihre Liegenschaftsanteile im Grundbuch gemäß § 5 Abs. 3 iVm § 13 Abs. 3 WEG 2002 verbunden werden. Die Vertragsparteien erklären, die Rechtsfolgen der Bestimmungen der §§ 13-15 WEG 2002 zur Kenntnis genommen zu haben.

## VI.

Nebenabreden zu diesem Vertrag oder allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Unterfertigung durch sämtliche Vertragsparteien.

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf allfällige Rechtsnachfolger der Vertragspartner über. Die Vertragspartner verpflichten sich im Falle einer Übertragung ihrer Miteigentumsanteile alle diese Rechte und Pflichten, einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung, ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung den übrigen Liegenschaftseigentümern nachzuweisen. Bei Verletzung dieser Verpflichtung haftet der betreffende Vertragspartner den Übrigen, unbeschadet der Veräußerung, persönlich weiter.

## VII.

### **§ 19 Bestellung eines Verwalters**

Gemäß § 19 WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch

nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Die Bestellung des Verwalters erfolgt mit Mehrheitsbeschluss; auch Gesellschaften und Personengesellschaften können zum Verwalter bestellt werden.

### **§ 31. Rücklagen**

§ 31. (1) Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.

(2) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.

(3) Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter, oder bei Fehlen eines solchen, an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Wird der Verwaltungsvertrag durch das Gericht aufgelöst, so ist dem Verwalter die Herausgabe des festgestellten Überschusses binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung aufzutragen.

(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 32 Abs. 6) können gesonderte Rücklagen gebildet werden.

### **§ 32. Aufteilung der Aufwendungen**

§ 32. (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft, einschließlich der Beiträge zur Rücklage, sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs. 1 MRG,

§ 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind – soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist – nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.

(2) Sämtliche Wohnungseigentümer können einen von der Regelung des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; dieser Beschluss wird frühestens für die ihm nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Bei Vorliegen eines solchen Beschlusses hat jeder Wohnungseigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Objekt zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen.

(4) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(5) Das Gericht kann bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Abs. 2 oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(6) Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt.

(7) Von der Regelung des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(8) Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.

(9) Soweit die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt, hat jeder Wohnungseigentümer die auf sein Wohnungseigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.

## VIII.

Sohin erteilen sämtliche Vertragsparteien hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen ob der Liegenschaft EZ 2238, KG 01616 Stammersdorf, folgende Eintragungen im Grundbuch vorgenommen werden können:

1. In der Aufschrift die Eintragung von "Wohnungseigentum".
2. Im Eigentumsblatt die Berichtigung der ideellen Anteile (Spalte E der Tabelle) auf die berechtigten Miteigentumsanteile gemäß der Spalte F) der im Punkt IV. dieses Vertrages genannten Tabelle und Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentumsrechtes an den Objekten gemäß Spalte D für die in der Spalte A-B dieser Tabelle genannten Eigentümer.
3. Die Verbindung der Anteile von Frau Kornelia Reiterer, geb. 31.07.1968 und Herrn Dipl. Ing. Dr. Alexander Reiterer, geb. 14.03.1969 gem. § 5/3, 13/3 WEG 2002.



IX.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art tragen, unbeschadet die sämtliche Vertragsparteien nach außen hin treffende Solidarhaftung, im Innenverhältnis der Vertragsparteien diese je zu ihren Wohnungseigentumsanteilen.

X.

Die Vertragsparteien ermächtigen hiermit Frau . Susanne Grünstäudl, geb. 25.01.1968, Notariatsangestellte, Zwettler Straße 123, 3920 Groß Gerungs, in ihrem Namen alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages etwa erforderlichen Änderungen beziehungsweise Ergänzungen dieses Vertrages samt allen angeschlossenen Unterlagen sowie allfälliger Nebenurkunden vorzunehmen, dies mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide entgegenzunehmen und Rechtsmittel zu ergreifen, jedoch nur insoweit, als dies für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.

Wien, am 24. 10. 2014



*[Handwritten signature]*

*Dr. DI Alexander Neuberger*  
*16.03.1968*

*Konrad Neuberger 31.7.1968*

**LEERSEITE**

BRZ 477/2014

- Bestätigt wird: -----
1. die Echtheit der Firmenzeichnung der **Musliu GesmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Schuchardtstraße 16/1, -----
    1. durch Herrn **Ingenieur Nuhi MUSLIU**, geboren am 11.08.1976 (elften August eintausendneunhundertsechundsiebzig), als Geschäftsführer mit selbständigem Vertretungsrecht, -----
    2. durch Herrn **Ingenieur Besnik MUSLIU**, geboren am 22.01.1982 (zweiundzwanzigsten Jänner eintausendneunhundertzweiundachtzig), als Geschäftsführer mit selbständigem Vertretungsrecht, -----gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig litera a) der Notariatsordnung nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das automationsunterstützt geführte Firmenbuch der Republik Österreich, dass nach dem derzeitigen Stand desselben die unter 3.1, 3.2 genannten Personen am heutigen Tag und am Tag der Unterfertigung berechtigt waren, die unter FN 392113 m eingetragene Musliu GesmbH mit dem Sitz in Wien, in obiger Funktion gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen; -----
  2. die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Diplomingenieur Doktor Alexander REITERER**, geboren am 14.03.1969 (vierzehnten März eintausendneunhundertneunundsechzig), 1210 Wien, Herrenholzgasse 30, -----
  3. die Echtheit der Unterschrift der Frau **Kornelia REITERER**, geboren am 31.07.1968 (einunddreißigsten Juli eintausendneunhundertachtundsechzig), 1210 Wien, Herrenholzgasse 30. -----
- Groß Gerungs, am 24.10.2014 (vierundzwanzigsten Oktober zweitausendvierzehn) -----



*Mag. Dr. Christine Foitik*

öffentliche Notarin



