



STADTGEMEINDE  
**FEHRING**

STADTGEMEINDE FEHRING

# PROTOKOLL

über die

## 8. GEMEINDERATSSITZUNG 2025 am 19.11.2025

um 19:00 Uhr im Sitzungssaal, Rathaus Fehring

Die Einladung erfolgte am 05.11.2025 in elektronischer Form und mittels RSb. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates ist in der Anlage beigeschlossen.

### Anwesend waren:

- ✓ Bgm. Mag. Johann Winkelmaier
- ✓ Vize-Bgm. LAbg. Franz Fartek
- ✓ Vize-Bgm. Nico Christian Wendler
- ✓ Fin.Ref. Mag. Ignaz Spiel
- ✓ SR Ute Schmied
- ✓ GR Karoline Bogner
- ✓ GR Ing. Christian Friedl
- ✓ GR Eva Maria Fuchs
- ✓ GR Erwin Gartner
- ✓ GR Marcus Gordisch
- ✓ GR DI Ernst Heuberger
- ✓ GR Walter Jansel
- ✓ Rudolf Kainz
- ✓ GR DI Gerhard Kasper
- ✓ GR Heidemarie Kniely
- ✓ GR Mag. Franz Koller
- ✓ GR Stefan Krenn
- ✓ GR Mag. Kerstin Lamprecht
- ✓ GR Ing. Lukas Lang
- ✓ GR Johann Lienhart
- ✓ GR Alexander Neubauer
- ✓ GR Desiree Riegler
- ✓ GR Michael Schnepf
- ✓ GR Georg Wippel
- ✓ GR Josef Wohlfart

### Entschuldigt:

- ✓ GR Michael Kreiner

**Außerdem anwesend:** StADir. Mag. (FH) Carina Kreiner als Schriftführerin, StAdir.-Stv. Klaus, Sundl, BA MA, StADir. -Stv. Franz Thurner sowie Andreas Wagner und Hannes Karner bis TOP 3

Der Gemeinderat ist beschlussfähig, die Sitzung ist zum Teil öffentlich.

**Vorsitzender: Bgm. Mag. Johann Winkelmaier**

## **TAGESORDNUNG:**

### **Öffentlicher Teil:**

- 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Fragestunde
- 3 Angelobung neuer Mitarbeiter
- 4 Sitzungsprotokolle der 6. und 7. Sitzung 2025
- 5 Beratung und Beschlussfassung - Weihnachtszuwendung 2025
- 6 Beratung und Beschlussfassung - Untervoranschläge (Detailnachweise Finanzierung) 2026
- 7 Beratung und Beschlussfassung - Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG Jahresabschluss 2024
- 8 Beratung und Beschlussfassung - Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG Wirtschaftsplan 2026
- 9 Beratung und Beschlussfassung - Anpassung Materialkostenbeitrag für Kinderbetreuungseinrichtungen
- 10 Beratung und Beschlussfassung - Anpassung Tarife der Veranstaltungsräumlichkeiten und des Rosenbades Fehring
- 11 Beratung und Beschlussfassung - Endvermessung Weg Nr. 454/2 u. 454/3, KG Burgfeld
- 12 Beratung und Beschlussfassung - Vertrag zur Übernahme der Kropfbachbrücke, KG Schiefer  
Dringlichkeitsantrag
- 12a Beratung und Beschlussfassung – Kaufvertrag Gesundheitszentrum Fehring 2.0
- 13 Allfälliges

### **Nicht öffentlicher Teil:**

- 14 Beratung und Beschlussfassung - Personalangelegenheiten - Gewährung Abfertigung
- 15 Beratung und Beschlussfassung - Personalangelegenheiten - unbefristeter Dienstvertrag
- 16 Beratung und Beschlussfassung - Personalangelegenheiten - Umstufung
- 17 Beratung und Beschlussfassung - Personalangelegenheiten - Einstufung
- 18 Beratung und Beschlussfassung - Personalangelegenheiten - Antrag auf Karenz gegen Entfall des Entgelts

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:02 Uhr

Mittwoch, 19.11.2025

Das Protokoll besteht aus 32 + 2 Seiten

grs-2025-8

## Der Vorsitzende:

.....

Schriftführer GR Michael Schnepf

.....

Schriftführer GR Vize-Bgm. Nico Christian Wendler

Schriftführer GR Marcus Gordisch

.....

Schriftführer GR DI Ernst Heuberger

.....

1.

## **Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bgm. Mag. Johann Winkelmaier eröffnet die Sitzung, begrüßt die Erschienenen und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

- ✓ Bgm. Mag. Winkelmaier berichtet, dass GR Michael Kreiner entschuldigt sind.

Bgm. Mag. Winkelmaier stellt den Antrag nachstehenden Punkt auf die Tagesordnung zu nehmen (Dringlichkeitsantrag gem. § 54 Abs. 3 der Steierm. Gemeindeordnung):

## Öffentlicher Teil der Sitzung:

**TOP 12a** Beratung und Beschlussfassung - Kaufvertrag  
Gesundheitszentrum Fehring 2.0

Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

2

Fragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

**3.  
Angelobung neuer Mitarbeiter**

Andreas Wagner unterstützt das Team des Bauhofes seit 01.10.2025 und Hannes Karner hat mit 01.11.2025 seine Tätigkeit im Bauhof gestartet.

Die neuen Mitarbeiter werden in der Gemeinderatssitzung von Bgm. Mag. Winkelmaier angelobt.

Andreas Wagner und Hannes Karner verlassen im Anschluss die Sitzung.

**4.  
Sitzungsprotokoll der 6. und 7. Sitzung 2025**

Bgm. Mag. Winkelmaier stellt fest, dass gegen die Sitzungsprotokolle der 6. und 7. Sitzung 2025 des Gemeinderates keine schriftlichen Einwendungen vorliegen und auch in der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden. Somit gilt die Verhandlungsschrift als genehmigt und Bgm. Mag. Winkelmaier ersucht die Schriftführer die Verhandlungsschriften zu unterfertigen

**5.  
Beratung und Beschlussfassung – Weihnachtszuwendung 2025**

Das jährliche Schreiben des Landes Steiermark in Bezug auf die Weihnachtszuwendung bei allen im Aktivstand befindlichen Bediensteten als Sachzuwendung in Form von Geschenkgutscheinen ist wieder eingetroffen.

**Bgm. Mag. Winkelmaier stellt den Antrag, lt. den Ausführungen des Landes auch im heurigen Jahr den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtgemeinde Fehring wiederum eine Weihnachtszuwendung zu gewähren und diese in Städtegutscheinen zur Auszahlung zu bringen. Die auszuzahlenden Weihnachtszuwendungen belaufen sich lt. Lohnabteilung auf € 15.275,00. Die Differenzen auf gerade 10er Zahlen werden aufgerundet.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

**6.  
Beratung und Beschlussfassung – Untervoranschläge (Detailnachweise Finanzierung) 2026**

Fin.Ref. Mag. Spiel berichtet, dass in der Sitzung des Gemeinsamen Schulausschusses sowie in der Sitzung des Ausschusses für Finanzwirtschaft, Sport und Vereine am 10.11.2024 die einzelnen Untervoranschläge besprochen und vom Ausschuss genehmigt wurden. Die Untervoranschläge werden nunmehr dem Gemeinderat mit dem Ersuchen vorgelegt, diese in der vorliegenden Fassung zu beschließen:

<b>Volksschule Fehring</b>	<b>%</b>	<b>€</b>
Einzahlungen		30.300,00
Auszahlungen		344.900,00
<b>Umzulegender Schulsachaufwand</b>		<b>314.600,00</b>

Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:		
<u>Gastschulbeiträge:</u>		
---		---
<u>Eingeschulte Gemeinden:</u>		
Kapfenstein	3,42	10.759,32
Fehring	96,58	303.840,68
<b>Summe</b>		<b>314.600,00</b>
Kopfquote 314.600,00 : 145 Schüler		(1.721,74) 2.169,66
<b>Außerordentlicher Schulsachaufwand</b>		<b>37.900,00</b>
Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:		
<u>Eingeschulte Gemeinden:</u>		
Kapfenstein	3,42	1.296,18
Fehring	96,58	36.603,82
<b>Summe</b>		<b>37.900,00</b>

<b>Volksschule Hatzendorf</b>	<b>%</b>	<b>€</b>
Einzahlungen		2.800,00
Auszahlungen		140.100,00
<b>Umzulegender Schulsachaufwand</b>		<b>137.300,00</b>
Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:		
<u>Gastschulbeiträge:</u>		
---		---
<u>Eingeschulte Gemeinden:</u>		
Riegersburg	2,63	3.610,99
Fehring	97,37	133.689,01
<b>Summe</b>		<b>137.300,00</b>
Kopfquote 137.300,00 : 75 Schüler		(1.590,24) 1.830,67
<b>Außerordentlicher Schulsachaufwand</b>		<b>2.300,00</b>
Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:		
<u>Eingeschulte Gemeinden:</u>		
Riegersburg	2,63	60,49
Fehring	97,37	2.239,51
<b>Summe</b>		<b>2.300,00</b>

<b>Volksschule Hohenbrugg-Weinberg</b>	<b>%</b>	<b>€</b>
Einzahlungen		2.800,00
Auszahlungen		48.300,00
<b>Umzulegender Schulsachaufwand</b>		<b>45.500,00</b>

<b>Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:</b>		
<b>Gastschulbeiträge:</b>		
Jennersdorf 1 Schüler à 1.750,00		1.750,00
<b>Eingeschulte Gemeinden:</b>		
Unterlamm	2,57	1.124,38
Fehring	97,43	42.625,63
<b>Summe</b>		<b>45.500,00</b>
Kopfquote 45.500,00 : 26 Schüler		(1.350,00) 1.750,00
<b>Außerordentlicher Schulsachaufwand</b>		<b>0,00</b>
<b>Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:</b>		
<b>Eingeschulte Gemeinden:</b>		
Unterlamm	2,57	0,00
Fehring	97,43	0,00
<b>Summe</b>		<b>0,00</b>

<b>Mittelschule Fehring</b>	<b>%</b>	<b>€</b>
Einzahlungen		35.600,00
Auszahlungen		640.500,00
<b>Umzulegender Schulsachaufwand</b>		<b>604.900,00</b>
<b>Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:</b>		
<b>Gastschulbeiträge:</b>		
Bad Loipersdorf 1 Schüler à 1.794,96		1.794,69
Feldbach 18 (+ 9) Schüler à 1.794,96		32.309,28
Ilz 1 Schüler à 1.794,96		1.794,69
Jennersdorf 1 Schüler à 1.794,96		1.794,96
Riegersburg 5 Schüler à 1.794,96		8.974,80
<b>Eingeschulte Gemeinden:</b>		
Kapfenstein	14,41	80.441,09
Unterlamm	12,21	68.160,01
Fehring	73,38	409.629,94
<b>Summe</b>		<b>604.900,00</b>
Kopfquote 604.900,00 : 337 Schüler		(1.882,51) 1.794,69
<b>Außerordentlicher Schulsachaufwand</b>		<b>154.000,00</b>
<b>Aufteilung auf beitragspflichtige Gemeinden:</b>		
<b>Eingeschulte Gemeinden:</b>		
Kapfenstein	14,41	22.191,40
Unterlamm	12,21	18.803,40

Fehring		73,38	113.005,20
<b>Summe</b>			<b>154.000,00</b>

### Musikschule Fehring:

Gemeinde	Schüler-zahl ges.	Schüler-HF	Schüler-HF	Erw.-HF	KF (zu 4 - 5)	KF (ab 6)	Gemeindebeiträge					Sachaufwands-beitrag	GESAMT-KOSTENANTEIL
Beitrag pro Schülerin							629,00	475,00	289,00	150,00	Gesamt	334,72	
Fehring	248	179	10	0	59	112.591,00	4.750,00	0,00	8.850,00	126.191,00	83.011,69	209.202,69	
Bad Gleichenberg	126	108	1	0	17	67.932,00	475,00	0,00	2.550,00	70.957,00	42.175,29	113.132,29	
Feldbach	9	5	2	0	2	3.145,00	950,00	0,00	300,00	4.395,00	3.012,52	7.407,52	
Fürstenfeld	1	1	0	0	0	629,00	0,00	0,00	0,00	629,00	334,72	963,72	
Gnas	2	1	1	0	0	629,00	475,00	0,00	0,00	1.104,00	669,45	1.773,45	
Kaindorf bei Hartberg	1	1	0	0	0	629,00	0,00	0,00	0,00	629,00	334,72	963,72	
Kapfenstein	17	16	0	0	1	10.064,00	0,00	0,00	150,00	10.214,00	5.690,32	15.904,32	
Kirchberg an der Raab	129	110	2	0	17	69.190,00	950,00	0,00	2.550,00	72.690,00	43.179,47	115.869,47	
Bad Loipersdorf	1	0	1	0	0	0,00	475,00	0,00	0,00	475,00	334,72	809,72	
Ludersdorf-Wilfersdorf	1	0	1	0	0	0,00	475,00	0,00	0,00	475,00	0,00	475,00	
Riegersburg	8	7	0	0	1	4.403,00	0,00	0,00	150,00	4.553,00	2.677,80	7.230,80	
Sochau	1	1	0	0	0	629,00	0,00	0,00	0,00	629,00	334,72	963,72	
St. Anna am Aigen	5	5	0	0	0	3.145,00	0,00	0,00	0,00	3.145,00	1.673,62	4.818,62	
St. Marein bei Graz	1	1	0	0	0	629,00	0,00	0,00	0,00	629,00	334,72	963,72	
Tieschen	11	11	0	0	0	6.919,00	0,00	0,00	0,00	6.919,00	3.681,97	10.600,97	
Unterlamm	36	32	3	0	1	20.128,00	1.425,00	0,00	150,00	21.703,00	12.050,08	33.753,08	
Selbstzahler:innen	2	0	2	0	0	0,00	950,00	0,00	0,00	950,00	1.004,17	1.954,17	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>599</b>	<b>478</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>98</b>	<b>300.662,00</b>	<b>10.925,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.700,00</b>	<b>326.287,00</b>	<b>200.500,00</b>	<b>526.787,00</b>	

Sachaufwandsbeitrag 2026: € 334,72 (2025: € 410,68)

**Fin.Ref. Mag. Ignaz Spiel stellt den Antrag, die Detailnachweise Finanzierung 2026 der drei Volksschulen, der Mittelschule sowie der Musikschule Fehring in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

### 2. Untervoranschläge der Feuerwehren:

Die Feuerwehrbudgets für 2026 wurden bei den Abteilungsleitergesprächen am 05.11.2025 mit den Feuerwehrvertretern besprochen. Die von den Feuerwehren erstellten Voranschläge liegen nunmehr vor. Es ist eine Beschlussfassung im Gemeinderat erforderlich, bevor die Beträge in den Voranschlag der Gemeinde aufgenommen werden:

Feuerwehr	ordentl. HH Gemeindeanteil	außerord. Aufw. Gemeindeanteil	je 1 Funkgerät
Fehring	62.000,00	11.500,00	Hydraulisches Rettungsgerät für TLF 1000
Hatzendorf	31.000,00	12.000,00	Reparatur Einbaupumpe für TLFA 2000 + Bekleidung für Jugend
Hirzenriegl	15.500,00	109.000,00	Schlussrechnung Anschaffung HLF 2 Stk. Schutzbekleidung (E1)
Hohenbrugg	15.500,00	9.250,00	Instandhaltung Tore Fahrzeughalle
Johnsdorf-Brunn	15.500,00	1.900,00	3 Stk. Schutzbekleidung (E1) + Helme
Pertlstein	15.500,00	4.000,00	Pumpenservice + 10 Stk. Schwimmwesten
Weinberg	15.500,00	1.000,00	2 Stk. Schutzbekleidung (E1).
<b>Summe</b>	<b>170.500,00</b>	<b>148.650,00</b>	

**Fin.Ref. Mag. Ignaz Spiel stellt den Antrag, die Voranschläge der sieben Feuerwehren zu genehmigen und die Gemeindezuschüsse in den Voranschlag 2026 der Stadtgemeinde aufzunehmen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

7.

**Beratung und Beschlussfassung – Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG  
Jahresabschluss 2024**

Fin.Ref. Mag. Spiel berichtet, dass in der Beiratssitzung der Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG am 03.11.2025 der Jahresabschluss 2024 beschlossen wurde. Da die Stadtgemeinde Fehring 100 % Komplementärin ist, wird der Jahresabschluss hiermit dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Der vorliegende Jahresabschluss 2024 weist in der Gewinn- u. Verlustrechnung aus steuerlicher Sicht einen Jahresverlust von € 85.469,99 aus (2023 waren es € 92.516,95). Die Bilanzsumme beträgt € 2.151.449,71 (2023 war diese € 2.267.122,74). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich per 31.12.2024 auf € 713.721,86 (Stand 31.12.2023: € 860.179,19).

Bgm. Mag. Winkelmaier erläutert, dass die Stadtgemeinde bereits 3 KG's aufgelöst habe. Bei detaillierten Rückfragen zur Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG könne mit dem Leiter der Finanzabteilung, Herrn Sundl, gerne Kontakt aufgenommen werden. GR DI Heuberger ergänzt, dass die KG im nächsten Prüfungsausschuss ohnedies ausführlich behandelt werde.

**Fin.Ref. Mag. Ignaz Spiel stellt den Antrag, der Gemeinderat möge den Jahresabschluss 2024 der Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG genehmigen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

8.

**Beratung und Beschlussfassung – Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG  
Wirtschaftsplan 2026**

Fin.Ref. Mag. Spiel berichtet, dass in der Beiratssitzung der Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG am 03.11.2025 die Planrechnung 2026 beschlossen wurde. Da die Stadtgemeinde Fehring 100 % Komplementärin ist, wird die Planrechnung hiermit dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

<b>Projekt</b>	<b>Zuschüsse</b>
Projekt Parkplatz Süd-Ost	26.500
Projekte Parkplatz Schule u. ESV Clubhaus	16.300
Projekt Gerberhaus	30.000
Projekt Sportplatz Tribüne	9.000
Projekt Postpartner	- 8.900
Projekt Postamtsgebäude	18.500
KG – Gemeinkosten	12.000
<b>Summe der o. Zuschüsse</b>	<b>103.400</b>

Vergleich 2025: € 125.600,00

**Fin.Ref. Mag. Ignaz Spiel stellt den Antrag der Gemeinderat möge den Wirtschaftsplan 2026 der Stadtgemeinde Fehring Stadt- und Ortsentwicklungs KG genehmigen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

**9.**

**Beratung und Beschlussfassung – Anpassung Materialkostenbeitrag für Kinderbetreuungseinrichtungen**

Fin.Ref. Mag. Spiel berichtet, dass in der Sitzung des Ausschusses für Finanzwirtschaft, Sport und Vereine am 20.10.2025 einstimmig vereinbart wurde, den Materialkostenbeitrag für Kinderbetreuungseinrichtungen ab dem Kindergartenjahr 2026/27 von derzeit € 94,00 pro Kind und Jahr auf € 12,00 pro Kind pro Monat anzupassen. Dies entspricht dem vom Land Steiermark vorgegebenen Maximalbetrag, welcher ohne zusätzlichen administrativen Mehraufwand (ohne Nachweis der tatsächlichen Materialkosten pro Kindergarten) eingehoben werden darf.

**Fin.Ref. Mag. Spiel stellt den Antrag, den Materialkostenbeitrag für Kinderbetreuungseinrichtungen ab dem Kindergartenjahr 2026/27 von derzeit € 94,00 pro Kind und Jahr auf € 12,00 pro Kind pro Monat anzupassen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

**10.**

**Beratung und Beschlussfassung – Anpassung Tarife der Veranstaltungsräumlichkeiten und des Rosenbades Fehring**

Fin.Ref. Mag. Spiel berichtet, dass in der Sitzung des Ausschusses für Finanzwirtschaft, Sport und Vereine am 10.11.2025 einstimmig vereinbart wurde, die Tarife der Veranstaltungsräumlichkeiten wie folgt anzupassen:

- Anpassung sämtlicher Tarife ab 01.01.2026 um 25 %
- Zukünftig sollen die Tarife jährlich um die vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung bekanntgegebene Höhe der Steigerung des Verbraucherpreisindex 2020 angepasst und auf die erste Dezimalstelle kaufmännisch gerundet werden. Für die Berechnung des Folgejahres ist jedoch stets der nicht gerundete Betrag heranzuziehen.
- Bei der Tisch- u. Küchenwäsche sowie den Stuhlhusen soll ab 01.01.2026 analog zu den Getränkepreisen ein Zuschlag von 25 % auf die Lieferantenpreise aufgeschlagen werden.

**Fin.Ref. Mag. Spiel stellt den Antrag, die Tarife der Veranstaltungsräumlichkeiten wie folgt anzupassen:**

- Anpassung sämtlicher Tarife ab 01.01.2026 um 25 %
- Zukünftig sollen die Tarife jährlich um die vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung bekanntgegebene Höhe der Steigerung des Verbraucherpreisindex 2020 angepasst und auf die erste Dezimalstelle kaufmännisch gerundet werden. Für die Berechnung des Folgejahres ist jedoch stets der nicht gerundete Betrag heranzuziehen.
- Bei der Tisch- u. Küchenwäsche sowie den Stuhlhusen soll ab 01.01.2026 analog zu den Getränkepreisen ein Zuschlag von 25 % auf die Lieferantenpreise aufgeschlagen werden.

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

Ebenfalls wurde in der Sitzung des Ausschusses für Finanzwirtschaft, Sport und Vereine am 10.11.2025 einstimmig vereinbart, die Tarife für das Rosenbad Fehring für die Badesaison 2026 wie folgt anzupassen:

Tageskarten	Fehring 2025	Fehring 2026
Erwachsene	4,40	5,50
Senioren (60+)	3,80	4,50
Jugendliche bis 19, Präsenzdiener und Studenten bis 26 Jahre	2,90	4,00
Kinder bis 15	1,90	2,50
Familientageskarte	10,10	12,00
Behinderte		4,00
Gruppenkarte (Schulklassen, Grüner Kreis, usw.)	1,30	1,50
Kurzbadekarte ab 16 Uhr	2,50	3,50
Kabinenkarte	3,20	4,00
Kästchenkarte	1,90	2,50
Leihgebühr Liegestuhl	3,20	5,00

  

Blöcke	Fehring 2025	Fehring 2026
Zehnerblock Erwachsene	35,40	44,00
Zehnerblock Jugendliche	23,40	32,00
Zehnerblock Kinder	15,20	20,00

  

Saisonkarten	Fehring 2025	Fehring 2026
Familien	107,30	120,00
Erwachsene	59,60	70,00
Senioren (60+)	53,70	60,00
Jugendliche bis 19, Präsenzdiener und Studenten bis 26 Jahre	41,70	50,00
Kinder bis 15	29,80	35,00
Behinderte		50,00
Kabine	41,70	50,00
Kästchen groß	29,80	35,00
Kästchen klein	17,90	20,00

Zukünftig sollen die Tarife jährlich um die vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung bekanntgegebene Höhe der Steigerung des Verbraucherpreisindex 2020 angepasst und auf die erste Dezimalstelle kaufmännisch gerundet werden. Für die Berechnung des Folgejahres ist jedoch stets der nicht gerundete Betrag heranzuziehen.

GR Lienhart erkundigt sich zu den Besucherzahlen im Rosenbad. StADir.-Stv. Sundl gibt die Auskunft, dass im Schnitt mit 20.000 Besuchern pro Saison zu rechnen ist. Im Jahr 2024 gab es mit rund 27.000 Besucher:innen einen neuen Rekord. Fin.Ref. Mag. Spiel ergänzt, dass die Stadtgemeinde ca. € 100.000,- pro Jahr dazuzahlt.

**Fin.Ref. Mag. Spiel stellt den Antrag, die Tarife für das Rosenbad Fehring für die Badesaison 2026 wie angeführt anzupassen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

## **11.**

### **Beratung und Beschlussfassung – Endvermessung Weg Nr. 454/2 u. 454/3, KG Burgfeld**

GR DI Gerhard Kasper berichtet, dass in Burgfeld, an der Grenze zur Gemeinde Kapfenstein, am 22.08.2019 eine Vermessung von Gemeindewegen stattgefunden hat. Am 29.08.2025 wurde die Vermessungsurkunde vom Büro DI Reichsthaler mit der GZ: 33225-62002-T erstellt. Die Grundstücksteile werden zwischen den verschiedenen Eigentümern kostenlos übergeben.

Der Ausschuss für Bau, Raumordnung, Verkehr, Umwelt u. Energie hat am 28.10.2025 darüber beraten.

**GR DI Gerhard Kasper stellt den Antrag, die Verordnung gemäß § 94 Abs. 1 Zif. 3 des allgemeinen Grundbuchsgesetzes in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Landesstraßenverwaltungsgesetz idgF. über die Auflassung der abgeschriebenen Grundstücksteile des öffentlichen Gutes sowie die Widmung als öffentliches Gut der zugeschriebenen Grundstücksteile für die Weggrundstücke Nr. 454/2 und 454/3, KG Burgfeld laut Vermessungsurkunde von DI Karl Reichsthaler, GZ: 33225-62002-T und den Antrag auf grundbürgerliche Durchführung der Vermessung zu beschließen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

## **12.**

### **Beratung und Beschlussfassung – Vertrag zur Übernahme der Kroppibachbrücke, KG Schiefer**

GR DI Gerhard Kasper berichtet, dass im Zuge des Grundzusammenlegungsverfahrens in Schiefer auch ein neues Wegenetz errichtet bzw. Wege ausgebaut wurden.

Entlang der B57 wurden Begleitwege errichtet. Dadurch ist künftig auch eine durchgehende Radverbindung ins Burgenland vorhanden. Über den Kroppibach (zwischen Schiefer und Welten) wurde daher die Errichtung einer neuen Brücke erforderlich. Diese wird derzeit errichtet. Die Kosten in der Höhe von ca. EUR 230.000,-- werden vom Land Steiermark (Abt. 16) und der Grundzusammenlegungsgemeinschaft je zur Hälfte getragen.

Nach Fertigstellung der Brücke sollen diese und das gesamte Wegenetz im Zusammenlegungsbereich in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Fehring übernommen werden.

Für die Übernahme der Brücke liegt ein Vertrag zwischen dem Land Steiermark, der Grundzusammenlegungsgemeinschaft und der Stadtgemeinde Fehring vor.

Der Stadtgemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten, jedoch ist die Brücke künftig von der Stadtgemeinde Fehring zu erhalten.

Der Ausschuss für Bau, Raumordnung, Verkehr, Umwelt u. Energie hat am 28.10.2025 positiv darüber beraten.

**GR DI Gerhard Kasper stellt den Antrag, den vorliegenden Vertrag, abgeschlossen zwischen dem Land Steiermark, der Grundzusammenlegungsgemeinschaft Schiefer und der Stadtgemeinde Fehring mit der GZ: Abt16-234528/2025-33 betreffend der Wirtschaftswegbrücke Kroppibach entlang der B57 bei Str.km 62,113 zu beschließen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

## 12a

### Beratung und Beschlussfassung – Kaufvertrag Gesundheitszentrum Fehring 2.0

Bgm. Mag. Winkelmaier berichtet, dass in Folge des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.10.2025 über die Errichtung bzw. den Erwerb des Gesundheitszentrums Fehring 2.0 nun der Kaufvertrag zwischen der Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach in Köflach registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Grazer Straße 2, 8580 Köflach und der Stadtgemeinde Fehring vorliegt:

# KAUFWERTRAG

Projekt 8350 Fehring, Ungarnstraße 10i und 10h

### Ärztezentrum und 10 Tiefgaragenplätze

abgeschlossen zwischen der

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach in Köflach  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 64763s

Grazer Straße 2, 8580 Köflach

und

Stadtgemeinde Fehring

Grazerstraße 1, 8350 Fehring

### Inhalt

<a href="#">1. Definitionen</a>	13
<a href="#">2. Projekt Ungarnstraße 10i und 10h</a>	19
<a href="#">3. Kaufgegenstand</a>	19
<a href="#">4. Kaufpreis</a>	20
<a href="#">5. Angemessenheit des Kaufpreises</a>	21
<a href="#">6. Kosten</a>	21
<a href="#">7. Bauausführung, Ausstattung</a>	21
<a href="#">8. Übergabe des Kaufgegenstandes</a>	22
<a href="#">9. Rücktrittsrecht</a>	23
<a href="#">10. Option:</a>	24
<a href="#">11. Belastungen:</a>	24
<a href="#">12. Gewährleistung</a>	25
<a href="#">13. Nutzungsrecht</a>	26
<a href="#">14. Begründung von Wohnungseigentum</a>	26
<a href="#">15. Vollmacht</a>	27
<a href="#">16. KFZ-Abstellplätze</a>	28
<a href="#">17. Schlussbestimmungen</a>	28
<a href="#">18. Ausfertigungen</a>	30
<a href="#">19. Beilagen</a>	30

## **1. Definitionen**

In diesem Kaufvertrag *kursiv* geschriebene Ausdrücke haben die in diesem Punkt 1. zugewiesenen Bedeutungen:

### **1.1 Verkäuferin**

Die verkaufende Partei ist die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach in Köflach registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 64763s, 8580 Köflach, Grazer Straße 2, im Folgenden als „**Verkäuferin**“ bezeichnet.

### **1.2 Erwerberin**

Die kaufende Partei ist die Stadtgemeinde Fehring, Grazerstraße 1, 8350 Fehring, im Folgenden als „**Erwerberin**“ bezeichnet.

### **1.3 Vertragsparteien**

Die verkaufende Partei und die Erwerberin werden im Folgenden gemeinsam als „**Vertragsparteien**“ bezeichnet.

### **1.4 Projekt Ungarnstraße 10i und 10h, 8350 Fehring**

Das Projekt Ungarnstraße 10i und 10h, 8350 Fehring hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Bedeutung.

### **1.5 Kaufgegenstand**

Der Kaufgegenstand besteht aus

- a. vorläufig 596/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum der sonstigen selbstständigen Räumlichkeit (Ordination) SSR11 begründet werden wird.
- b. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 1 begründet werden wird.
- c. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 2 begründet werden wird.
- d. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 3 begründet werden wird.
- e. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 4 begründet werden wird.

- f. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 15 begründet werden wird.
- g. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 16 begründet werden wird.
- h. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 17 begründet werden wird.
- i. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 18 begründet werden wird.
- j. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 19 begründet werden wird.
- k. vorläufig 9/1.493-tel Anteilen an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, mit welchen Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 20 begründet werden wird.

Der Kaufgegenstand umfasst das Erdgeschoß mit der Orientierungsnummer „Ungarnstraße 10h“. Es handelt sich um eine sonstige selbstständige Räumlichkeit (Ordination). Die vorläufige Nutzfläche beträgt 541,83 m<sup>2</sup>. Dem Geschäftslokal besteht aus mehreren Räumlichkeiten, welche aus dem beiliegenden, jeweils einen integrierten Bestandteil dieses Vertrags darstellenden vorläufigen Nutzwertgutachtens der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Claudia Zöberer vom 11.06.2025 (Beilage ./1) und dem Grundriss Erdgeschoß des Planverfassers Architekt DI Erich Ziviltechniker Paugger GmbH vom 10.06.2025 (Beilage ./2) ersichtlich sind.

Der Kaufgegenstand umfasst weiters 10 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage im Untergeschoß des Gebäudes auf der Liegenschaft, welche aus dem beiliegenden, einen integrierten Bestandteil dieses Vertrags, Grundriss Untergeschoß des Planverfassers Architekt DI Erich Ziviltechniker Paugger GmbH vom 10.06.2025 (Beilage ./3) ersichtlich sind.

Festgehalten wird, dass die gegenständliche Liegenschaft EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, Ungarnstraße 10h, 8350 Fehring, weder in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt, noch im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen ist und sich im Grundbuch am Tag der Vertragsunterfertigung darstellt wie folgt:

Letzte TZ 6872/2025  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\* A1 \*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 948/1 G Landw(10) \* 1494 Ungarnstraße 10i  
 Ungarnstraße 10h  
 Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
 \*\*\*\* A2 \*\*\*\*  
 4 b gelöscht  
 \*\*\*\* B \*\*\*\*  
 5 ANTEIL: 1/1  
 Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten  
 Köflach in Köflach registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 (FN 64763s)  
 ADR: Grazer Straße 2, Köflach 8580  
 a 6872/2025 IM RANG 4953/2025 Kaufvertrag 2025-07-11 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\* C \*\*\*\*  
 3 gelöscht  
 \*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*  
 Grundbuch 14.11.2025 08:37:45

## 1.6 Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand wird nach dem Kostendeckungsprinzip im Sinne des WGG ermittelt werden, weshalb der endgültige Kaufpreis erst nach Baufertigstellung und Vorliegen der Endabrechnung bekannt ist.

Der Kaufpreis für den unter Punkt 1.5 näher bezeichneten Vertragsgegenstand wird nach der diesem Vertrag beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellenden Kostenschätzung (Beilage ./4) ermittelt und beläuft sich auf vorläufig **EUR 1.602.522,83 („Vorläufiger Kaufpreis“)**.

Die Verkäuferin macht von ihrem Optionsrecht gemäß § 6 Abs 2 UStG nicht Gebrauch. Auf den Kaufpreis entfällt somit keine Umsatzsteuer.

Der endgültige Kaufpreis für den Kaufgegenstand wird auf Basis der von der Verkäuferin im Zuge der Fertigstellung erstellten Endabrechnung („**Endabrechnung**“) ermittelt („**endgültiger Kaufpreis**“). Die Verkäuferin verpflichtet sich, diese Endabrechnung binnen eines Jahres ab Anzeige der Baufertigstellung zu erstellen und dem Erwerber umgehend jene Unterlagen und Informationen zu übermitteln, welche es dieser ermöglichen, die sich aus der Endabrechnung ergebende Kaufpreisänderung überprüfen und nachvollziehen zu können. Die Endabrechnung ist für die Vertragsparteien bindend, es sei denn der Erwerber erklärt innerhalb von 4 Wochen („**Prüfungszeitraum**“) nach Erhalt der Endabrechnung sowie aller zur Prüfung der Endabrechnung erforderlichen Unterlagen und Informationen unter Offenlegung der einzelnen streitigen Punkte samt einer aussagekräftigen Begründung schriftlich gegenüber der Verkäuferin, dass und inwieweit kein Einverständnis mit der Endabrechnung besteht („**Widerspruch**“).

- 1.7** Wird ein Widerspruch erhoben, so haben die Vertragsparteien binnen 4 Wochen nach Zugang des Widerspruchs bei der Verkäuferin über die streitigen Punkte zu verhandeln und zu versuchen, eine Einigung darüber zu erzielen („**Verhandlungszeitraum**“). Wird innerhalb des Verhandlungszeitraums keine Einigung erzielt, so ist jede Vertragspartei berechtigt binnen 2 Wochen nach dem Verhandlungszeitraum den Sachverständigen für Hochbau **DI Erich Gruber, Fröhlichgasse 21/7, 8010 Graz**, schriftlich mit der endgültigen Klärung der strittigen Punkte zu beauftragen. Sollte der DI Erich Gruber nicht mehr tätig sein, ist jede Vertragspartei berechtigt, eine:n allgemein beeidete:n und gerichtlich zertifizierte:n Sachverständige:n aus dem Fachgebiet Bauwesen Hochbau auszuwählen. Die Stellungnahme der:s Sachverständigen bezüglich der Endabrechnung gilt für beide Vertragsparteien als bindend. Über die Beauftragung der:s Sachverständigen ist sowohl die jeweils andere Vertragspartei als auch der Treuhänder zu informieren. Das Honorar für die:den Sachverständige:n und dessen Auslagen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Ihre eigenen Kosten sowie die Kosten für Berater tragen die Vertragsparteien jeweils selbst. Sehen trotz Widerspruch beide Vertragsparteien davon ab, eine:n Sachverständige:n zu beauftragen, gilt die Endabrechnung diesfalls ausdrücklich als zwischen den Vertragsparteien als bindend.
- 1.8** Die Sicherstellung des vorläufigen Kaufpreises in Höhe von EUR 1.602.522,83 (in Worten: EUR einemillionsechshundertzweitausendfünfhundertzweiundzwanzigkommadreiundachtzig), erfolgt mittels Vorlage einer unwiderruflichen Zahlungsanweisung zu Gunsten des Treuhänders. Diese ist dem Treuhänder binnen 4 Monaten ab allseitiger Vertragsunterfertigung im Original zu übergeben.
- 1.9** Im Falle einer Anpassung des vorläufigen Kaufpreises im Zuge der von der Verkäuferin vorzulegenden Endabrechnung sind etwaige Differenzbeträge wechselseitig (bei einem höheren Kaufpreis seitens des Erwerbers, bei einem niedrigeren Kaufpreis seitens der Verkäuferin) innerhalb einer Frist von 4 Wochen ab Übermittlung der Kaufpreisberechnung und Aufforderung der jeweils betroffenen Partei auf ein im Rahmen der Aufforderung bekannt zu gebendes Konto zu bezahlen. Sofern von einer der Parteien Widerspruch gegen die Endabrechnung erhoben wird, ist der entsprechende Differenzbetrag innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Festlegung des endgültigen Kaufpreises durch den Sachverständigen von der jeweiligen, zahlungspflichtigen Vertragspartei zur Anweisung zu bringen.
- 1.10 Treuhänderin**  
Die Vertragsparteien bestellen hiermit einvernehmlich und einseitig unwiderruflich Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, Stubenring 16/2, 1010 Wien, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch, geb. 4.5.1976, oder Rechtsanwalt Dr. Ingmar Etzersdorfer, geb. 06.12.1966, zum Treuhänder im Zusammenhang mit der treuhändigen Abwicklung dieses Kaufvertrages („*Treuhänderin*“).
- 1.11 Nebenkosten und Abgaben**  
Die Treuhänder wird von den Vertragsparteien mit der Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühr sowie Entrichtung derselben längstens bis zur gesetzlichen Fälligkeit beauftragt.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis ihrer gemäß § 9 Grunderwerbsteuergesetz bestehenden solidarischen Haftung für die zu diesem Rechtsgeschäft anfallende Grunderwerbsteuer.

Die Erwerberin hat bis spätestens binnen **vier Wochen** ab allseitiger Vertragsunterfertigung

- die auf den Kaufgegenstand entfallende Grunderwerbssteuer in gesetzlicher Höhe von derzeit 3,5% („**Grunderwerbsteuer**“), das sind **EUR 56.088,30** sowie
- die auf den Kaufgegenstand entfallende Eintragungsgebühr in gesetzlicher Höhe von derzeit 1,1% („**Eintragungsgebühr**“), das sind **EUR 17.628,00**

jeweils spesen- und abzugsfrei für den Empfänger auf das von der Treuhänderin eingerichtete Anderkonto bei der ERSTE Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, **IBAN: AT90 2011 1295 3186 6503**, welches für solche Zwecke ständig eingerichtet ist, zur Anweisung zu bringen. Die Erwerberin hält die Verkäuferin hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr schad- und klaglos.

Festgehalten wird, dass es sich bei der Verkäuferin um eine Körperschaft handelt, die unter § 7 Abs 3 KStG fällt und daher nicht der Immobilienertragsbesteuerung unterliegt und daher eine Besteuerung im Zuge der Körperschafts-Veranlagung durch die Verkäuferin vorzunehmen ist.

Die Treuhänderin hält fest, dass er gegenüber den Vertragsparteien keinerlei wie immer geartete Haftung für die steuerlichen Auswirkungen des Abschlusses und der Unterfertigung des Kaufvertrages übernimmt und diese vor dessen Unterfertigung dahingehend beraten hat, sich bei einem hierzu qualifizierten Fachmann (Steuerberater, Wirtschaftstreuhänder usgl.) eine hinsichtlich der steuerrechtlichen Auswirkungen dieses Kaufvertrages verbindliche Auskunft bzw. Beratung einzuholen. Die Vertragsparteien halten die Treuhänderin und Vertragserrichterin hinsichtlich einer allfälligen gebührenrechtlichen und steuerrechtlichen Problematik vollkommen schad- und klaglos.

## 1.12 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

Die Verkäuferin sagt der Erwerberin die Einräumung von Wohnungseigentum an der sonstigen selbstständigen Räumlichkeit (Ordination) **SSR 11** gelegen im Erdgeschoss mit der Adresse Ungarnstraße 10h, 8350 Fehring und an den Tiefgaragenplätzen **TG 1, TG 2, TG 3, TG 4, TG 15, TG 16, TG 17, TG 18, TG 19, TG 20**, gelegen im Untergeschoss mit der Adresse Ungarnstraße 10h, 8350 Fehring gemäß dem vorläufigen Nutzwertgutachten (Beilage ./1) gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu. Die Erwerberin nimmt diese Zusage an und stimmt der Anmerkung im Grundbuch zu.

Die Verkäuferin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht Feldbach, die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an der sonstigen selbstständigen Räumlichkeit

(Ordination) **SSR 11** gelegen im Erdgeschoss mit der Adresse Ungarnstraße 10h, 8350 Fehring und an den **Tiefgaragenplätzen TG 1, TG 2, TG 3, TG 4, TG 15, TG 16, TG 17, TG 18, TG 19, TG 20**, für die Stadtgemeinde Fehring, Grazer Straße 1, 8350 Fehring im Grundbuch angemerkt wird.

Die Erwerberin stimmt ihrerseits ausdrücklich zu, dass anderen Erwerbern ebenfalls die Einräumung von Wohnungseigentum an den übrigen Wohnungseigentumsobjekten iSd § 40 Abs 2 WEG 2002 zugesagt wird.

### 1.13 Aufsandungserklärung

Die Verkäuferin erklärt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der EZ 129 KG 62004 Fehring

- a. an **596/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der sonstigen selbstständigen Räumlichkeit (Ordination) SSR11 verbunden sein wird, sowie
- b. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 1 verbunden sein wird, sowie
- c. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 2 verbunden sein wird, sowie
- d. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 3 verbunden sein wird, sowie
- e. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 4 verbunden sein wird, sowie
- f. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 15 verbunden sein wird, sowie
- g. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 16 verbunden sein wird, sowie.
- h. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 17 verbunden sein wird, sowie
- i. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 18 verbunden sein wird, sowie
- j. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 19 verbunden sein wird, sowie
- k. an **9/1.493-tel Anteilen**, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz TG 20 verbunden sein wird,

das Eigentumsrecht für die Stadtgemeinde Fehring, Grazerstraße 1, 8350 Fehring, einverleibt wird.

#### **1.14 Inländereigenschaft**

Die Erwerberin erklärt eine inländische Gebietskörperschaft zu sein.

#### **1.15 Genehmigung gemäß § 63 GemO**

Dieser Vertrag bedarf keiner Genehmigung durch die Gemeindeaufsichtsbehörde.

Der Gemeinderat der Erwerberin hat den Ankauf des Kaufgegenstandes in der Sitzung am 22.10.2025 zu Akt 6-2025 einstimmig beschlossen.

#### **2. Projekt Ungarnstraße 10i und 10h**

- 2.1** Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 129, Katastralgemeinde 62004 Fehring, Bezirksgericht **Feldbach**.
- 2.2** Die Verkäuferin errichtet auf dieser Liegenschaft ein Wohn- und Ordinationsgebäude mit Tiefgarage in Massivbauweise. Das Wohn- und Ordinationsgebäude besteht aus einem Untergeschoß, einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß/2. Obergeschoß. Im Erdgeschoß entstehen die Ordinationsräume, im 1. Obergeschoß sechs Wohnungen, im Dachgeschoß/2. Obergeschoß vier Wohnungen und im Untergeschoß eine Tiefgarage mit 20 KFZ-Abstellplätzen, an welchen in der Folge Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründet werden wird. Es werden auch 5 allgemeine KFZ-Abstellplätze im Freien (4 davon barrierefrei) errichtet, an welchen nicht Wohnungseigentum begründet wird.

Das Erdgeschoß mit den Ordinationsräumen erhält die Orientierungsnummer Ungarnstraße 10h und die Wohnungen die Orientierungsnummer Ungarnstraße 10i.

Der Grundbuchsstand ergibt sich aus dem in diesem Vertrag unter Punkt 1.5 eingefügten Grundbuchsauszug.

Das Projekt wurde mit Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Fehring vom 27.03.2025 zur GZ: BA -22/2025 (Rechtskraftbestätigung vom 30.04.2025) bewilligt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich mit diesem Vertrag unwiderruflich, Wohnungseigentum auf der „Vertragsliegenschaft“ und an den wohnungseigentumstauglichen Objekten zu begründen.

#### **3. Kaufgegenstand**

- 3.1** Kaufgegenstand sind die in Punkt 1.5 näher beschriebenen vorläufigen Anteile der Verkäuferin an der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus dem Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004

Fehring, mit welchen das Wohnungseigentum an den dort genannten Wohnungseigentumsobjekten begründet werden wird.

- 3.2 Die Verkäuferin verkauft und die Erwerberin kauft hiermit den Kaufgegenstand.
- 3.3 Bei den in Punkt 1.5 genannten voraussichtlichen bzw. vorläufigen Liegenschaftsanteilen und den dort angeführten Flächenmaßen handelt es sich um vorläufige Angaben, welche nach dem derzeitigen Stand der Planung auf Basis des vorläufigen Nutzwertgutachtens (Beilage ./1) des Kaufgegenstandes zur Summe der Nutzflächen des Projekts errechnet wurden.
- 3.4 Da somit auch die Nutzwerte im vorläufigen Nutzwertgutachten von der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Claudia Zöberer vom 11.06.2025 (Beilage ./1) nur vorläufig festgelegt wurden und der Mindestanteil einstweilen nur vorläufig berechnet werden konnte, wird dessen endgültige Berechnung erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Zuge der Erstellung des endgültigen Nutzwertgutachtens gemäß Punkt 14.3 dieses Vertrages erfolgen. Die Erwerber akzeptiert bereits jetzt den in diesem endgültigen Nutzwertgutachten für den Kaufgegenstand ausgewiesenen Miteigentumsanteil als den mit dem Kaufgegenstand zu verbindenden Mindestanteil und stimmt der unentgeltlichen Berichtigung der Miteigentumsanteile (gemäß Punkt 14.3 dieses Vertrages) sowie einer unentgeltlichen Übertragung der jeweiligen Differenzanteile zu.
- 3.5 Die Erwerberin hat sich insbesondere durch Einsicht in den den Kaufgegenstand betreffenden Lageplan (Beilage ./5), die Ausschreibungsunterlage (Beilage ./6) sowie den Baubewilligungsbescheid zur GZ BA-22/2025 (Beilage ./7) über die für ihn bestimmte Wohnungseigentumseinheit sowie über die Außenanlagengestaltung und die zur allgemeinen Nutzung vorgesehenen Flächen informiert. Der Kaufgegenstand wird im Edelrohbau erworben. Festgehalten wird, dass aufgrund des Umfanges der Ausschreibungsunterlage (Beilage ./6), in den Kaufvertrag nur die erste Seite besagter Unterlage miteingebunden wird, jedoch die gesamte Ausschreibungsunterlage als integrierender Bestandteil dieses Kaufvertrages gilt.

#### 4. **Kaufpreis**

- 4.1 Der Kaufpreis ist der in Punkt 1.6 genannte Betrag.
- 4.2 Die Erwerberin hat **binnen 4 Monaten ab** allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages der Treuhänderin in Höhe des vorläufigen Bruttokaufpreises (im Folgenden kurz „Bruttokaufpreis“), eine unwiderrufliche Zahlungsanweisung eines österreichischen Kreditinstitutes auszuhändigen, welche die Treuhänderin ermächtigt, ohne weiteres Zutun der Erwerberin bei Vorliegen der Voraussetzungen den Kaufpreis auf erste Anforderung abzurufen und an die Verkäuferin auszuzahlen.

Die Treuhänder ist beauftragt nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages, vollständigem Erlag der Grunderwerbssteuer und der grundbürgerlichen Eintragungsgebühr sowie vollständigem Erlag

bzw. Sicherstellung des Kaufpreises durch den Erwerber das Grundbuchsgesuch auf Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG einzubringen. Die Treuhänder ist bei Vorliegen dieser Voraussetzungen nach ihrem freien Ermessen berechtigt, das schlichte Miteigentumsrecht der Erwerberin einverleiben zu lassen. Bis zum Vorliegen dieser Voraussetzungen ist die Treuhänderin unwiderruflich beauftragt, diese Vertragsurkunde im gemeinsamen Interesse beider Vertragsparteien zu verwahren.

- 4.3 Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag mit dem Bruttokaufpreis gemäß der gesonderten Treuhandvereinbarung zu verfahren.

5. **Angemessenheit des Kaufpreises**

Die Verkäuferin und die Erwerberin halten fest, dass die Angemessenheit des vereinbarten Gesamtkaufpreises vorliegt. Eine Anfechtung des Vertrages wegen allfälliger Verkürzung über die Hälfte oder unter die Hälfte des wahren Wertes (§ 934 ABGB), wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage findet nicht statt.

6. **Kosten**

- 6.1 Die Erwerberin trägt alle mit der Errichtung dieses Vertrages und dessen grundbürgerlicher Durchführung verbundenen Kosten, öffentlichen Abgaben und Gebühren.
- 6.2 Die Kosten der Lastenfreistellung hinsichtlich allfälliger der Verkäuferin zukommenden Pfandrechte trägt die Verkäuferin. Die Kosten werden gemäß WGG (Kostendeckungsprinzip) in den Kaufpreis der Erwerberin eingerechnet und fallen unter die Baukostenfinanzierung.
- 6.3 Die Kosten einer sonstigen allfälligen rechtlichen oder steuerlichen Beratung trägt jede Partei selbst.
- 6.4 Die Kosten des einzuholenden endgültigen Nutzwertgutachtens und der Errichtung und grundbürgerlicher Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages werden von den Vertragsparteien anteilig nach Nutzwerten gemäß dem endgültigen Nutzwertgutachten getragen.

7. **Bauausführung, Ausstattung**

Die Erwerberin erwirbt den Vertragsgegenstand im Edelrohbau. Die Verkäuferin wird den Kaufgegenstand gemäß der Ausschreibungsunterlage (Beilage ./6) und der Baubewilligung (Beilage ./7) errichten.

- 7.1 Die Flächenangaben zu dem Kaufgegenstand sind nach den derzeitigen Plänen erstellte Rohmaße, welche von den tatsächlich zur Ausführung gelangenden Maßen abweichen können. Ebenso kann es zu geringfügigen Abweichungen der Raumhöhe kommen, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind. Weiters können Änderungen der Nutzfläche und der Bauausführung durch behördliche Vorgaben notwendig werden. Weiters können sich Änderungen aufgrund bauaufsichtsbehördlicher, versorgungstechnischer, architektonischer oder statischer Erfordernisse ergeben.

- 7.2** Festgehalten wird, dass für die Berechnung einer Über- oder Unterschreitung der Nutzfläche des eigentlichen Vertragsgegenstandes von den derzeitigen Plänen ausgegangen wird, wobei diese die Rohbaumasse ohne Innenputz beinhalten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass im Rahmen jeder Bauführung geringe Abweichungen vom Planmaß üblich sind (Toleranz) und vereinbaren ausdrücklich eine Toleranz von 3 % Über- oder Unterschreitung der (Wohn-)Nutzfläche als zulässig.
- 8. Übergabe des Kaufgegenstandes**
- 8.1** Voraussetzung für die Übergabe ist die Fertigstellung des Kaufgegenstandes sowie die Sicherstellung der Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch den Erwerber gemäß Punkt 4.2. Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt nach Fertigstellung des vereinbarten Bau- und Ausstattungsstandards laut des in der Ausschreibungsunterlage (Beilage ./6) vereinbarten Standards bis spätestens 31.08.2026. Die Verkäuferin ist allerdings berechtigt, den Übergabetermin bis spätestens 31.10.2026 zu erstrecken, was sie der Erwerberin jedoch bis 30.06.2026 anzuzeigen hat.
- 8.2** Die Verkäuferin wird der Erwerberin zumindest zwei Wochen im Vorhinein den tatsächlichen Übergabetermin schriftlich bekannt geben.
- 8.3** Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt durch gemeinsame Begehung und Unterfertigung eines Übergabeprotokolls durch sämtliche Vertragsparteien.
- 8.4** Werden bei der Übergabe Mängel festgestellt, so sind diese in einem Übergabeprotokoll zu vermerken. Offene Mängel, die in das Übernahmeprotokoll nicht aufgenommen wurden, gelten als von der Erwerberin genehmigt (§ 928 ABGB). Nicht erkennbare Mängel sind der Verkäuferin von der Erwerberin unverzüglich nach dem Auftreten bekannt zu geben.
- 8.5** Die Verkäuferin wird die in dem Übergabeprotokoll enthaltenen Mängel binnen angemessener Frist beheben. Die Erwerberin wird der Verkäuferin bzw. den von dieser beauftragten Professionisten zu diesem Zweck Zutritt zu dem Kaufgegenstand gewähren.
- 8.6** Sollte kein Einvernehmen der Vertragsparteien über die Übernahmetauglichkeit des Kaufgegenstandes erzielt werden können, kann von jeder Vertragspartei ein zu keiner Partei in einem Naheverhältnis stehender Sachverständiger für Hoch- und Tiefbau als Schiedsgutachter angerufen werden. Das Gutachten des Schiedsgutachters ist für beide Parteien verbindlich. Die Kosten des Schiedsgutachters sind von der unterliegenden Partei zu tragen.
- 8.7** Mit dem Tag der Übergabe gehen Besitz und Gefahr hinsichtlich des Kaufgegenstandes auf die Erwerberin über. Als Verrechnungsstichtag für sämtliche mit dem Kaufgegenstand verbundenen Steuern, Umlagen, Abgaben, Gebühren, Betriebskosten und Heizkosten gemäß gesonderter Vorschreibung gilt der auf den Übergabestichtag folgende Monatserste.

**8.8** Verweigert die Erwerberin zu Unrecht die Übernahme oder erscheint sie nicht zu dem bekannt gegebenen Übergabetermin, so gilt die Übergabe hinsichtlich aller Rechtswirkungen dennoch als vollzogen und es gehen insbesondere Gefahr und Lasten hinsichtlich des Kaufgegenstandes auf die Erwerberin über.

**9. Rücktrittsrecht**

**9.1** Die Verkäuferin ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn die Erwerberin trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen ihren Verpflichtungen gemäß Punkt 4.2. nicht ordnungsgemäß nachkommt, die Übernahme des Vertragsgegenstandes unberechtigt verweigert oder mit den ihn aufgrund dieses Vertrags treffenden Mitwirkungspflichten in Verzug bleibt. Der Rücktritt wird mittels eingeschriebenen Briefs an die zuletzt von der Erwerberin bekannt gegebene Adresse erklärt.

Die Vertragsparteien werden auf Verlangen der Treuhänderin entsprechende Erklärungen an die zuständige Rechtsanwaltskammer, Treuhandabteilung, abgeben, um eine Rückabwicklung entsprechend zu ermöglichen.

**9.2** Die Erwerberin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Übergabe des Kaufgegenstandes nicht gemäß den in Punkt 8.1. vereinbarten Übergabetermin erfolgt. Das Rücktrittsrecht ist binnen 14 Tagen durch eingeschriebenen Brief an die Verkäuferin auszuüben. Das Rücktrittsrecht ist binnen 14 Tagen durch eingeschriebenen Brief an die Verkäuferin auszuüben. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht rechtzeitig ausgeübt wird.

**9.3** Nach erfolgtem Vertragsrücktritt steht es der Erwerberin frei, bei dem zuständigen Finanzamt einen Antrag auf Zurückerstattung der Grunderwerbsteuer und allfälliger Gebühren zu stellen. Die übrigen Nebenkosten werden nicht rückerstattet.

**9.4** In jedem Fall des Rücktrittes stimmt die Erwerberin der Löschung von sämtlichen aufgrund oder in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrages vorgenommenen grundbürgerlichen Eintragungen, insbesondere einer allenfalls vorgenommenen Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, und einer Einverleibung der Löschung ihres Eigentumsrechtes am Kaufgegenstand und der Wiedereinverleibung des Eigentumsrechtes der Verkäuferin an demselben zu und erteilt zu diesem Zweck der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, Spezialvollmacht die entsprechenden Löschungserklärungen abzugeben und die Löschung im Grundbuch zu erwirken.

**9.5** Sofern die Erwerberin den Kaufpreis fremdfinanziert und in diesem Zusammenhang der Treuhänderin von der finanzierenden Bank mit Zustimmung der Erwerberin einen Treuhandauftrag übernommen hat, bedarf der Rücktritt der Erwerberin der Zustimmung der finanzierenden Bank, wobei diese der

Treuhänderin ohne Auflagen und Bedingungen aus dem Treuhandauftrag und der damit einhergehenden Haftung zu entlassen hat.

- 9.6** Im Falle des berechtigten Vertragsrücktrittes durch die Erwerberin hat die Verkäuferin die der Erwerberin im Sinne des Punkt 4.2. dieses Vertrages getätigte Anzahlung auf ein von der Erwerberin bekannt zu gebendes Konto binnen einer Frist von 14 Tagen, gerechnet ab Verständigung vom Vertragsrücktritt, zu refundieren.

**10. Option:**

- 10.1** Die Verkäuferin räumt hiermit der Erwerberin das unwiderrufliche Recht ein, den Ausbau des Kaufgegenstandes besenrein mit verbauter Beleuchtung und strukturierter Verkabelung gemäß der Ausstattungsbeschreibung Beilage ./8 um einen zusätzlichen Kaufpreis von EUR 949.875,33 durch die Verkäuferin zu verlangen. Festgehalten wird, dass dieser zusätzliche Kaufpreis nach dem Kostendeckungsprinzip im Sinne des WGG ermittelt wird, weshalb der endgültige Kaufpreis erst nach Baufertigstellung und Vorliegen der Endabrechnung bekannt ist. Die Erwerberin nimmt das eingeräumte Optionsrecht ausdrücklich an.

- 10.2** Diese Option kann bis zum 28.02.2026 ausgeübt werden.

- 10.3** Die Ausübung der Option erfolgt mittels eingeschriebenen Briefes an die Verkäuferin an die in diesem Vertrag angegebene Zustelladresse.

- 10.4** Im Fall der fristgerechten Ausübung der Option verlängert sich der Übergabetermin gemäß Punkt 8.1. bis spätestens 31.12.2026. Die Verkäuferin ist allerdings berechtigt, den Übergabetermin bis spätestens 28.02.2027 zu erstrecken, was sie der Erwerberin jedoch bis 31.10.2026 anzuzeigen hat.

- 10.5** Zur Klarstellung wird zwischen den Vertragsteilen ausdrücklich und einseitig unwiderruflich festgehalten, dass für die Einräumung der gegenständlichen Option kein Optionsentgelt vereinbart wurde oder zu bezahlen ist.

**11. Belastungen:**

- 11.1** Die Verkäuferin und die Erwerberin halten fest, dass bei Vertragsunterfertigung im C-Blatt der kaufgegenständlichen Liegenschaft keine Belastungen eingetragen sind.

- 11.2** Die Verkäuferin hat mit Kaufvertrag vom 08./11.07.2025 den Eigentümer:innen der Liegenschaft Ungarnstraße 10g, 8350 Fehring, auf welcher sich das „Gesundheitszentrum Fehring“ befindet, deren Rechtsnachfolger:innen sowie sämtlichen Mitarbeiter:innen und Besucher:innen des „Gesundheitszentrum Fehring“ sowie auch allenfalls nachfolgenden Geschäft- oder sonstigen Büroräumlichkeiten, ausdrücklich und unwiderruflich das Recht eingeräumt, den Zugang über das Grundstück Nr. 948/1, EZ 129, Katastralgemeinde 62004 Fehring, rot schraffiert auf der Beilage ./9 Katasterplan Natur, welche ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist, unentgeltlich zu

benutzen und sich verpflichtet, für die Einhaltung dieses Rechts Sorge zu tragen und dieses Recht an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

- 11.3** Die Erwerberin übernimmt dieses Recht, samt der Verpflichtung, für die Einhaltung dieses Rechts Sorge zu tragen und dieses Recht an allfällige Rechtsnachfolger:innen zu überbinden

**12. Gewährleistung**

- 12.1** Die Verkäuferin leistet Gewähr für das Eintreten der folgenden Umstände:

- a. Das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zu GZ BA-22/2025 vom 27.03.2025 der Stadtgemeinde Fehring.
- b. Die Einverleibung des geldlastenfreien Eigentums der *Erwerberin* an dem *Kaufgegenstand* mit Ausnahme allfälliger Lasten, welche in Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises durch die *Erwerberin* stehen.
- c. Dass der Kaufgegenstand frei von bücherlichen und außerbücherlichen Rechten und Lasten, insbesondere Bestandrechten jeglicher Art (insbesondere Miet- und Pachtverträgen) sowie auch jeglichen Nutzungsrechten Dritter, Dienstbarkeiten oder dergleichen in das bücherliche Eigentum der Erwerberin übergehen mit Ausnahme des Rechts gemäß Punkt 11.2.
- d. Dass Dritte keine Ansprüche oder Forderungen haben, die ihre Ursache in einem Bestand- oder Nutzungsverhältnis zur Verkäuferin haben.
- e. Dass die Zufahrt und der Zugang zum Kaufgegenstand gewährleistet ist und der Kaufgegenstand hinsichtlich Strom, Kanal, Wasser und Telefon vollkommen aufgeschlossen ist und die diesbezüglichen Aufschließungskosten bezahlt sind.
- f. Dass der Kaufgegenstand nicht streitverfangen ist und weder die Einleitung gerichtlicher oder verwaltungsbehördlicher Verfahren droht, noch unerledigten Entscheidungen von Gerichten oder Verwaltungsbehörden, die sich auf den Kaufgegenstand oder Teile davon beziehen bestehen.
- g. Dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes keinerlei bescheidmäßig bereits verfügte, öffentlichrechtliche Beschränkungen oder Belastungen bekannt sind oder sogar bereits vorliegen, ebenso wenig angekündigte oder bereits anhängige Rechtsstreitigkeiten.
- h. Dass bei Abschluss des Kaufvertrages weder behördliche Bauaufträge oder Bauverfahren, Teilungs- oder Flächenabtretungsverfahren, noch Schlichtungsstellenverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten, anhängig oder drohend sind.
- i. Dass keine liegenschaftsbezogenen öffentlichen Abgaben, Gebühren oder Steuern oder sonstige Verbindlichkeiten offen sind, die im Grundbuch nicht ersichtlich sind.
- j. Dass das sich auf der Liegenschaft EZ 129 KG 62004 Fehring befindliche Gebäude gemäß den Bestimmungen der einschlägigen Bauordnung aufgrund von rechtskräftigen Baubewilligungen errichtet wird.
- k. Dass die Verkäuferin nicht in der Verfügung über den Kaufgegenstand oder ihrer Teile beschränkt ist.

- 12.2** Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen betreffend die Liegenschaft EZ 129 KG 62004 Fehring keinerlei Verunreinigungen oder Verseuchungen des Bodens (Kontamination) oder solcher Faktoren, die auf eine Verseuchung des Bodens schließen lassen würden, bekannt sind.
- 12.3** Der Erwerberin ist die Lage, die Beschaffenheit, die Verwendungsfähigkeit und der Zustand der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile bekannt.
- 12.4** Die Verkäuferin haftet aber nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder eine bestimmte Eignung oder einen bestimmten Ertrag des *Kaufgegenstandes*.
- 12.5** Die Verkäuferin leistet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Gewähr für den *Kaufgegenstand*. Ab Übergabe oder ungerechtfertigt verweigerter Übernahme des *Kaufgegenstandes* durch den *Erwerber* beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen.

**13. Nutzungsrecht**

- 13.1** Die Verkäuferin räumt der Erwerberin ab Übergabe bis zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft das ausschließliche Nutzungsrecht an dem Kaufgegenstand ein.

**14. Begründung von Wohnungseigentum**

- 14.1** Die Vertragsparteien verpflichten sich, Wohnungseigentum an der in Punkt 1.5 genannten Liegenschaft zu begründen und dazu einen Wohnungseigentumsvertrag entsprechend dem diesem Vertrag als Beilage ./10 angeschlossenen in verbücherungsfähiger Form zu unterfertigen. Die Vertragsparteien werden diese Verpflichtung einschließlich der Überbindungsverpflichtung auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger überbinden. Überhaupt werden die Parteien alles unternehmen, um die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft auf Basis des beigeschlossenen Wohnungseigentumsvertrages zu ermöglichen.
- 14.2** Die Erwerberin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zur Begründung von Wohnungseigentum nicht ohne Zustimmung der Verkäuferin zu veräußern (hierunter fällt jedwede entgeltliche und auch unentgeltliche Übertragung des Eigentums an Dritte). Die Verkäuferin darf ihre Zustimmung jedoch lediglich dann verweigern, wenn nicht sichergestellt ist, dass sämtliche Verpflichtungen der Erwerberin aus diesem Kaufvertrags durch den Dritterwerber übernommen und vollinhaltlich erfüllt werden und dieser alle für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abgibt und auch weiters der Treuhänderin sämtliche Vollmachten erteilt und der Verkäuferin und der Treuhänderin weiters den dadurch entstehenden Mehraufwand abgilt.
- 14.3** Der Wohnungseigentumsvertrag wird nach Maßgabe des endgültigen Nutzwertgutachtens adaptiert. Die Vertragsparteien verpflichten sich und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger eine allenfalls aufgrund des Nutzwertgutachtens erforderliche Berichtigung, Abtretung und Übernahme von Miteigentumsanteilen unentgeltlich durchzuführen.

- 14.4** Sollte in Zukunft, auch nach Wohnungseigentumsbegründung, etwa im Zuge von Baumaßnahmen, eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien bereits jetzt unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger unverzüglich nach Feststehen der neuen Nutzwerte zur unentgeltlichen Berichtigung von Miteigentumsanteilen entsprechend dem neuen Nutzwertgutachten.
- 14.5** Bis zur Begründung des Wohnungseigentums gelten die Bestimmungen des WEG 2002 soweit gesetzlich zulässig analog als Benützungsregelung zwischen allen derzeitigen und künftigen Miteigentümern. Die Vertragsparteien verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung der Teilungsklage gemäß § 830 ABGB.
- 14.6** Die Erwerber erklärt sein Einverständnis, dass jeder Miteigentümer der Liegenschaft ausschließlich alleine berechtigt ist, innerhalb der eigenen Wohnungseigentumsobjekte bauliche Veränderungen unter Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen vorzunehmen (einschließlich Zusammenlegung von Objekten), sofern das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage erhalten bleibt. Die Erwerberin stimmt den möglichen Veränderungen im gesetzlichen Rahmen des § 16 WEG 2002 schon jetzt zu und verpflichtet sich, sämtliche diesbezüglich erforderlichen Unterschriften zu leisten.

**15. Vollmacht**

- 15.1** Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen die Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, unwiderruflich die für die vertragsgemäße Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichen oder nützlichen Maßnahmen zu setzen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und Gesuche zu stellen, insbesondere:
- Nachträge zu diesem Vertrag einschließlich der Aufsandungserklärungen iSd § 32 GBG (auch wiederholt) zu errichten und in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung) für einzelne und/oder sämtliche Vertragsparteien zu unterfertigen, soweit dies zur Verbücherung dieses Vertrages nützlich oder notwendig erscheint.
  - Vor Gerichten und Behörden einzuschreiten mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen, Pfandrechtseintragungen sowie Servitutseintragungen dieses Vertrages vorzunehmen oder Löschungen aufgrund der entsprechenden Urkunden zu beantragen und Ergänzungen, Bestätigungen mit Wirksamkeit für die Vertragsparteien, auch durch Selbstkontrahieren abzugeben und zu fertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des Vertrages erforderlich ist.
  - Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 (sowie entsprechende Zustimmungserklärungen) zu Gunsten der *Erwerberin*, sowie (auch wiederholt) zu Gunsten von anderen *Erwerbern* im Namen der Vertragsparteien in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung und/oder Notariatsakt) zu erklären und im Grundbuch anmerken zu lassen. Weiters das Erwirken der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (§ 42 Abs 1 WEG 2002). Ferner die Abgabe einer Löschungserklärung im Namen der *Erwerberin* betreffend die Anmerkung gemäß § 40 Abs 2

WEG 2002 wie auch die Abgabe der Zustimmungserklärung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes der Verkäuferin am Kaufgegenstand, beides im Fall des Rücktrittes von diesem Kaufvertrag oder der Auflösung des Kaufvertrages aus anderen Gründen.

- d. Bücherliche Anmerkungen und Einverleibungen ob der Liegenschaft der EZ 129, bestehend aus Grundstück Nr. 948/1, Katastralgemeinde 62004 Fehring, zu beantragen und entsprechende Erklärungen mit Wirksamkeit für alle Vertragspartner in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung) abzugeben. Darunter fällt auch die Beantragung der Einverleibung von Pfandrechten, Dienstbarkeiten usw..
- e. Löschungserklärungen und Teillöschungserklärungen in der hiezu notwendigen Form im Namen der Vertragsparteien abzugeben sowie generell die Löschung von Anmerkungen und auch Pfandrechten zu beantragen.
- f. Den Wohnungseigentumsvertrag einschließlich der Vereinbarung über die Aufteilung von Aufwendungen der Liegenschaft (§ 32 WEG 2002) nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages zu errichten und im Namen sämtlicher Vertragsparteien beglaubigt zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen. Ebenso Nachträge und Änderungen des Wohnungseigentumsvertrags zu errichten und durchzuführen, sofern dies zur Begründung von Wohnungseigentum oder in Folge einer Neuparifizierung erforderlich wird oder sonst für die Begründung von Wohnungseigentum zweckmäßig erscheint. In diesem Zusammenhang sämtliche Genehmigungen, Antragstellungen und Nutzwertfestsetzungen zu treffen und die Einholung eines Nutzwertgutachtens eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder gerichtlich beeideten Sachverständigen des Hochbau- oder Immobilienwesens zu veranlassen.
- g. Alle sonstigen gegebenenfalls erforderlichen Schritte und Maßnahmen zu setzen, um dem *Erwerber* die vereinbarte Rechtsstellung zu verschaffen.

- 15.2** Weiters bevollmächtigt die Erwerberin die Verkäuferin bis zur Fertigstellung des Projekts unwiderruflich, ihn vor Bau- und sonstigen Behörden in Zusammenhang mit der Errichtung, Fertigstellung und Benützung des Projekts gemäß Punkt 2, dieses Vertrages zu vertreten und in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben und Urkunden in der hiezu erforderlichen Form zu unterfertigen, sowie überhaupt alle Maßnahmen zu setzen, welche zur Errichtung, Fertigstellung und Benützung des Projekts erforderlich oder nützlich sind.

## **16. KFZ-Abstellplätze**

- 16.1** An den KFZ-Abstellplätzen wird ebenfalls Wohnungseigentum begründet. Der KFZ-Stellplatz ist schonungsvoll und unter geringster Lärmelastigung zu benützen.
- 16.2** In den gesamten KFZ- Stellplatz-Flächen gelten die Verkehrsregeln der StVO.

## **17. Schlussbestimmungen**

- 17.1** An diesen Vertrag sind auch die Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsparteien gebunden. Die Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden. Sollte die *Erwerberin* bei einer Übertragung nicht alle Pflichten aus diesem Vertrag

überbinden, so haftet sie sowohl der Verkäuferin als auch dem künftigen Erwerber für einen daraus entstehenden Schaden.

- 17.2** Festgehalten wird, dass die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) auf diesen Vertrag nicht anzuwenden sind.
- 17.3** Die Erwerberin verpflichtet sich, eine allfällige Adressenänderung der Verkäuferin schriftlich bekannt zu geben. Bei Unterlassung haben Erklärungen der Verkäuferin, welche an die ihr zuletzt bekannt gegebene Adresse gerichtet sind, Gültigkeit.
- 17.4** Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags sowie alle Erklärungen, die mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehen, bedürfen der Schriftform und der firmenmäßigen Zeichnung; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formfordernis. Durch diesen Vertrag werden alle früheren Vereinbarungen aufgehoben.
- 17.5** Sollten Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten.
- 17.6** Die Vertragsparteien vereinbaren für Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag entsprechend der Höhe des Streitwertes (§ 49 Abs 1 JN) die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Feldbach und verzichten auf einen etwaigen anderen Gerichtsstand. Auf diesen Vertrag findet österreichisches Recht Anwendung unter Ausschluss des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- 17.7** Beide Vertragsteile erklären, dass Leistung und Gegenleistung den derzeit gegebenen Vertragsverhältnissen angemessen sind. Sie verzichten, soweit zulässig, auf die Anfechtung dieses Vertrages und die Erhebung von Einreden, insbesondere wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums.
- 17.8** Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, mit Ausnahme ihrer Verpflichtungen als Treuhänder, ausschließlich im Auftrag und im Interesse des Erwerbers tätig wird.
- 17.9** Festgehalten wird, dass die Vertragserrichterin den Kaufgegenstand und die entsprechende Liegenschaft nicht besichtigt hat und sich bei den Angaben ausschließlich auf Informationen der Vertragsparteien bezieht.

**17.10** Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass personenbezogene Daten aus diesem Vertrag automatisiert unterstützt entsprechend den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden. Verarbeitungszweck ist die Erstellung und Abwicklung dieses Kaufvertrages durch den Treuhänder. Zu den verarbeiteten Daten gehören alle in diesem Zusammenhang relevanten Daten, insbesondere Name, Firmenbuchnummer, Adresse, Vorschreibungen, Zahlungen, Gutschriften, Nachzahlungen, Salden, Rückstände, Anwaltskorrespondenz, Bankverbindungen und etwaige sonst noch mögliche Daten aus diesem Vertrag.

Die Vertragsparteien stimmen der Verwendung ihrer oben genannten Daten durch den Treuhänder zu den oben genannten Zwecken über die gesetzliche Verpflichtung hinaus für den Geld- und Zahlungsverkehr sowie der Übermittlung an den Treuhänder im Bedarfsfall zu. Die Vertragsparteien sind berechtigt, die von ihr abgegebenen Zustimmungserklärungen jederzeit zu widerrufen, sofern diese einer Abwicklung des gegenständlichen Kaufvertrags nicht entgegensteht.

**18. Ausfertigungen**

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, welches zunächst der Treuhänder erhält und nach grundbürgerlicher Eintragung des Eigentumsrechtes des Erwerbers und nach Begründung von Wohnungseigentum dem Erwerber zukommt.

**19. Beilagen**

Die folgenden Beilagen bilden einen bindenden Bestandteil des Vertrages:

Beilage ./1	vorläufigen Nutzwertgutachtens der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Claudia Zöberer vom 11.06.2025
Beilage ./2	Grundriss Erdgeschoß des Planverfassers Architekt DI Erich Ziviltechniker Paugger GmbH vom 10.06.2025
Beilage ./3	Grundriss Untergeschoß des Planverfassers Architekt DI Erich Ziviltechniker Paugger GmbH vom 10.06.2025
Beilage ./4	Kostenschätzung
Beilage ./5	Lageplan (Katasterplan) Natur
Beilage ./6	Ausschreibungsunterlagen
Beilage./7	Baubewilligung zur GZ BA-22/2025 vom 27.03.2025
Beilage ./8	Ausstattungsbeschreibung Ausbau
Beilage ./9	Katasterplan Natur mit Zugang
Beilage ./10	Wohnungseigentumsvertrag

---

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach in Köflach registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 64763s.

---

Stadtgemeinde Fehring

GR Friedl fragt an, ob die Nebengebühren des Kaufvertrages, die innerhalb von 4 Wochen zu zahlen sind, auch im Budget sind, da diese ja noch in diesem Jahr zu zahlen wären. StADir. -Stv. Sundl erläutert, dass diese Kosten bereits im 1. Nachtragsvoranschlag 2025 berücksichtigt wurden. Das Darlehen für den Kauf wird erst im 1. Quartal 2026 ausgeschrieben. Das Geld fließt erst bei der Übergabe. GR Friedl erkundigt sich zudem zu den Parkplätzen für die Besucher des Gesundheitszentrums. Bgm. Mag. Winkelmaier gibt hierzu die Auskunft, dass die Parkplätze in der Tiefgarage dafür vorgesehen sind. Die Mitarbeiter des Gesundheitszentrums sollten entlang der Ungarnstraße bzw. beim Friedhofparkplatz parken.

**Bgm. Mag. Winkelmaier stellt den Antrag, den vorliegenden Kaufvertrag zum Erwerb des am zum gegenwärtigen Standort des Gesundheitszentrums Fehring, Ungarnstraße 10g, 8350 Fehring angrenzenden Grundstück 948/1, KG Fehring errichtenden Gesundheitszentrums inkl. 10 Tiefgaragen-PKW-Stellplätze sowie der Außenanlagen inkl. 5 zusätzlicher PKW-Stellplätze zum Kaufpreis von € 1.602.522,83 für den Edelrohbau bzw. der Option zum Gesamtkaufpreis von € 2.552.398,16 (der endgültige Kaufpreis für den Kaufgegenstand wird auf Basis der von der Verkäuferin im Zuge der Fertigstellung erstellten Endabrechnung ermittelt) für den Vollausbau des Kaufgegenstandes besenrein mit verbaute Beleuchtung und strukturierter Verkabelung zu beschließen.**

**Dieser Antrag wird in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

### **13. Allfälliges**

GR Friedl regt an, dass sich beim Vorfluter in Richtung Bauhof sehr viele Nutrias angesiedelt haben und dies an die Jägerschaft weitergeleitet werden soll. GR Lienhart ergänzt, dass der Vorfluter auch gereinigt gehöre, da sich auch ein Biber ansiedeln könnte.

GR Lienhart betont, dass die Platanen in Brunn sehr stark zurückgeschnitten wurden und es daher sehr lange keinen Schatten geben werde. Bgm. Mag. Winkelmaier antwortet, dass diese Bäume starke Rückschnitte sehr gut vertragen und bald wieder Schatten werfen werden.

GR Heuberger erkundigt sich, ob bei der Gemeindeverwaltung Nachfragen aufgrund der in den letzten Wochen besonders hohen Staubbelastung eingegangen wären. Immerhin bekennt sich die betroffene Firma nun zur Verursacherrolle und bietet Putzdienste für die besonders betroffenen Haushalte an. Zusätzlich wurde für die Einführung eines „Staubmanagements“ gesorgt.