

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62031 Stang
BEZIRKSGERICHT Feldbach

EINLAGEZAHL 571

Letzte TZ 894/2026

STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 572

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1306	G	GST-Fläche *	5759	
		Bauf.(10)	854	
		Landw(10)	2799	
		Sonst(50)	2106	Stang 24

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, MBA

GEB: 1967-10-03 ADR: Sonnleitenweg 27a, Seiersberg-Pirka 8054

a 3697/2021 IM RANG 2944/2021 Kaufvertrag 2020-03-13 Eigentumsrecht

b 10289/2021 Klage (2 C 1441/21g)

c 44/2024 Klage (2 C 7/24d)

e gelöscht

***** C *****

3 a 5192/2014

BAURECHT bis 2043-12-31,

Baurechtseinlage EZ 572

6 a 4365/2021 Pfandurkunde 2020-08-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 700.000,--

für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG

(FN 129209p)

c 4365/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 571 KG 62031 Stang C-LNR 6

EZ 572 KG 62031 Stang C-LNR 3

d 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 12

7 a 5488/2021 Pfandurkunde 2021-05-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG

(FN 129209p)

c 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 12

11 a 3498/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 6818/2023)

Pfandurkunde 2022-04-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.200.000,--

für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

b 3498/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 6818/2023)

Simultan haftende Liegenschaften
EZ 910 KG 63203 Attendorf C-LNR 5
EZ 2413 KG 63281 Seiersberg C-LNR 87
EZ 3165 KG 63281 Seiersberg C-LNR 5
EZ 174 KG 63203 Attendorf C-LNR 4
EZ 173 KG 63203 Attendorf C-LNR 7
EZ 571 KG 62031 Stang C-LNR 11

- 12 a 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 967.662,90 samt 8 % Z
(jährlich) seit 2024-02-24, samt 5,75 % Z (jährlich) seit
2024-03-23, samt 0,5 % Z (jährlich) seit
2024-12-28.12.2024, Antragskosten EUR 5.232,28 für
Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
(15 E 8/26f)
- Pfandrecht haftet unter LNR 6 7

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62031 Stang
BEZIRKSGERICHT Feldbach

EINLAGEZAHL 572

Letzte TZ 894/2026

***** A1 *****

BAURECHT BIS 2043-12-31 an EZ 571

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH (FN 477813t)

ADR: Stang 24, Fehring 8361

a 2759/2021 IM RANG 2886/2020 Kaufvertrag 2020-03-13, Nachtrag zum

Kaufvertrag 2021-02-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-03-25 Baurecht

***** C *****

3 a 4365/2021 Pfandurkunde 2020-08-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 700.000,--

für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG

(FN 129209p)

c 4365/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 571 KG 62031 Stang C-LNR 6

EZ 572 KG 62031 Stang C-LNR 3

d 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 5

5 a 894/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 967.662,90 samt 8 % Z

(jährlich) seit 2024-02-24, samt 5,75 % Z (jährlich) seit

2024-03-23, samt 0,5 % Z (jährlich) seit

2024-12-28.12.2024, Antragskosten EUR 5.232,28 für

Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

(15 E 8/26f)

- Pfandrecht haftet unter LNR 3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH
z.H. Riegler Werner August
Stang 24
8361 Hatzendorf

**Einheitswertbescheid zum 01.01.2021
Wert- und Zurechnungsfortschreibung
gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 BewG 1955**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz

Einfamilienhaus

Baurecht - § 51 Abs. 2 iVm § 56 BewG 1955

Katastralgemeinde: 62031 Stang

Lageadresse: Stang 24, 8361 Fehring

„ Baurechtseinlage 572 KG 62031 Stang“

Baurechtseinlagezahl 572

festgestellt:

1) Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: 16.800 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

22.600 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

22.600,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bebaute Fläche: 417 m²

Einheitswert	16.800,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982	22.600,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben.(z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war erforderlich, weil durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit Änderungen durchzuführen waren.

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Baurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte gelten gemäß § 51 Abs. 2 BewG als Grundstücke. Gemäß § 56 BewG sind Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, wie bebaute oder unbebaute Grundstücke zu bewerten.

Sofern die Dauer des Baurechts zum Bewertungsstichtag weniger als 50 Jahre beträgt, ist der Gesamtwert (Einheitswert) dem Baurechtsgeber und den Baurechtsinhaber nach den Bestimmungen des § 56 Abs. 3 und 4 BewG anteilmäßig zuzurechnen

Gemäß § 9 Abs. 1 Z 3 und § 18 Abs. 2 GrStG 1955 ist während der Laufzeit eines Baurechts der Baurechtsinhaber Steuerschuldner für den Grund und Boden und für die Gebäude.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2021 vom 16. Februar 2023 zu EWAZ 67 012-8-1245/8) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Wert- und Zurechnungsfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes und die Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2021 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

16. Februar 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 67

Einheitswertaktenzeichen

67 006-8-3934/3

Dr. Maierhofer-Deutschmann Astrid

Sonnleitenweg 27a
8054 Seiersberg-Pirka

Einheitswertbescheid zum 01.01.2021
Wert- und Zurechnungsfortschreibung
gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 BewG 1955

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz unbebautes Grundstück

Baurecht - § 51 Abs. 2 iVm § 56 BewG 1955

Katastralgemeinde: 62031 Stang

Baurechtseinlagezahl 572 begründet auf

GB 62031 Stang, EZ 571

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
62031 Stang	1306	5.759

festgestellt:

1) Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: 2.500 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

3.300 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Dr. Maierhofer-Deutschmann Astrid, geb. 03. Oktober 1967 *1)*

Anteil: 1/1

in Höhe von

3.300,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Einheitswert

2.500,00 5)

Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982

3.300,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben.(z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war erforderlich, weil durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit Änderungen durchzuführen waren.

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Baurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte gelten gemäß § 51 Abs. 2 BewG als Grundstücke. Gemäß § 56 BewG sind Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, wie bebaute oder unbebaute Grundstücke zu bewerten.

Sofern die Dauer des Baurechts zum Bewertungsstichtag weniger als 50 Jahre beträgt, ist der Gesamtwert (Einheitswert) dem Baurechtsgeber und den Baurechtsinhaber nach den Bestimmungen des § 56 Abs. 3 und 4 BewG anteilmäßig zuzurechnen

Gemäß § 9 Abs. 1 Z 3 und § 18 Abs. 2 GrStG 1955 ist während der Laufzeit eines Baurechts der Baurechtsinhaber Steuerschuldner für den Grund und Boden und für die Gebäude.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2021 vom 16. Februar 2023 zu EWAZ 67 006-8-3934/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Wert- und Zurechnungsfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes und die Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2021 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Manfred Petz,
geb. 30.06.1970
Bautechniker
Stang 24
8361 Hatzendorf

im Folgenden kurz „Baurechtsbesteller“ genannt einerseits

und

M. Petz Bauberatungs-, Handels- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.
Stang 24
8361 Hatzendorf

im Folgenden kurz „Bauberechtigte“ genannt andererseits

wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

Das Grundstück Nr. 1306, Baufläche bzw. landwirtschaftlich genutzt bzw. Sonstiges im unverbürgten Gesamtausmaß von 5.759 m² einkommend in EZ 126 Grundbuch 62031 Stang des BG Feldbach steht aufgrund des Übergabsvertrages vom 25.05.2011 im bürgerlichen Alleineigentum des Baurechtsbestellers.

Auf diesem Grundstück errichtet die Bauberechtigte ein Einfamilienhaus samt Hackschnitzellager und Umbau einer bestehenden Lagerhalle, in welchem von ihr ein Unternehmen zum Handel mit Waren aller Art, zur Vermittlung und zum Verkauf von Fertighäusern, zur Bewerbung und Vermarktung von Häusern, Wohnungen und

Liegenschaften aller Art sowie zum Handel mit Holz und Holzprodukten sowie die Beteiligung an derartigen Unternehmen betrieben wird.

Das Areal ist in der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildenden Lageskizze farblich umrandet und weist ein Ausmaß von ca. 2.000 m² auf.

Die Parteien stellen fest, dass das von der Bauberechtigten zu errichtende Gebäude auf ihre Kosten errichtet wird.

Der Baurechtsbesteller bestellt hiermit zu Gunsten der Bauberechtigten an dem Grundstück 1306 Grundbuch 62031 Stang des BG Feldbach – räumlich begrenzt auf den in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageskizze farblich umrandeten Teil – ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes.

Die Bauberechtigte nimmt die Einräumung dieses Baurechtes ausdrücklich an.

Die Bauberechtigte darf aufgrund dieses Baurechtes auch weitere ihrem Unternehmensgegenstand dienende Gebäude auf diesem Areal auf ihre Rechnung und Gefahr errichten.

Somit ist die Nutzungsbefugnis der Bauberechtigten auf die in der Lageskizze dargestellte ca. 2.000 m² umfassende Teilfläche des Vertragsgrundstückes eingeschränkt.

II. Dauer, Übergabe

Die Wirkungen dieses Vertrages haben aufgrund mündlicher Vereinbarung zwischen den Parteien am 12.07.2013 begonnen und werden mit diesem Vertrag schriftlich beurkundet.

Der Tag der Übergabe des Vertragsgegenstandes ist der 13.07.2013.

Das Baurecht wird auf die Dauer bis einschließlich 31.12.2043 eingeräumt.

Wenn die Bauberechtigte mit der Bezahlung des vereinbarten Bauzinses für zwei aufeinanderfolgende Jahre säumig ist, steht dem Baurechtsbesteller das Recht zu, das Baurecht durch einseitige Erklärung aufzulösen.

Im Falle des Erlöschens des Baurechtes hat die Bauberechtigte Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe eines Viertels des in diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Verkehrswertes des derzeitigen Vertragsgegenstandes einschließlich der mit Zustimmung des Baurechtsbestellers später errichteten Gebäude und Anlagen.

Die Wertermittlung hat durch einen gerichtlich beeideten Bausachverständigen zu erfolgen, wobei sich die Parteien darüber einig sind, dass vom Sachverständigen ein Ertragswert nicht zu berücksichtigen ist. Einigen sich die Parteien nicht auf die Person des Sachverständigen, ist jeder Vertragsteil berechtigt, einen eigenen Sachverständigen auf seine Kosten zu bestellen. Das arithmetische Mittel der beiden von den Sachverständigen festgesetzten Werte bildet den Entschädigungsbetrag.

Die Rückübertragung hat geldlastenfrei zu erfolgen. Die Entschädigungssumme ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Bezahlung etwa rückständiger Abgaben oder anderer öffentlichen Lasten zu verwenden.

Der verbleibende Restbetrag ist der Bauberechtigten auszubezahlen, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht wurde.

III. Bauzins, Wertsicherung

Als Bauzins wird ein jährlicher Betrag von € 3.500,00 (in Worten: Euro dreitausendfünfhundert) vereinbart. Für das Rumpffjahr 2013 beträgt er € 1.750,00 (in Worten: Euro eintausendsiebenhundertfünfzig)

Der Baurechtsbesteller erklärt von der Optionsmöglichkeit des § 6 Abs. 2 UStG keinen Gebrauch zu machen.

Der jährliche Bauzins wird nach dem von der Statistik Austria amtlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise auf der Basis 2010 = 100 wertgesichert. Ausgangsmonat ist die für den Monat der Übergabe des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt II. errechnete Indexzahl. Die Indexanpassung erfolgt jeweils im März eines Jahres, sobald die durchschnittliche Indexerhöhung für das vorangegangene Jahr verlautbart wurde. Sollte die Verlautbarung dieses Indexes eingestellt werden, tritt an dessen Stelle jener Maßstab, der dem Verbraucherpreisindex 2010 am ehesten entspricht.

Der erste jährliche Bauzins ist binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss, die weiteren jährlichen Bauzinse sind bis 15. März eines jeden Jahres spesen- und abzugsfrei zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug gelten die im § 1333 ABGB normierten Verzugsfolgen.

Die Bauberechtigte trägt ab Vertragsbeginn sämtliche mit der Nutzung und dem Besitz der Baurechtsfläche im Zusammenhang stehenden Aufwendungen. Werden derartige Kosten dem Baurechtsbesteller vorgeschrieben, sind sie von der Bauberechtigten sofort nach Bekanntgabe zu erstatten.

IV. Wechselseitige Rechte und Pflichten

Die Bauberechtigte hat die Bauwerke und Anlagen während der gesamten Dauer des Baurechtes bei einer inländischen Versicherungsanstalt gegen Brand- und Elementarschäden zum Neuwert versichert zu halten sowie die Baulichkeiten und Anlagen auf ihre Kosten in einem ordnungsgemäßen, benutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Sämtliche mit der Benützung der Bauwerke und Anlage verbundenen Kosten und Abgaben sind während des aufrechten Bestandes des Baurechtes von der Bauberechtigten zu tragen, ebenso die mit dem Eigentum an der Baurechtsfläche entstehenden Kosten, wie etwa Grundsteuern, zusätzliche Aufschließungskosten und dergleichen.

Der Baurechtsbesteller verpflichtet sich, alle für die Neuerrichtung, den Um- und Zubau oder den Abbruch von Bauwerken auf der Baurechtsfläche erforderlichen Erklärungen eines Grundeigentümers in geeigneter Form abzugeben und notwendige Urkunden auf Kosten der Bauberechtigten zu unterfertigen.

V. Gewährleistung

Der Baurechtsbesteller haftet weder für einen bestimmten Bodenzustand, noch für eine besondere Eigenschaft oder Verwendbarkeit oder für einen bestimmten Ertrag der Baurechtsfläche, sondern lediglich dafür, dass diese frei von Geldlasten in den Besitz der Bauberechtigten übergeht.

Der Baurechtsbesteller leistet Gewähr dafür, dass die Baurechtsfläche frei von Rechten Dritter ist und dass keine Gründe vorliegen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung im Sinne des Vertragszweckes ausschließen oder erheblich erschweren und auch dafür, dass die Baurechtsfläche frei von umweltgefährdenden Stoffen, wie Sonderabfällen oder Altlasten

ist. Sollte kontaminiertes Erdmaterial festgestellt werden, hat der Baurechtsbesteller die Kosten der Entsorgung zu tragen und die Bauberechtigte für alle durch die Entsorgung entstehenden Kosten klag- und schadlos zu halten.

Die Bauberechtigte haftet dem Baurechtsbesteller für die mit der Ausübung des Baurechtes entstehenden Schäden und hat den Baurechtsbesteller gegen alle Ansprüche Dritter vollständig klag- und schadlos zu halten.

VI. Kostentragung

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben sind – ungeachtet der alle Vertragsparteien nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung – im Innenverhältnis zur Gänze von der Bauberechtigten zu tragen, welche auch den Auftrag zu Vertragserrichtung und Verbücherung erteilt hat.

Die Bauberechtigte hat auch die durch die Rückübertragung der Baulichkeiten und Anlagen bei Erlöschen des Baurechtes an den Baurechtsbesteller ausgelösten Kosten und öffentlichen Abgaben zu bezahlen.

VII. Sonstige Bestimmungen

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder über diesen Vertrag unterwerfen sich die Parteien ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Feldbach.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt österreichische Staatsbürger bzw. juristische Personen mit Sitz im Inland zu sein.

Die Parteien geben an, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach Verbücherung die Bauberechtigte erhält; der Baurechtsbesteller erhält eine einfache Vertragskopie.

VIII. Grundbuchshandlungen

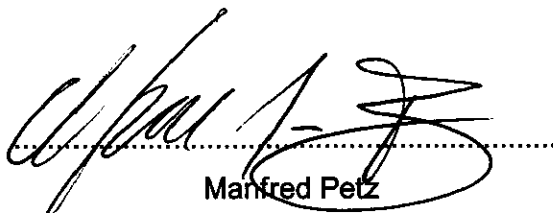
Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch 62031 Stang des BG Feldbach nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

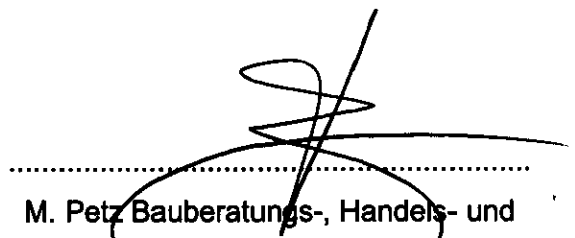
1. Von der EZ 126 die Abschreibung des Grundstückes 1306 vom Gutsbestand unter Mitübertragung des bisherigen Eigentümerstandes.
2. Zuschreibung des Grundstückes 1306 zu einer für dieses Grundstück neu zu eröffnenden Einlagezahl desselben Grundbuches und hierauf im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechtes bis 31.12.2043 an der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage.
3. Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage bis 31.12.2043 und in dieser die Einverleibung des Baurechtes für

M. Petz Bauberatungs-, Handels- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.

zur Gänze.

Feldbach, am 15.01.2014


 Manfred Petz
 (Baurechtsbesteller)


 M. Petz Bauberatungs-, Handels- und
 Vermittlungsgesellschaft m.b.H.
 (Bauberechtigte)
 FN 400409 m

BRZl. 51/2014

Die Echtheit der Zeichnung der **M. Petz Bauberatungs-, Handels- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Hatzendorf, FN 400409m, durch Herrn **Manfred auch Manfred Johannes PETZ** geboren am 30.06.1970 (dreißigsten Juni neunzehnhundertsiebzig), Stang 24, 8361 Hatzendorf, als Geschäftsführer, wird bestätigt.-----

--- Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a der geltenden Notariatsordnung, dass Herr **Manfred auch Manfred Johannes PETZ** als Geschäftsführer berechtigt ist, die **M. Petz Bauberatungs-, Handels- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H.** selbständig zu vertreten und für diese rechtsverbindlich zu zeichnen, wovon ich mich durch Einsichtnahme in das Firmenbuch zu Firmenbuch-Nummer 400409m heute überzeugt habe.-----

--- Weiters wird die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Manfred auch Manfred Johannes PETZ** geboren am 30.06.1970 (dreißigsten Juni neunzehnhundertsiebzig), Stang 24, 8361 Hatzendorf, bestätigt.-----

--- Feldbach, am fünfzehnten Jänner zweitausendvierzehn (15.01.2014).-----

Finanzgebühr von € 14,30 entrichtet.

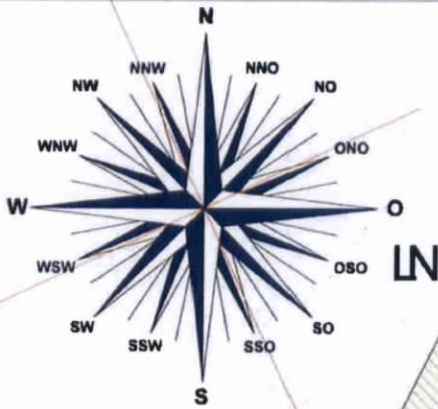
Mag. Michaela Künzel-Painsipp, öff. Notarin in Feldbach



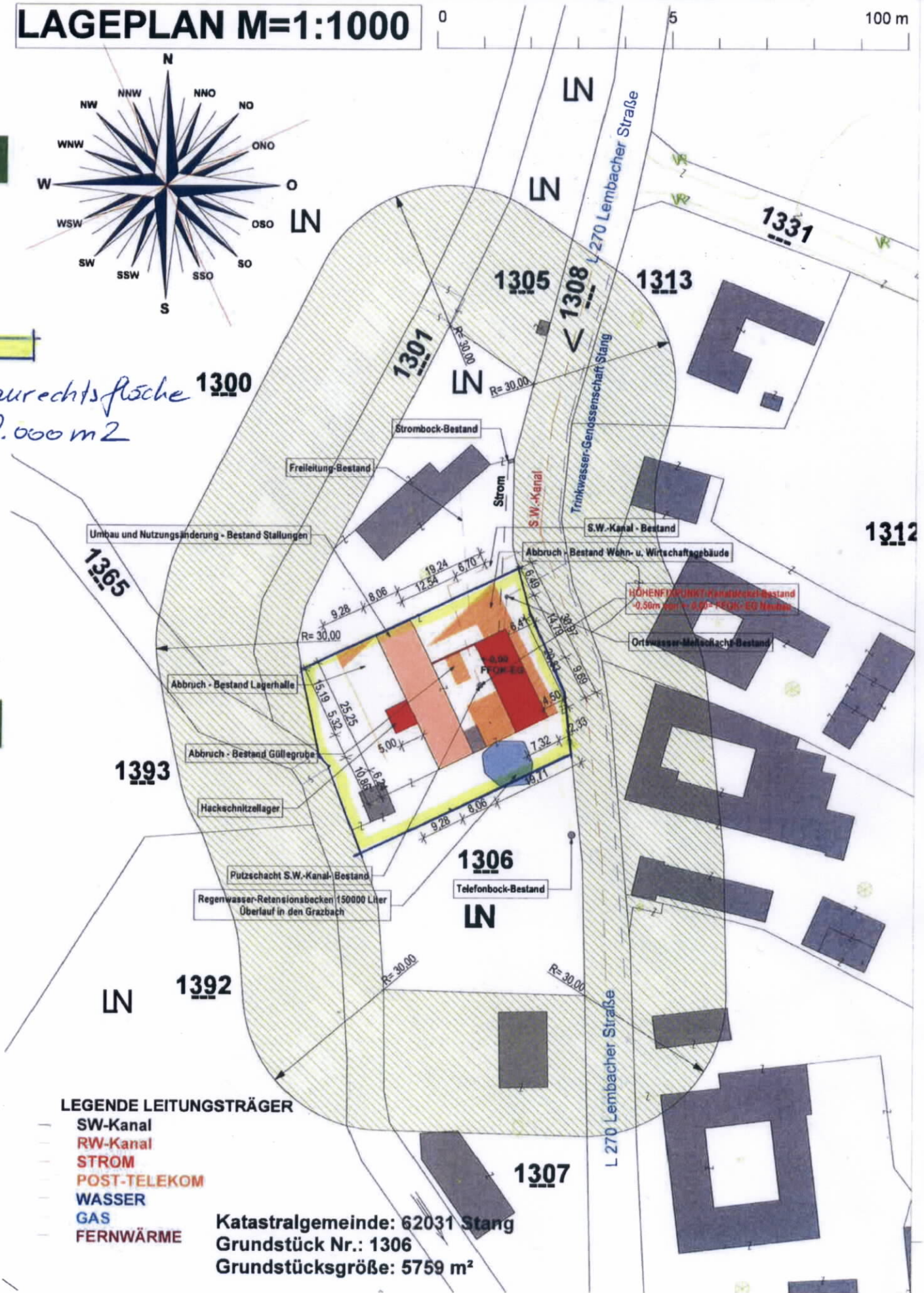
Michaela Künzel-Painsipp
öffentliche Notarin

LAGEPLAN M=1:1000

0 5 100 m



Baurechtsfläche 1300
ca. 2.000 m²



LEGENDE LEITUNGSTRÄGER

- SW-Kanal
- RW-Kanal
- STROM
- POST-TELEKOM
- WASSER
- GAS
- FERNWÄRME

Katastralgemeinde: 62031 Stang
Grundstück Nr.: 1306
Grundstücksgröße: 5759 m²



Fehring, 16.01.2025

GZ: **BP-131-9/4-2024**

Ggst.: **Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH**

Stang 24

8361 Fehring

Bauliche Anlagen und Nutzungsänderungen,
baupolizeiliches Verfahren

Bescheid

Spruch I

Gemäß § 41 Abs 3 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 73/2023 (Stmk. BauG), wird der **Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH**, mit Sitz in Stang 24, 8361 Fehring, der Auftrag erteilt, nachstehend angeführte, auf dem Grundstück Nr. 1306 mit der Baurechtseinlage **EZ 572, KG 62031 Stang**, sich befindende bauliche Anlagen, nämlich

- a) den im Dachgeschoß des Wohnhauses zugebauten **Balkon** mit den Abmessungen von ca. 4,20 m x 3,30 m und einer Fläche von ca. 14 m²,
- b) die im Dachgeschoß des Wohnhauses eingebauten 2 Stück **Dachflächenfenster**,
- c) die im Dachgeschoß des Wohnhauses giebelseitig eingebauten 2 Stück **Balkontüren**,
- d) die im Dachgeschoß des Wohnhauses vorgenommenen **Umbauten** (Zimmer 9 m², Zimmer 11 m², Zimmer 11 m², Zimmer 8,5 m², Bad und Gang),
- e) den im westlichen Bereich des Wirtschaftsgebäudes vorgenommenen **Zubau eines Heulagers** mit den Abmessungen von ca. 9,80 m x 5,0 m und einer Fläche von ca. 50 m², sowie den zugebauten **Sanitärraum** mit den Abmessungen von ca. 3,50 m x 2,65 m und einer Fläche von ca. 9,50 m²,
- f) die im Wirtschaftsgebäude eingebaute **WC-Einheit einschließlich Fenster**,
- g) das im Wirtschaftsgebäude (Lager 2) eingebaute **Fenster**, und das in der Garage eingebaute **Fenster**,
- h) den zweigeschossigen „**Saunaturm**“, mit einer Fläche von ca. 9,5 m² und
- i) das über dem Hackschnitzzellager errichtete **Pulldach**,

wie diese im Gutachten des nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen beschrieben und in der nachstehenden Fotodokumentation dargestellt sind,



innerhalb von **sechs Monaten ab Rechtskraft des Spruch I dieses Bescheides**

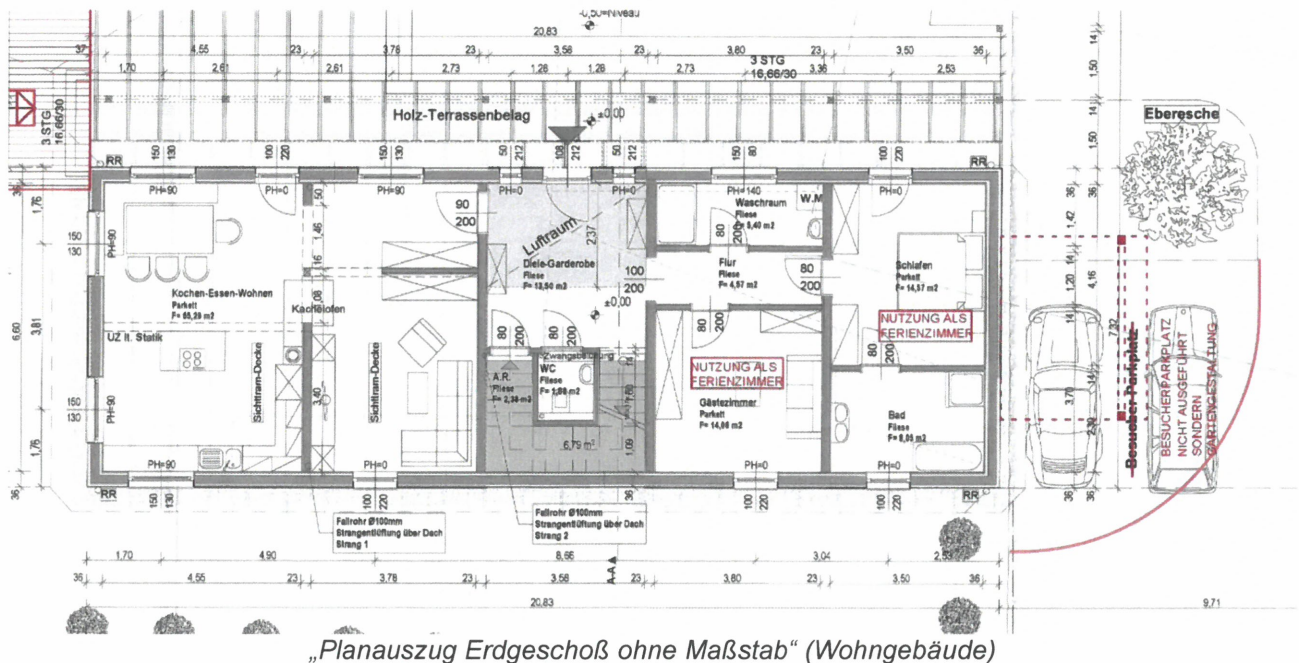
zu beseitigen.

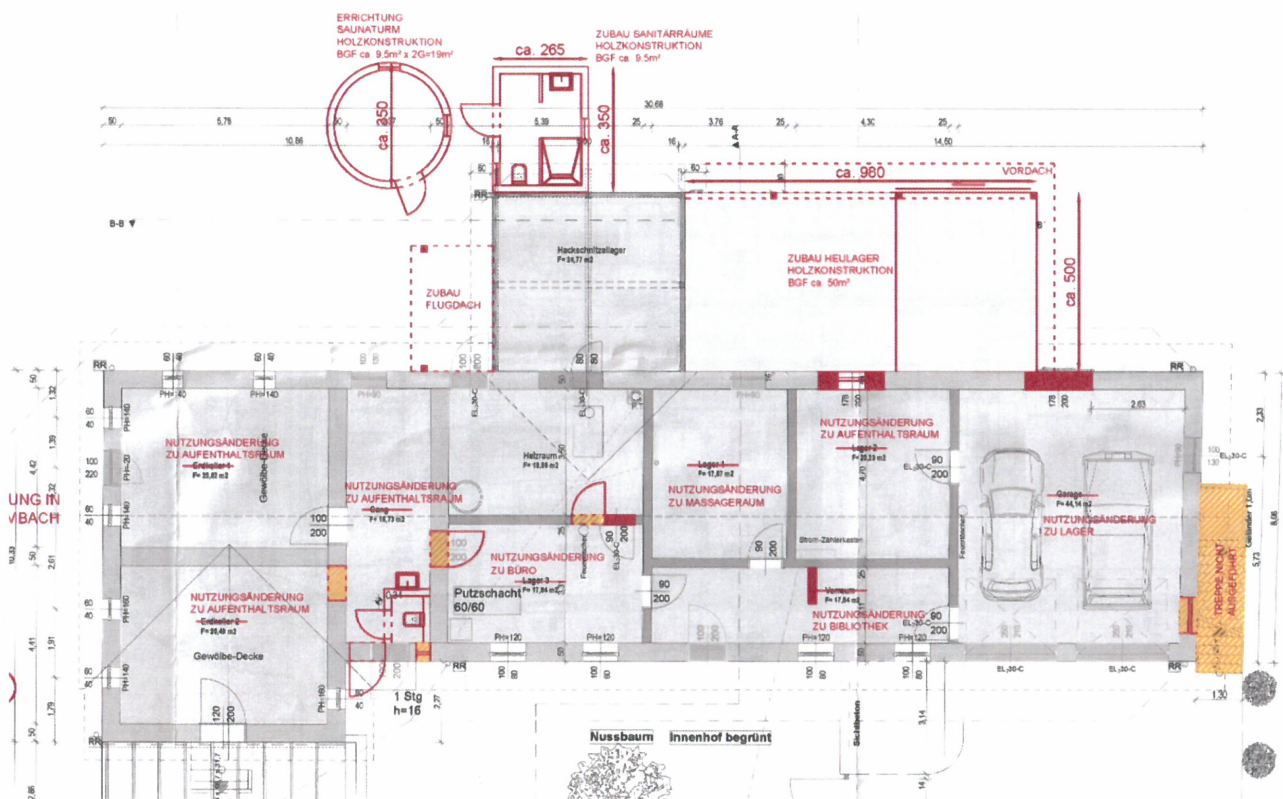
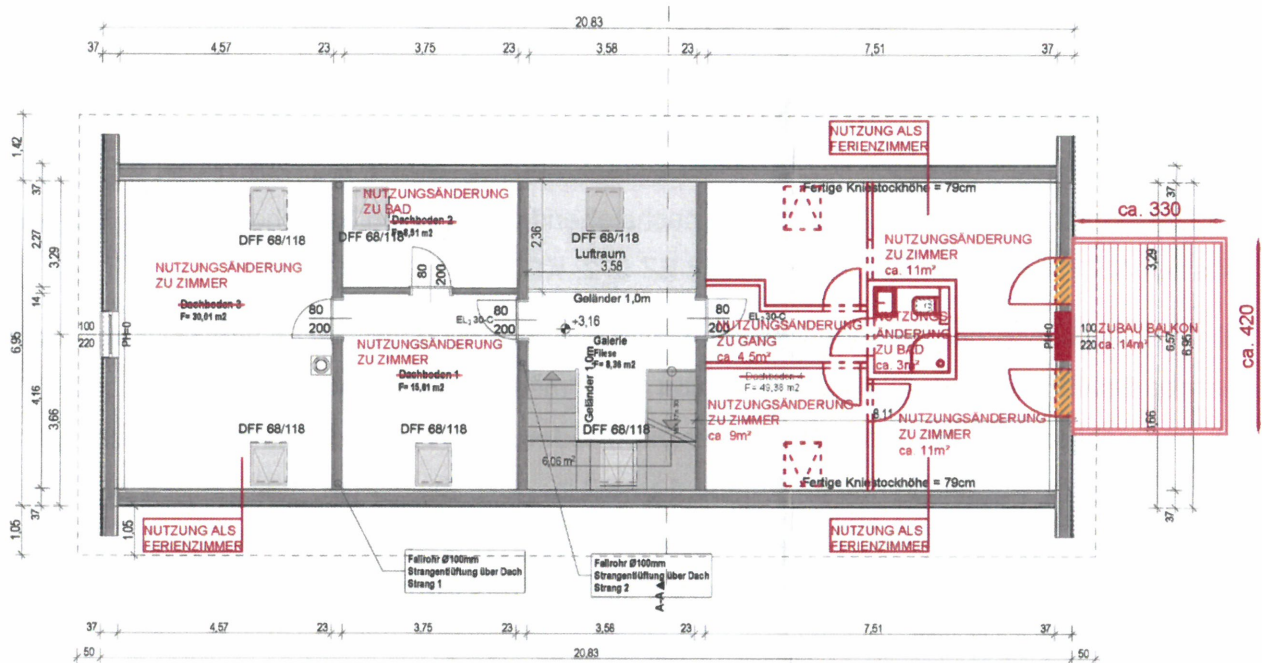
Spruch II

Gemäß § 41 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 73/2023 (Stmk. BauG), wird der **Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH**, mit Sitz in Stang 24, 8361 Fehring, der **Auftrag** erteilt, die **Nutzung** der nachstehend angeführten baulichen Anlagen auf dem Grundstück Nr. 1306 mit der Baurechtseinlage **EZ 572, KG 62031 Stang**, nämlich,

- a) im Erdgeschoß des Wohnhauses des **Gästezimmers** mit einer Fläche von 14,06 m² sowie des **Schlafzimmers** mit einer Fläche von 14,57 m² als Ferienzimmer,
- b) im Dachgeschoß des Wohnhauses der **Dachböden Nr 1, 2, 3 und 4** zu Wohnzwecken,
- c) im Wirtschaftsgebäude des **Erdkellers 1 und 2** zu Aufenthaltsraum, des **Ganges** zu Aufenthaltsraum einschließlich Einbau einer WC-Anlage, des **Lagers 2** zu Aufenthaltsraum, des **Lagers 1** zu Massageraum, des **Lagers 3** zu Büro, des **Vorraumes** zu Bibliothek sowie der **Garage** zu Lager und

wie diese Nutzungsänderungen im Gutachten des nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen beschrieben und in der nachstehenden Fotodokumentation dargestellt sind,





nach Ablauf von **acht Wochen ab Zustellung dieses Bescheides**

zu unterlassen.

Begründung

(zu Spruch I und II)

I. Sachverhalt-Verfahrensgang:

1. Zum bisherigen Verfahrensgang ist auf die baubehördliche Aufforderung vom 07.07.2021 an die Eigentümerin der auf dem Grundstück Nr. 1306, KG 62031 Stang, sich befindenden baulichen Anlagen, die auf dem genannten Grundstück stattfindenden Bautätigkeiten bekanntzugeben, zu verweisen.

Im zu GZ: BA-46/2023 abgeführten Baubewilligungsverfahren hat die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1306, KG 62031 Stang, als Einwendungswerberin bekanntgegeben, dass sie auf der Liegenschaft mit der Anschrift Stang 24, 8350 Fehring, einen Beherbergungsbetrieb führt.

2. Auf Grund des Ergebnisses der baupolizeilichen Erhebungen vom 23.08.2023 und vom 11.04.2024 haben der nichtamtliche raumordnungsfachliche Sachverständige Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter sowie der nichtamtliche Sachverständige für Bautechnik Arch. Dipl.-Ing. Matthias Stössl Befund und Gutachten erstattet.

3. Der nichtamtliche Sachverständige für Bautechnik hat, auszugsweise wiedergegeben, Befund und Gutachten wie folgt erstattet:

II. BEFUND

Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, MBA, wohnhaft Sonnleitenweg 27a, 8054 Seiersberg-Pirka, ist Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031. Auf diesem befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstückes ein bestehendes Objekt mit einer Einliegerwohnung.

Für einen Bereich von ca. 2.000m² besteht auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 eine Baurechtseinlage. Das genannte Baurecht befindet sich im Eigentum der Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH, FN 477813t, mit dem Unternehmenssitz Stang 24, 8361 Hatzendorf. Unter C-LNr 3 ist das Baurecht bis 31.12.2043 zu Baurechtseinlage EZ 572 angemerkt. Folglich befindet sich das Wohnhaus, das Wirtschaftsgebäude westlich des Wohngebäudes sowie ein Teil der Außenanlagen auf Grundstück Nr. 1306, EZ 572, KG 62031 Stang. Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, MBA ist alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens GZ: BA-46/2023 gab Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, vertreten durch DDr. Karl Scholz Rechtsanwalts GmbH im Zuge eines Einwendungsschreibens bekannt, auf der oben genannten Liegenschaft mit der Anschrift Stang 24, 8350 Fehring einen Beherbergungsbetrieb mit fünf Gästezimmern zu betreiben.

In diesem Zuge wurde nach Überprüfung der vorliegenden Genehmigungen durch die Stadtgemeinde Fehring festgestellt, dass ein derartiger Betrieb nicht den bisherigen Bescheiden und Bewilligungen entspricht. Daraufhin erging die Verständigung über eine baupolizeiliche Überprüfung, datiert mit 01.08.2023. Fortfolgend wurde zur detaillierteren Aufnahme eine weitere baupolizeiliche Überprüfung am 11.04.2024 durchgeführt.

Zwecks Feststellung, ob auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 571 & EZ 572, KG 62031 Stang bauliche Anlagen ohne baubehördliche Bewilligung errichtet beziehungsweise Nutzungsänderungen vorgenommen wurden, fand am 23.08.2023 um 08:00h eine Begehung des Grundstückes und der baulichen Anlagen (Gebäude) statt. Bei der Begehung waren folgende Personen anwesend: Frau MMag. Claudia Helene Lewenbauer, laut selbiger Auskunft Angestellte des Betriebes, Frau Ing. Judith Glanz-Raidl, stellvertretend für die Stadtgemeinde Fehring, Architekt DI Matthias Stössl, als nichtamtlicher bautechnischer Sachverständiger.

Am 11.04.2024 wurde zur Aufnahme der einzelnen Tatbestände eine weitere Begehung durchgeführt. Folgende Personen waren anwesend: Herr Karlo Fuchs als Vertretung der Eigentümerin, Frau Ing. Judith Glanz-Raidl, stellvertretend für die Stadtgemeinde Fehring, Architekt DI Matthias Stössl, als nichtamtlicher bautechnischer Sachverständiger.

BESCHEIDE & MITTEILUNGEN

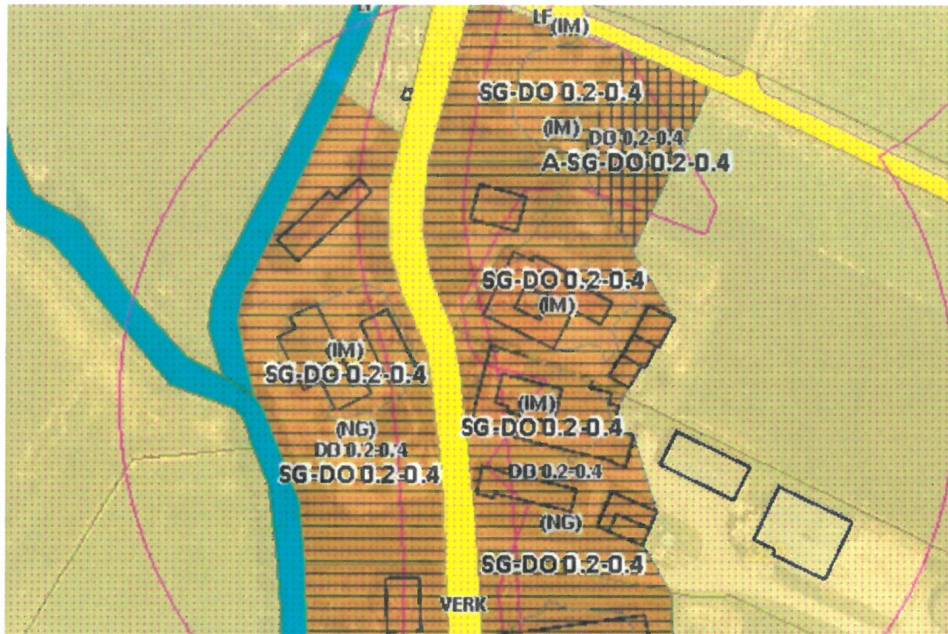
Mit dem Baubescheid GZ: BA16/2013-4 vom 23.07.2013 wurden folgende Tatbestände bewilligt: Wiedererrichtung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes, Einbau einer Hackguttheizungsanlage und Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, einer Holzlagerhalle und einer Güllegrube.

Bezugnehmend auf den Baubescheid wurden die angeführten Baumaßnahmen von der zuständigen Behörde mit der Fertigstellungsanzeige vom 28.11.2014 und dem Schreiben der Enderledigung vom 11.12.2014 zur Benützung frei gegeben.

Am 07.07.2021 erging seitens der Stadtgemeinde Fehring ein Schreiben an Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann mit der Aufforderung der Bekanntgabe der stattfindenden Bautätigkeiten. Auf dieses Schreiben folgte eine schriftliche Stellungnahme von Herrn Edmund Helmut Nestler, stellvertretend für Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, mit der Bekanntgabe, dass es sich bei den Bautätigkeiten beim Objekt Stang 24 lediglich um Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten, welche nicht anzeigepflichtig sind, handle.

GRUNDSTÜCK & FLÄCHENWIDMUNG

Das gegenständliche Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring als Sanierungsgebiet Bauland-Dorfgebiet mit einer Dichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Auf Grund der Ersichtlichmachungen ist zu erkennen, dass sich das Grundstück vollumfänglich in einem Geruchskreis befindet und Teile der Liegenschaft von einer Immissionsbelastung der öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Bereich und einer Gefährdung durch Hochwasser betroffen sind.



Auszug Flächenwidmungsplan vom 23.08.2023



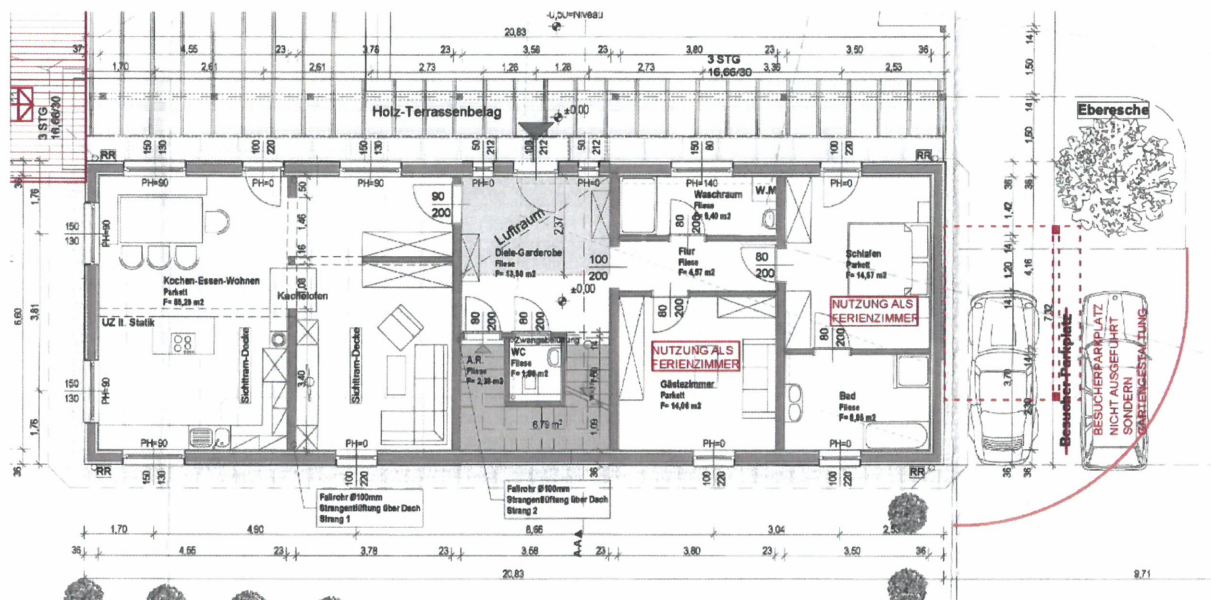
Auszug Flächenwidmungsplan, HQ 30 Ausweisung vom 23.08.2023

ORTSAUGENSCHEN

Im Zuge der Begehungen des Grundstückes Nr. 1306, EZ 571 & EZ 572, KG 62031 Stang samt Baulichkeiten am 23.08.2023 und am 11.04.2024 konnte Folgendes festgestellt werden:

Wohnhaus:

Das Erdgeschoss des Wohnhauses entspricht im Wesentlichen dem genehmigten Einreichprojekt, verfasst von der Fa. Pichler GesmbH und umfasst die im Einreichplan Nr. 13-031 vom 31.05.2013 dargestellten Räumlichkeiten. Diese werden lt. Websitevermarktung zur Zimmervermietung, sowie Abhaltung von Vorträgen und Therapien genutzt. Eine Genehmigung hierfür liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor. Der ursprünglich genehmigte Besucherparkplatz kam nicht zur Ausführung. Hier wurde die Gartengestaltung erweitert.



Planauszug Erdgeschoss ohne Maßstab

Zimmer 1 – EG – Haupthaus

- Doppelzimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- TV und WLAN
- Preis: € 187 - inkl. Frühstück / pro Nacht (inkl. MwSt. zzgl. Nachtlegungsabgabe € 1,50 - pro Person und Nacht)



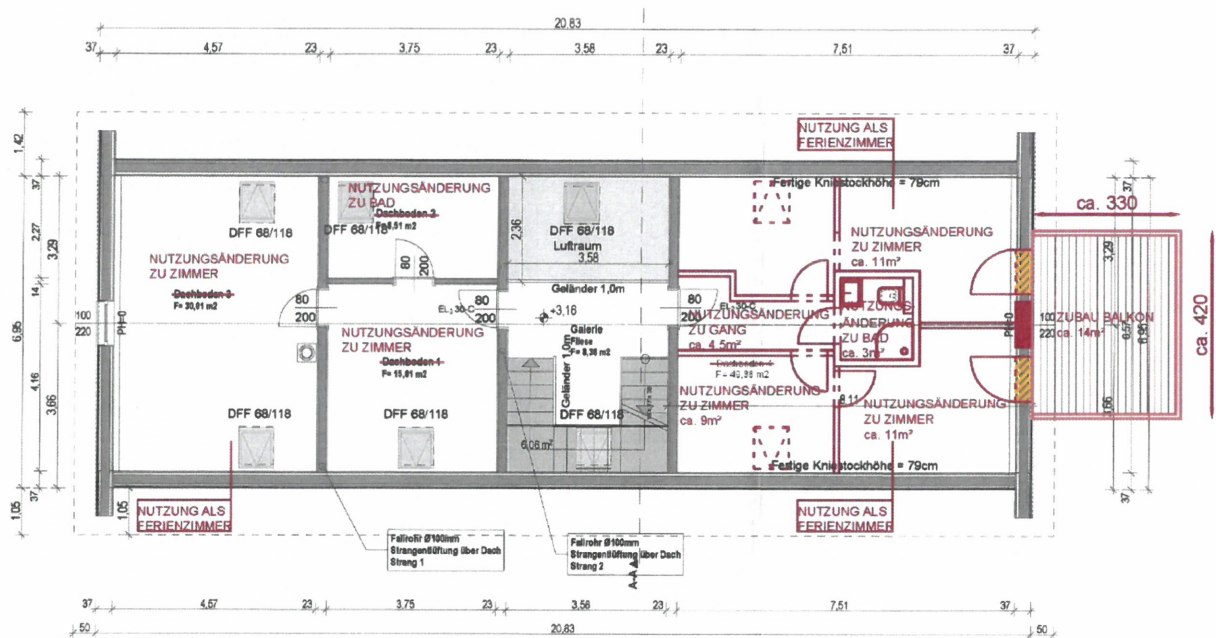
Zimmer 2 – EG – Haupthaus

- Doppelzimmer
- Bad mit Dusche
- TV und WLAN
- Preis: € 154 - inkl. Frühstück / pro Nacht (inkl. MwSt. zzgl. Nachtlegungsabgabe € 1,50 - pro Person und Nacht)



Auszug Website <https://urlaubriegersburg.at/> vom 18.11.2024

Bei der Begehung des Dachgeschosses konnte festgestellt werden, dass dieses als Erweiterung des Wohnraumes voll ausgebaut als auch umgebaut wurde. Durch den Einbau von zwei Dachflächenfenstern und zwei giebelseitigen Balkontüren im Bereich des Dachbodens 4 liegt eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes vor. Es handelt sich hierbei zudem um Nutzungsänderungen von Dachboden zu Wohnräumen. Im nördlichen Bereich des Wohnobjektes wurde ein Balkon im Ausmaß von ca. 14m², begehbare vom Dachgeschoss, errichtet. Eine Genehmigung hierfür liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor. Der Balkon scheint nachträglich mittels einer Holzkonstruktion in Leichtbauweise an das Wohnhaus angebaut worden zu sein. Eine Trennbarkeit ist daher anzunehmen.



Planauszug Dachgeschoss ohne Maßstab

Zimmer 1 – OG – Haupthaus

- Doppelzimmer
- Badezimmer mit Dusche (gemeinschaftlich mit Zimmer 2 OG benutzbar)
- TV und WLAN
- Balkon
- Preis: € 198,- inkl. Frühstück / pro Nacht (inkl. MwSt., zzgl. Nachtgebührenabgabe € 1,50,- pro Person und Nacht)



Zimmer 1 – OG – Haupthaus

- Doppelzimmer
- Bad mit Dusche (gemeinschaftlich mit Zimmer 2 OG benutzbar)
- TV und WLAN
- Balkon
- Preis: € 198,- inkl. Frühstück / pro Nacht (inkl. MwSt., zzgl. Nachtgebührenabgabe € 1,50,- pro Person und Nacht)



Auszug Website <https://urlaubriegersburg.at/> vom 18.11.2024

Jugendstilzimmer OG

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- TV und WLAN
- 3 bis 4 Personen
- Preis: € 264,- inkl. Frühstück / pro Nacht (inkl. MwSt., zzgl. Nachtlesungsabgabe € 1,50,- pro Person und Nacht)



Auszug Website <https://urlaubriegersburg.at/> vom 18.11.2024 sowie Fotodokumentation vom 11.04.2024



Fotodokumentation vom 11.04.2024

Anhand von Werbeflächen, einer Website zur Vermarktung des Objektes und einer Beschilderung beziehungsweise Nummerierung der Zimmertüren mit elektronischem Zutrittssystem ist von einer Verwendung des gegenständlichen Objektes für die Beherbergung auszugehen. Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor.



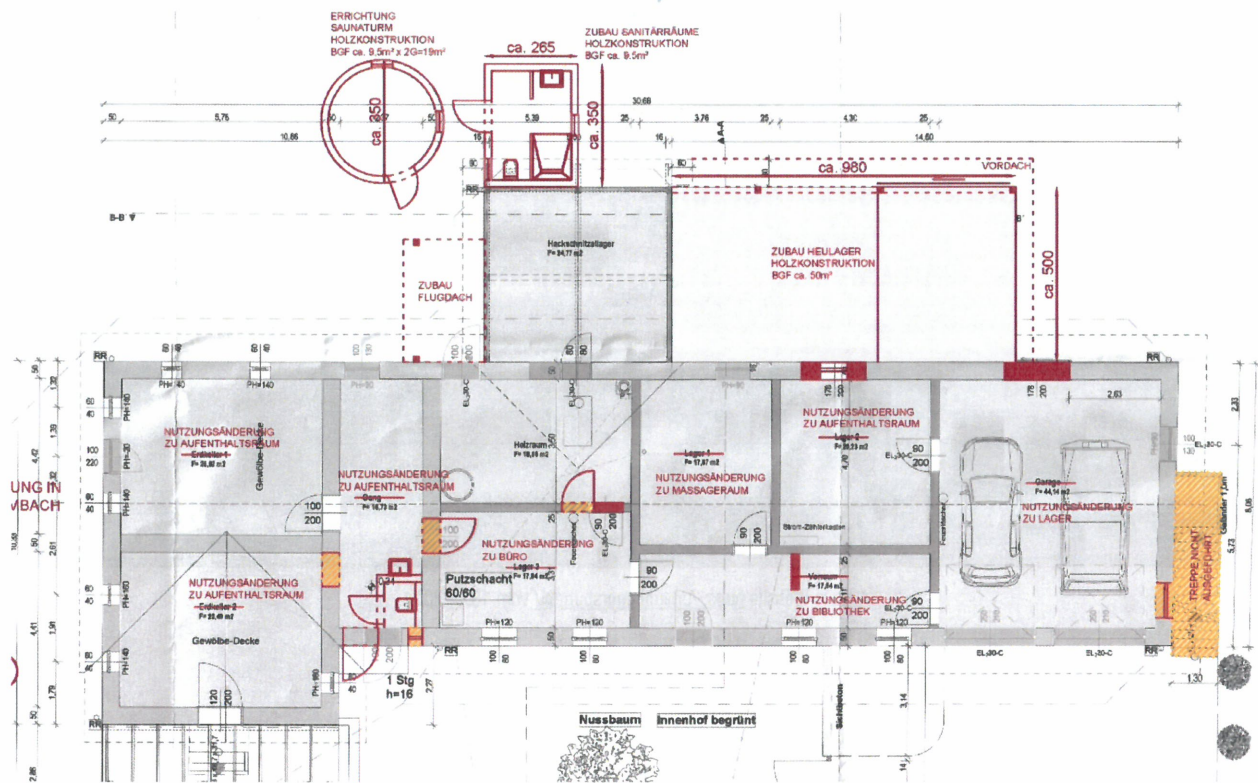
Auszug Website <https://urlaubriegersburg.at/> vom 18.11.2024

Wirtschaftsgebäude westlich des Wohnhauses:

Das Wirtschaftsgebäude, welches sich im unmittelbaren Naheverhältnis westlich des Wohnhauses befindet, weist entgegen der vorliegenden Genehmigung diverse Aufenthaltsräume und Arbeitsräume für die Erweiterung des Angebots eines scheinbar vorliegenden Beherbergungsbetriebes auf. Es erfolgten diverse Umbaumaßnahmen im Inneren. Im ehemals ausgewiesenen Gang erfolgte der Einbau einer WC Einheit mit Fenster und der Versatz der Zugangstür von außen. Im Lager 2 (derzeitige Nutzung als Aufenthaltsraum) wurde der projektierte Durchgang verkleinert und anstatt dessen ein Fenster eingebaut. In der Garage (derzeitige Nutzung als Lager) wurde ebenfalls ein Durchgang baulich geschlossen und ein weiteres Fenster im nördlichen Bereich eingebaut. Die außenliegende Treppe zum Dachgeschoss auf der nördlichen Seite kam nicht zur Ausführung. Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung, Umbaumaßnahmen sowie Änderung des äußeren Erscheinungsbildes liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor. Die einzelnen Räumlichkeiten sind in der folgenden Plandarstellung ersichtlich.

Zudem konnte festgestellt werden, dass im westlichen Bereich des Objektes diverse Zubauten für die Lagerung von Heu im Ausmaß von ca. 50m² BGF (Länge x Breite ca. 9,80m x 5,00m) sowie Sanitärräume stattgefunden haben. Der zugebaute Sanitärbereich mit einer BGF von ca. 9,5m² (Länge x Breite ca. 2,65m x 3,50m) ist nicht zur Gänze fertiggestellt und enthält die technischen Gegebenheiten für den Einbau einer Dusche, eines Waschbeckens sowie eines WC's. Der Neubau des „Saunaturms“ weist in seiner Ausprägung eine Zweigeschossigkeit auf, wobei die Erschließung des zweiten Geschosses derzeit nicht gegeben ist. Die BGF beträgt ca. 9,5m² je Geschoss mit einem Durchmesser von ca. 3,50m. Laut Auskunft von Frau MMag. Claudia Helene Lewenbauer werden die Wellnessbereiche auf Grund des nicht fertiggestellten Zustandes derzeit nicht betrieben. Zum Teil befinden sich die genannten Zubauten und der Neubau im unmittelbaren Anschluss an das Hackschnitzellager. Entsprechende brandschutztechnische Vorkehrungen konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Die Ausführung des Hackschnitzellagers erfolgte, entgegen der behördlich genehmigten Plandarstellung, als Pultdach anstelle des ursprünglich projektierten Satteldaches.

Eine Genehmigung für die genannten Zubauten, den Neubau und die Änderung des äußeren Erscheinungsbildes liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor. Die Konstruktion der einzelnen Objekte erfolgte in Holzriegelbauweise. Die Trennbarkeit von der genehmigten Substanz ist gegeben.



Planauszug Erdgeschoss ohne Maßstab



Fotodokumentation der Nutzungsänderungen von Erdkeller 1 & 2 zu Aufenthaltsraum vom 11.04.2024



Fotodokumentation der Nutzungsänderung von Gang zu Aufenthaltsraum und Einbau einer WC- Anlage vom 11.04.2024



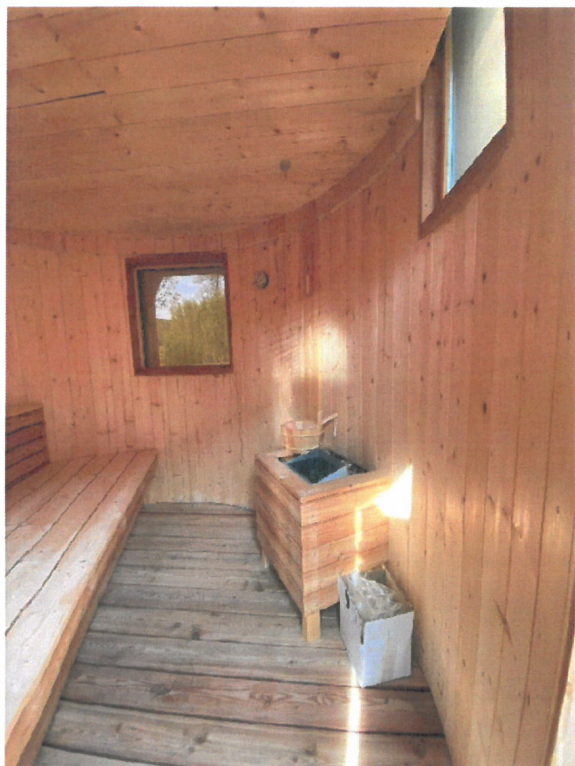
Fotodokumentation der Nutzungsänderungen von Lager 3 zu Büro und Vorraum zu Bibliothek vom 11.04.2024



Fotodokumentation der Nutzungsänderungen von Lager 1 zu Massageraum und Lager 2 zu Aufenthaltsraum vom 11.04.2024



Fotodokumentation Zubau Sanitärbereich und „Saunaturm“ vom 11.04.2024



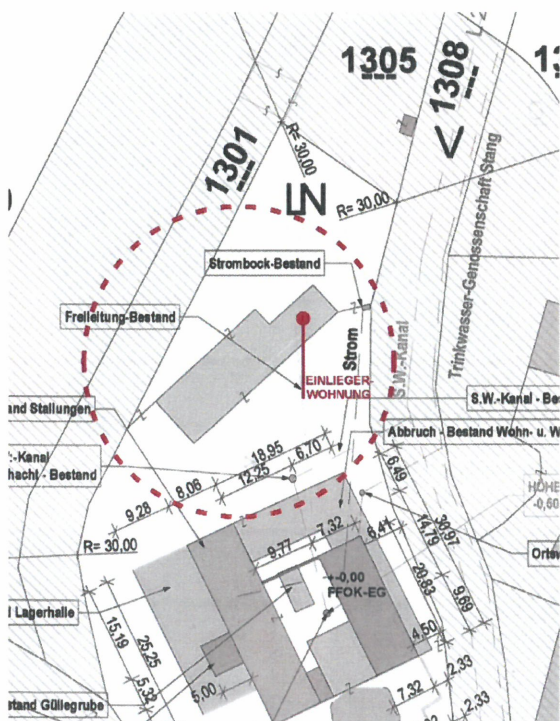
Fotodokumentation Zubauten Innenraum (links Saunaturm EG, rechts Sanitärraum EG) vom 11.04.2024



Fotodokumentation Zubau Lagerfläche für Heu vom 11.04.2024

Bestehendes Objekt im nördlichen Bereich des Grundstückes:

Das Gebäude im nördlichen Bereich des gegenständlichen Grundstückes wird überwiegend als Pferdestall und Lagerflächen genutzt. Im nordöstlichen Teilbereich nahe dem öffentlichen Verkehrsgut befindet sich eine Einliegerwohnung, welche auch für die touristische Beherbergung angeboten wird. Ein Luftbild vor 1969 zeigt, dass es sich bei dem Objekt in seiner Körperlichkeit um einen rechtmäßigen Bestand handelt. Laut Auskunft der Behörde unterliegt auch die Einliegerwohnung der Rechtmäßigkeit. Eine touristische Nutzung entspricht jedoch einer Nutzungsänderung und eine Genehmigung hierfür liegt nicht vor.



Einliegerwohnung

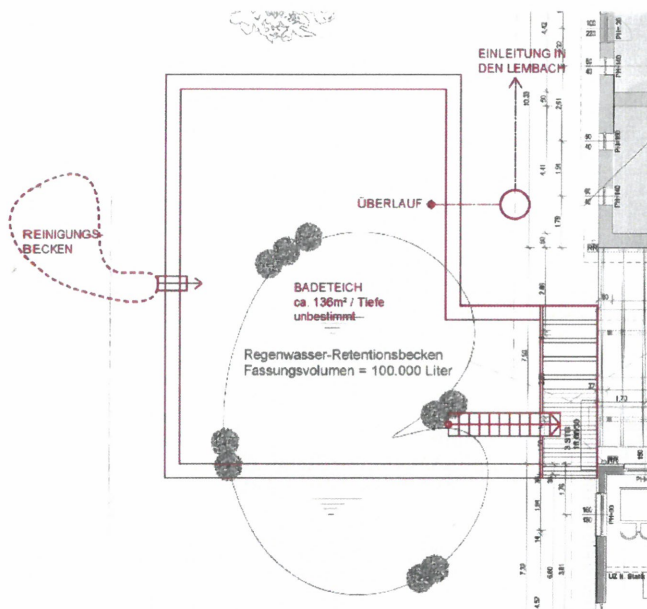
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- 2 Personen
- TV (folgt in Kürze)
- Preis: € 220,- inkl. Frühstück / pro Nacht (inkl. MwSt. zzgl. Nachtgebührenabgabe € 1,50,- pro Person und Nacht)



Planansatz Lageplan ohne Maßstab, Auszug Website <https://urlaubriegersburg.at/> vom 18.11.2024

Außenanlagen

Der Einreichplan Nr. 13-031 vom 31.05.2013, verfasst von der Fa. Pichler GesmbH und Baubescheid GZ: BA16/2013-4 vom 23.07.2013 beinhaltet die Errichtung eines Retentionsbeckens mit gedrosseltem Überlauf in den angrenzenden Lembach. Die Ausformulierung dieses Beckens in der Natur weicht wesentlich von der im baurechtlichen Verfahren gewählten Darstellung ab. Zudem wurden im Bereich des Reinigungsbeckens Geländeveränderungen durchgeführt. Es liegt eine wasserrechtliche Bewilligung GZ: BHSO-3.0-152/2013-7 vom 17.12.2013 für die Anlagen vor.



Planauszug ohne Maßstab, Fotodokumentation vom 11.04.2024

III. GUTACHTEN ALS BAUTECHNISCHER SACHVERSTÄNDIGER

Zur Beantwortung der Fragestellung ob auf dem o.g. Grundstück bauliche Anlagen (Gebäude) ohne baubehördliche Bewilligung errichtet bzw. Nutzungsänderungen vorgenommen wurden, kann wie folgt Stellung genommen werden:

Ja, auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang sind Nutzungsänderungen ohne baubehördliche Bewilligung vorgenommen worden.

Ja, auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 572, KG 62031 Stang sind bauliche Anlagen (Gebäude) ohne baubehördliche Bewilligung errichtet beziehungsweise Nutzungsänderungen vorgenommen worden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in dem erfolgten Ausmaß sowie auch Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.g.F., des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können, unterliegen laut dem steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. der gesetzlichen Genehmigungspflicht.

In der gegenständlich ausgewiesenen Widmung „Dorfgebiet“ ist die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Schulen, Gasthäuser, etc. zulässig. Weiters sind sonstige Nutzungen zulässig, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen.

Flächen für eine touristische Beherbergung bzw. Gebäude, die dem Tourismus dienen, sind der Baulandkategorie „Erholungsgebiet“ (EH) vorbehalten. Die Widmungskategorie „Dorfgebiet“ (DO) steht somit einer touristischen Nutzung entgegen.

Laut §41 Steiermärkisches Baugesetz (Stmk BauG) i.d.g.F. „hat die Behörde die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn

1. baubewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung oder
2. meldepflichtige Vorhaben nicht im Sinn dieses Gesetzes ausgeführt werden.

Abs. 3 - Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen oder sonstiger Maßnahmen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung zu erteilen.

Abs. 4 - Die Behörde hat die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen wurde; Abs. 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.

4. Mit Verfahrensanordnung der Baubehörde vom 17.12.2024 wurden in Wahrung des Parteiengehörs die raumordnungsfachliche Stellungnahme vom 18.09.2023 sowie das bautechnische Gutachten vom 12.12.2024 zur Kenntnisnahme mit der Einladung übermittelt, dazu gegebenenfalls innerhalb von 2 Wochen eine schriftliche Stellungnahme zu erstatten. Eine Stellungnahme wurde weder innerhalb der gesetzten Frist noch bis dato erstattet.

II. Feststellungen:

Zum baubehördlichen Bewilligungsstatus:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Fehring vom 27.07.2013, GZ: BA 16/2013-4, wurde die Baubewilligung für die Wiedererrichtung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes, der Einbau einer Hackgutheizungsanlage und der Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, einer Holzlagerhalle und einer Güllegrube auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 126 (*alt*), KG 62031 Stang, erteilt. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Die Fertigstellungsanzeige gemäß § 38 Stmk. BauG vom 28.11.2014 wurde mit Erledigung der Baubehörde vom 11.12.2014 zur Kenntnis genommen.

Zu den Grundstücksverhältnissen:

Das Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang steht im grundbücherlichen Alleineigentum von Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring ist dieses in der Widmungskategorie „*Sanierungsgebiet Bauland-Dorfgebiet 0,2 bis 0,4*“ gewidmet. Mit Baurechtsvertrag vom 15.01.2014 wurde auf der Liegenschaft EZ 571 (*Anm. 126 alt*), KG 62031 Stang eine Baurechtseinlage zu EZ 572, KG 62031 Stang begründet. Das Baurecht ist mit einer Laufzeit bis 31.12.2043 befristet. Die dem Baurechtsvertrag beiliegende und einen integrierenden Bestandteil bildende Lageskizze weist eine Teilfläche von ca. 2.000m² auf dem Grundstück Nr. 1306, KG 62031 Stang aus, auf welche die Nutzungsbefugnis des Baurechts beschränkt ist.

Folglich befinden sich die von den baupolizeilichen Aufträgen erfassten baulichen Anlagen, wie in Spruch I und II dieses Bescheides beschrieben auf der Baurechtseinlage EZ 572, KG 62031 Stang. Eigentümerin des Baurechts ist die Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH, FN 477813t, mit dem Unternehmenssitz Stang 24, 8361 Hatzendorf (Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, MBA ist alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH).

Beweis: Öffentliches Grundbuch zu EZ 571 und EZ 572, 62031 Stang, Baurechtsvertrag vom 15.01.2014 einschließlich Lageplan M 1:1000, Kaufvertrag vom 13.03.2020, Nachträge zum Kaufvertrag vom 19.02.2021 und vom 25.03.2021 und rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring.

III. Rechtlicher Rahmen:

Zur Rechtslage nach dem Steiermärkischen Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 73/2023 (Stmk. BauG):

§ 4

Begriffsbestimmungen

Die nachstehenden Begriffe haben in diesem Gesetz folgende Bedeutung:

[...]

13. Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage

- durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder
- auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder
- nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden;

[...]

48. Neubau: Herstellung einer neuen baulichen Anlage, die keinen Zu- oder Umbau darstellt. Ein Neubau liegt auch dann vor, wenn nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wiederverwendet werden;

[...]

58. Umbau: die Umgestaltung des Inneren oder Äußeren einer bestehenden baulichen Anlage, die die äußeren Abmessungen nicht vergrößert oder nur unwesentlich verkleinert, jedoch geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (z. B. Brandschutz, Standsicherheit, äußeres Erscheinungsbild), bei überwiegender Erhaltung der Bausubstanz;

[...]

64. Zubau: die Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach bis zur Verdoppelung der bisherigen Geschoßflächen;

§ 19

Baubewilligungspflichtige Vorhaben

Bewilligungspflichtig sind folgende Vorhaben, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (§ 4 Z 34a)
2. Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können;

[...]

§ 20

Baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren

Für folgende baubewilligungspflichtige Vorhaben gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 33, soweit sich aus §§ 19 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern;

[...]

§ 21

Meldepflichtige Vorhaben

(1) Zu den meldepflichtigen Vorhaben gehört die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von:

[...]

(2) Meldepflichtig sind überdies:

5. der Umbau einer baulichen Anlage oder Wohnung, der keine Änderung der äußeren Gestaltung bewirkt, sowie Änderungen der räumlichen Nutzungsaufteilung einer bestehenden Wohnung;

§ 41

Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

(1) Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn

1. baubewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung,
2. meldepflichtige Vorhaben nicht im Sinn dieses Gesetzes ausgeführt werden.

[...]

(3) Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen oder sonstiger Maßnahmen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung zu erteilen.

(4) Die Behörde hat die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen; Abs 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.

(5) Rechtsmittel gegen Bescheide nach Abs 1 und 4 haben keine aufschiebende Wirkung.

[...]

Zur Rechtslage nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr. 49/2010 in der Fassung LGBl. Nr. 73/2023 (StROG):

§ 30

Baugebiete

(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:

[...]

7. Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

Zur Rechtslage nach dem Baurechtsgesetz RGBL. Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl. I Nr. 30/2012 (BauRG):

§ 1

(1) Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).

[...]

§ 6

(1) Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes.

(2) Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu.

(3) Die für Gebäude geltenden Vorschriften finden auf das Baurecht entsprechende Anwendung.

IV. Anwendung auf den vorliegenden Fall:

Zu vorschriftswidrigen baulichen Anlagen:

Nach *stRsp* des VwGH gilt als vorschriftswidrig jede bauliche Anlage, für die sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Auftragserteilung eine baubehördliche Bewilligung bzw. Genehmigung der Baufreistellung erforderlich war bzw. ist, eine solche aber nicht vorliegt (vgl. *VwGH 20.09.2001, 99/06/0198*). Aber auch vorschriftswidrige Abweichungen, sogenannte Konsenswidrigkeiten bzw. konsenslose Planabweichungen von der erteilten Baubewilligung oder Genehmigung einer Baufreistellung fallen unter diese Bestimmung (vgl. *Trippl/Schwarzbeck/Freiburger, Steiermärkisches Baurecht*⁵, S 511 und die dort zitierte Judikatur).

Dazu Folgendes:

Auf Grund der Feststellung des naSV für Bautechnik im bautechnischen Befund vom 12.12.2024 steht für die Baubehörde zweifelsfrei fest, dass die im Spruch I dieses Bescheides angeführten, vom Beseitigungsauftrag erfassten Maßnahmen, nämlich im Dachgeschoß des Wohnhauses der Zubau eines Balkons, der Zubau eines Heulagers und eines Sanitärzimmers im westlichen Bereich des Wirtschaftsgebäudes, die Errichtung eines „Saunaturms“ und eines Pultdaches über dem Hackschnitzzellager, wie diese baulichen Anlagen in der Fotodokumentation dargestellt und im bautechnischen Befund beschrieben sind, im Sinne der Begriffsdefinition des § 4 Z 13 Stmk. BauG bauliche Anlagen darstellen. Der naSV für Bautechnik hat ferner festgestellt, dass der Zubau des Balkons vom Wohnhaus bautechnisch trennbar ist, sodass sich der Beseitigungsauftrag lediglich auf den zugebauten Balkon bezieht.

Der ebenfalls vom Beseitigungsauftrag erfasste Einbau von Fenstern sowie die Umbauten im Dachgeschoß des Wohnhauses unterliegen der Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 20 Z 1 Stmk. BauG, weil diese Umbauten öffentliche Interessen im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild berühren. § 21 Abs 2 Z 5 Stmk. BauG ist daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Der Einbau von Fenstern sowie die Umbauten im Dachgeschoß des Wohnhauses unterlagen auch zum Zeitpunkt deren Errichtung der Bewilligungspflicht gemäß § 20 Z 1 nach der zum Errichtungszeitpunkt frühestens im Jahr 2013 geltenden Rechtslage zum Stmk. BauG.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen ist daher festzustellen, dass die vom baupolizeilichen Beseitigungsauftrag erfassten baulichen Anlagen sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch zum Zeitpunkt der Auftragserteilung der Bewilligungspflicht gemäß § 19 Z 1 bzw. § 20 Z 1 Stmk. BauG unterlagen bzw. unterliegen. Ferner ergibt sich aus dem mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Fehring vom 27.07.2013, GZ: BA 16/2013-4, bewilligten Einreichprojekt zweifelsfrei, dass diese baulichen Maßnahmen von der mit Bescheid vom 27.07.2013, GZ: BA 16/2013-4, erteilten baubehördlichen Bewilligung nicht umfasst sind und diese daher konsenslos sind.

Diese baulichen Anlagen sind somit als vorschriftswidrig zu qualifizieren (vgl. *Trippl/Schwarzbeck/Freiburger, Steiermärkisches Baurecht*⁵, S 511 und die dort zitierte Judikatur).

Vor diesem Hintergrund war spruchgemäß die Beseitigung der im Spruch I dieses Bescheides angeführten baulichen Anlagen zu verfügen.

Zur Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung:

§ 41 Abs 4 Stmk. BauG normiert, dass die Behörde die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen hat, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen wurde. Die Baubehörde hat zu prüfen, ob für die tatsächliche Nutzung des hier gegenständlichen bestehenden Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes ein baubehördlicher Konsens vorliegt bzw ob verneinendenfalls die Nutzung für die touristische Beherbergung eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 19 Z 2 Stmk. BauG darstellt.

Auf Grund der Feststellung des naSV für Bautechnik im bautechnischen Befund vom 12.12.2024 steht für die Baubehörde zweifelsfrei fest, dass die im Spruch II dieses Bescheides angeführte Nutzung des bestehenden Wohnhauses als Gästezimmer für die touristische Beherbergung von der mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Fehring vom 27.07.2013, GZ: BA 16/2013-4, erteilten baubehördlichen Bewilligung nicht umfasst sind.

Dasselbe gilt für die Nutzungsänderungen im Wirtschaftsgebäude, nämlich des Erdkellers 1 und 2 zu Aufenthaltsraum, des Ganges zu Aufenthaltsraum einschließlich Einbau einer WC-Anlage, des Lagers 2 zu Aufenthaltsraum, des Lagers 1 zu Massageraum, des Lagers 3 zu Büro, des Vorraumes zu Bibliothek sowie der Garage zu Lager.

Die Nutzung für die touristische Beherbergung stellt eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 19 Z 2 Stmk. BauG insofern dar, als diese Nutzung von Einfluss auf die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit der betroffenen baulichen Anlagen sein kann und darüber hinaus, wie vorliegend der Fall, auch Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 berührt werden. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring in der Widmungskategorie „*Sanierungsgebiet Bauland-Dorfgebiet 0,2 bis 0,4*“ gewidmet. Es ist unstrittig, dass die Eigentümerin, keinen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der Begriffsbestimmung des § 2 Z 22 Stmk. ROG führt. Die Widmungskategorie „*Dorfgebiet*“ steht somit der touristischen Nutzung der verfahrensgegenständlichen Gebäude entgegen.

Die Nutzungsänderungen im Wirtschaftsgebäude, nämlich des Erdkellers 1 und 2, des Ganges und des Lagers 2 zu Aufenthaltsraum einschließlich Einbau einer WC-Anlage, des Lagers 1 zu Massageraum, des Lagers 3 zu Büro, des Vorraumes zu Bibliothek sowie der Garage zu Lager, können von Einfluss auf die Festigkeit, den Brandschutz und die Hygiene sein. Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass die Frage der Bewilligungspflicht schon dann zu bejahen ist, wenn die Nutzungsänderung von Einfluss auf die Schutzgüter Festigkeit, Brandschutz und Hygiene sein kann, sodass eine bloße Berührung der Schutzgüter genügt, um die Bewilligungspflicht auszulösen.

Somit stellt die Nutzung der verfahrensgegenständlichen Gebäude, wie im Spruch II dieses Bescheides und in der Begründung beschrieben, eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung gemäß § 19 Z 2 Stmk. BauG dar.

Eine baubehördliche Bewilligung liegt nicht vor, die Nutzung ist daher konsenswidrig.

Zur Änderung des Verwendungszweckes ist ferner festzustellen, dass auf Grund des Umstandes, dass diese Nutzungsänderungen frühestens im Jahr 2014 vorgenommen wurden, die Durchführung eines Feststellungsverfahrens gemäß § 40 Abs 2 und Abs 3 Stmk. BauG ausscheidet.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden und der baupolizeiliche Auftrag zur Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung zu erteilen.

Zum Adressaten des baupolizeilichen Auftrages:

Ein Auftrag zur Beseitigung von konsenslosen und konsenswidrigen Baulichkeiten ist dem Eigentümer der Baulichkeit zu erteilen, unabhängig davon, wer die Herstellung vorgenommen hat (vgl. *VwGH 22.02.2012, 2010/06/0280*). Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues trifft dessen jeweiligen Eigentümer (vgl. *VwGH 24.10.2006, 2003/06/0171*). Nach dem Grundsatz *superficies solo cedit* fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers (vgl. *VwGH 05.11.2015, 2013/06/0244 mwN*). Als Adressat eines Unterlassungsauftrages gemäß § 41 Abs. 4 Stmk. BauG kommt nicht nur der Eigentümer der baulichen Anlage in Betracht, sondern auch derjenige, von dem die (tatsächliche) Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung erwartet und demgegenüber sie auch durchgesetzt werden kann (vgl. *VwGH 30.04.2019, Ra 2017/06/0045 mwN*).

Gemäß § 6 Abs 1 BauRG gelten auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes und dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk gemäß § 6 Abs 2 BauRG die Rechte des Eigentümers zu.

Faktum ist, dass die vom Beseitigungsauftrag sowie von der Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung betroffenen baulichen Anlagen, Teil der Baurechtseinlage sind, die zu EZ 572, KG 62031 Stang, beim Grundbuch des BG Feldbach intabuliert ist. Eigentümerin der EZ 572, KG 62031 Stang, ist die Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH, FN 477813t, mit dem Unternehmenssitz Stang 24, 8361 Fehring. Daher kann auch nur diese als Adressat des baupolizeilichen Auftrages, sowohl zur Beseitigung der konsenslosen bzw. konsenswidrigen baulichen Anlagen als auch zur Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung, verpflichtet werden.

Zur Leistungsfrist:

Gemäß § 59 Abs 2 AVG hat die Behörde im Spruch des Bescheides zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung des Zustandes zu bestimmen. Angemessen ist die Erfüllungsfrist dann, wenn einerseits in ihr die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können und andererseits auf wirtschaftliche Umstände soweit Bedacht genommen wird, als dies die von der Behörde primär zu wahren öffentlichen Interessen zulassen (vgl. *Hengstschläger/Leeb, Verwaltungsverfahrensrecht* 5, Rz 437).

Die Baubehörde kommt daher zur Feststellung, dass die Vorschreibung einer Leistungsfrist von 6 Monaten gemäß § 59 Abs 2 AVG im Spruch dieses Bescheides in Ansehung der Wahrung der öffentlichen Interessen und in Hinblick auf die durchzuführenden Arbeiten angemessen ist.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Stadtgemeinde Fehring einzubringen. Die Einbringung kann durch Überreichung des Schriftsatzes spätestens während der Amtsstunden (Mo bis Fr 08.00 bis 12.00 Uhr) des letzten Tages der Frist erfolgen. Die Einbringung kann aber auch durch postalische Übersendung des Schriftsatzes erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn der Poststempel spätestens am letzten Tag der Frist erteilt wurde. Die Einbringung kann schließlich auch per Telefax (+43 3155 2303 200) oder per E-Mail (bauamt@fehring.gv.at) erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn die solcherart technisch übermittelten Daten spätestens während der Amtsstunden des letzten Tages der Frist einlangen.

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde hat – soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden. Die Beschwerde gegen Spruch II dieses Bescheides hat gemäß § 41 Abs 5 Stmk. BauG keine aufschiebende Wirkung

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Hinweis zur Gebührenpflicht: Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,-- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (Geschäftszahl des Bescheides) durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Ergeht mit Zustellnachweis an:

Eigentümer	Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH Stang 24, 8361 Fehring
------------	--

Der Bürgermeister


(Mag. Johann Winkelmaier)



An die
Stadtgemeinde Fehring
Bauamt
Grazerstraße 1
8350 Fehring

Fürstenfeld, am 18. September 2023

STELLUNGNAHME ALS ÖRTLICHER RAUMPLANER

**„Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1306, der KG 62031, Objektadresse: Stang 24, 8361 Stang“
Raumplanungsfachliche Beurteilung der Nutzungen**

Sehr geehrte Frau Glanz-Raidl,
liebe Judith,

bezugnehmend auf eure Anfrage zu den auf Grundstück 1306 festgestellten Nutzungen kann ich aus Sicht der örtlichen Raumplanung folgende Stellungnahme abgeben:

Beschreibung der Baulichkeiten und Nutzungen

Aufgrund der durchgeführten Feststellungen durch den bautechnischen SV, Arch. DI Matthias Stössl v. 23.08.2023 wurden am betreffenden Gebäude bzw. der Liegenschaft neben der baubewilligten Nutzung eines „landwirtschaftlichen Wohngebäudes“ auch Baulichkeiten für andere Nutzungen ausgeführt. Insbesondere besteht ein Beherbergungsbetrieb mit insgesamt 5 Zimmern.

Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring ist das gegenständliche Grundstück 1306 der KG 62031 als Sanierungsgebiet Bauland-Dorfgebiet (SG-DO) gewidmet. Weiters wurde durch den bautechn. SV bereits festgestellt, dass sich die Liegenschaft im „Geruchskreis“ eines Intensivtierhaltungsbetriebes befindet. Teile der Liegenschaft sind zudem einer Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt.





Feststellungen

Stlgn Raumordnung 18092023

Nach den Bestimmungen des § 29a Stmk. BauG dürfen in einer ausgewiesenen Geruchszone Neubauten für Wohnzwecke nur dann bewilligt werden, wenn eine Einzelfallprüfung ergibt, dass keine unzumutbare Belästigung der Bewohner zu erwarten ist. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnungen für landwirtschaftliche Betriebe und Zu- und Umbauten für bestehende Wohngebäude, wobei die Anzahl der Wohneinheiten allerdings auf zwei WE limitiert ist.

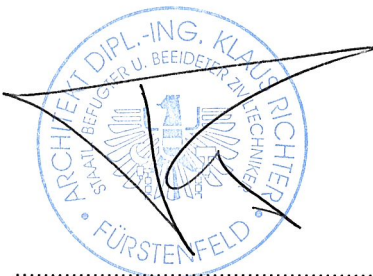
Für die offenbar bereits festgestellte Nutzung „Beherbergungsbetrieb mit 5 Zimmern“ bestehen nach diesen Bestimmungen jedoch keine Einschränkungen. Dies bedeutet, dass eine baurechtliche Bewilligung für diese Nutzung in Bezug auf die Geruchsthematik erteilt werden könnte.

Hinsichtlich der Baulandkategorie „Dorfgebiet“ kann festgestellt werden, dass in derartigen Gebieten „sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;“ Die gewerbliche Zimmervermietung, wie sie etwa im Rahmen eines Hotels der Fall wäre, würde nicht den Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und wäre daher unzulässig.

Es wird diesbezüglich jedoch auch auf die – wesentlich schärferen – Bestimmungen des § 33 Stmk. ROG verwiesen, wonach auch im Freiland die Errichtung von maximal 5 Fremdenzimmern im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zulässig sind. Die Bewilligungsfähigkeit für 5 Zimmer im Rahmen einer Privatzimmervermietung ist daher auch im Dorfgebiet gegeben.

Zusammenfassung:

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung ist die Errichtung von 5 Gästezimmern mit Privatzimmervermietung im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auf dem als Bauland Dorfgebiet gewidmeten Grundstück zulässig.



Der Sachverständige



Aktenzeichen: BP-131-9/2-2023

Fehring, am 10.06.2024

Gegenstand: Bauliche Anlagen und Nutzungsänderungen
auf Grundstück Nr 1306, EZ 571,
KG 62031 Stang,
baupolizeiliches Verfahren

B E S C H E I D

S p r u c h I

Gemäß § 41 Abs 3 des Steiermärkischen Baugesetzes- Stmk BauG, LGBl Nr 59/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 73/2023, wird Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, wohnhaft in 8054 Seiersberg-Pirka, Sonnleitenweg 27a, der Auftrag erteilt, nachstehend angeführte, auf dem Grundstück Nr 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, sich befindende bauliche Anlagen, nämlich

- a) den im Dachgeschoß des Wohnhauses zugebauten Balkon mit den Abmessungen von ca 4,20 m x 3,30 m und einer Fläche von ca 14 m²,
- b) die im Dachgeschoß des Wohnhauses eingebauten 2 Stück Dachflächenfenster,
- c) die im Dachgeschoß des Wohnhauses giebelseitig eingebauten 2 Stück Balkontüren,
- d) die im Dachgeschoß des Wohnhauses vorgenommenen Umbauten (Zimmer 9 m², Zimmer 11 m², Zimmer 11 m², Zimmer 8,5 m², Bad und Gang),
- e) den im westlichen Bereich des Wirtschaftsgebäudes vorgenommenen Zubau eines Heulagers mit den Abmessungen von ca 9,80 m x 5,0 m und einer Fläche von ca 50 m², sowie den zugebauten Sanitärraum mit den Abmessungen von ca 3,50 m x 2,65 m und einer Fläche von ca 9,50 m²,
- f) die im Wirtschaftsgebäude eingebaute WC-Einheit einschließlich Fenster,
- g) das im Wirtschaftsgebäude (Lager 2) eingebaute Fenster, und das in der Garage eingebaute Fenster,
- h) den zweigeschossigen „Saunaturm“, mit einer Fläche von ca 9,5 m² und
- i) das über dem Hackschnitzzellager errichtete Pultdach,

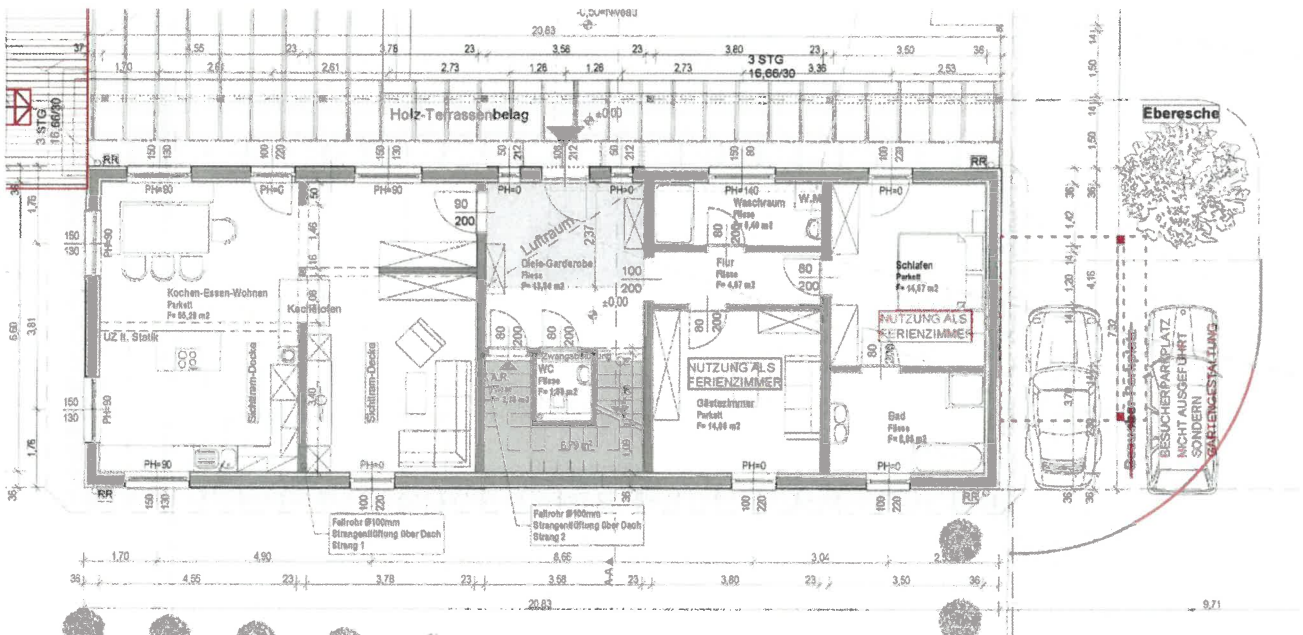
wie diese im Gutachten des nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen beschrieben und in der nachstehenden Fotodokumentation dargestellt sind,

Spruch II

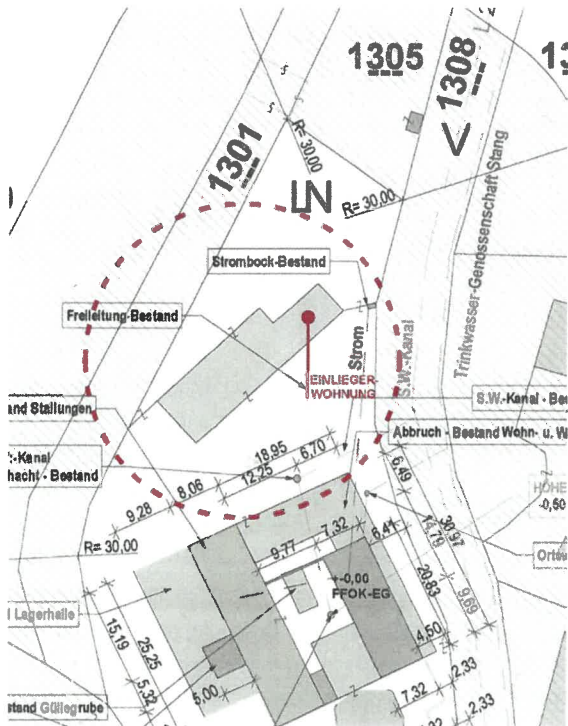
Gemäß § 41 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes- Stmk BauG, LGBI Nr 59/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 73/2023, wird Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, wohnhaft in 8054 Seiersberg-Pirka, Sonnleitenweg 27a, der **Auftrag** erteilt, die **Nutzung** der nachstehend angeführten baulichen Anlagen auf dem Grundstück Nr 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, nämlich,

- a) im Erdgeschoß des Wohnhauses des Gästezimmers mit einer Fläche von 14,06 m² sowie des Schlafzimmers mit einer Fläche von 14,57 m² als Ferienzimmer,
- b) im Dachgeschoß des Wohnhauses der Dachböden Nr 1, 2, 3 und 4 zu Wohnzwecken,
- c) im Wirtschaftsgebäude des Erdkellers 1 und 2 zu Aufenthaltsraum, des Ganges zu Aufenthaltsraum einschließlich Einbau einer WC-Anlage, des Lagers 2 zu Aufenthaltsraum, des Lagers 1 zu Massageraum, des Lagers 3 zu Büro, des Vorraumes zu Bibliothek sowie der Garage zu Lager und
- d) im Objekt im nördlichen Bereich des Grundstückes der Einliegerwohnung zu touristischer Beherbergung,

wie diese Nutzungsänderungen im Gutachten des nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen beschrieben und in der nachstehenden Fotodokumentation dargestellt sind,



„Planauszug Erdgeschoß ohne Maßstab“ (Wohngebäude)



„Planauszug Lageplan ohne Maßstab“

nach Ablauf von acht Wochen ab Zustellung dieses Bescheides
zu unterlassen.

B e g r ü n d u n g (zu Spruch I und II)

I. Sachverhalt-Verfahrensgang:

1. Zum bisherigen Verfahrensgang ist auf die baubehördliche Aufforderung vom 07.07.2021 an die Eigentümerin der auf dem Grundstück Nr 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, sich befindenden baulichen Anlagen, die auf dem genannten Grundstück stattfindenden Bautätigkeiten bekanntzugeben, zu verweisen.

Im zu GZ: BA-46/2023 abgeführten Baubewilligungsverfahren hat die Eigentümerin des Grundstückes Nr 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, als Einwendungswerberin bekanntgegeben, dass sie auf der Liegenschaft mit der Anschrift Stang 24, 8350 Fehring, einen Beherbergungsbetrieb führt.

2. Auf Grund des Ergebnisses der baupolizeilichen Erhebungen vom 23.08.2023 und vom 11.04.2024 haben der nichtamtliche raumordnungsfachliche Sachverständige Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter sowie der nichtamtliche Sachverständige für Bautechnik Arch. Dipl.-Ing. Matthias Stössl mit Erledigungen vom 18.09.2024 und vom 26.04.2024 Befund und Gutachten erstattet.

3. Der nichtamtliche Sachverständige für Bautechnik hat, auszugsweise wiedergegeben, Befund und Gutachten wie folgt erstattet:

BEFUND:

Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, wohnhaft Kramerweg 2b, 8054 Seiersberg, ist Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 mit der Anschrift Stang 24, 8350 Fehring.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens GZ: BA-46/2023 gab Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, vertreten durch DDr. Karl Scholz Rechtsanwalts GmbH im Zuge eines Einwendungsschreibens bekannt, auf der oben genannten Liegenschaft mit der Anschrift Stang 24, 8350 Fehring einen Beherbergungsbetrieb mit fünf Gästezimmern zu betreiben.

In diesem Zuge wurde nach Überprüfung der vorliegenden Genehmigungen durch die Stadtgemeinde Fehring festgestellt, dass ein derartiger Betrieb nicht den bisherigen Bescheiden und Bewilligungen entspricht. Daraufhin erging die Verständigung über eine baupolizeiliche Überprüfung, datiert mit 01.08.2023. Fortfolgend wurde zur detaillierteren Aufnahme eine weitere baupolizeiliche Überprüfung am 11.04.2024 durchgeführt.

Zwecks Feststellung, ob auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang bauliche Anlagen ohne baubehördliche Bewilligung errichtet beziehungsweise Nutzungsänderungen vorgenommen wurden, fand am 23.08.2023 um 08:00h eine Begehung des Grundstückes und der baulichen Anlagen (Gebäude) statt. Bei der Begehung waren folgende Personen anwesend: Frau MMag. Claudia Helene Lewenbauer, laut selbiger Auskunft Angestellte des Betriebes, Frau Ing. Judith Glanz-Raidl, stellvertretend für die Stadtgemeinde Fehring, Architekt DI Matthias Stössl, als nichtamtlicher bautechnischer Sachverständiger.

Am 11.04.2024 wurde zur Aufnahme der einzelnen Tatbestände eine weitere Begehung durchgeführt. Folgende Personen waren anwesend: Herr Karlo Fuchs als Vertretung der Eigentümerin, Frau Ing. Judith Glanz-Raidl, stellvertretend für die Stadtgemeinde Fehring, Architekt DI Matthias Stössl, als nichtamtlicher bautechnischer Sachverständiger.

BESCHEIDE & MITTEILUNGEN

Mit dem Baubescheid GZ: BA16/2013-4 vom 23.07.2013 wurden folgende Tatbestände bewilligt: Wiedererrichtung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes, Einbau einer Hackgutheizungsanlage und Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, einer Holzlagerhalle und einer Güllegrube.

Bezugnehmend auf den Baubescheid wurden die angeführten Baumaßnahmen von der zuständigen Behörde mit der Fertigstellungsanzeige vom 28.11.2014 und dem Schreiben der Enderledigung vom 11.12.2014 zur Benützung frei gegeben.

Am 07.07.2021 erging seitens der Stadtgemeinde Fehring ein Schreiben an Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann mit der Aufforderung der Bekanntgabe der stattfindenden Bautätigkeiten. Auf dieses Schreiben folgte eine schriftliche Stellungnahme von Herrn Edmund Helmut Nestler, stellvertretend für Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, mit der Bekanntgabe, dass es sich bei den Bautätigkeiten beim Objekt Stang 24 lediglich um Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten, welche nicht anzeigepflichtig sind, handle.

GRUNDSTÜCK & FLÄCHENWIDMUNG

Das gegenständliche Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring als Sanierungsgebiet Bauland-Dorfgebiet mit einer Dichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Auf Grund der Ersichtlichmachungen ist zu erkennen, dass sich das Grundstück vollumfänglich in einem Geruchskreis befindet und Teile der Liegenschaft von einer Immissionsbelastung der öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Bereich und einer Gefährdung durch Hochwasser betroffen sind.

[illegible]

Anhand von Werbeflächen, einer Website zur Vermarktung des Objektes und einer Beschilderung beziehungsweise Nummerierung der Zimmertüren mit elektronischem Zutrittsystem ist von einer Verwendung des gegenständlichen Objektes für die Beherbergung auszugehen. Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor.

Das Wirtschaftsgebäude, welches sich im unmittelbaren Naheverhältnis westlich des Wohnhauses befindet, weist entgegen der vorliegenden Genehmigung diverse Aufenthaltsräume und Arbeitsräume für die Erweiterung des Angebots eines scheinbar vorliegenden Beherbergungsbetriebes auf. Es erfolgten diverse Umbaumaßnahmen im Inneren. Im ehemals ausgewiesenen Gang erfolgte der Einbau einer WC Einheit mit Fenster und der Versatz der Zugangstür von außen. Im Lager 2 (derzeitige Nutzung als Aufenthaltsraum) wurde der projektierte Durchgang verkleinert und anstatt dessen ein Fenster eingebaut. In der Garage (derzeitige Nutzung als Lager) wurde ebenfalls ein Durchgang baulich geschlossen und ein weiteres Fenster im nördlichen Bereich eingebaut. Die außenliegende Treppe zum Dachgeschoss auf der nördlichen Seite kam nicht zur Ausführung. Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung, Umbaumaßnahmen sowie Änderung des äußeren Erscheinungsbildes liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor. Die einzelnen Räumlichkeiten sind in der folgenden Plandarstellung ersichtlich.

Eine Genehmigung für die genannten Zubauten, den Neubau und die Änderung des äußeren Erscheinungsbildes liegt laut Auskunft der Behörde nicht vor. Die Konstruktion der einzelnen Objekte erfolgte in Holzriegelbauweise. Die Trennbarkeit von der genehmigten Substanz ist gegeben.

III. GUTACHTEN ALS BAUTECHNISCHER SACHVERSTÄNDIGER

Zur Beantwortung der Fragestellung ob auf dem o.g. Grundstück bauliche Anlagen (Gebäude) ohne baubehördliche Bewilligung errichtet bzw. Nutzungsänderungen vorgenommen wurden, kann wie folgt Stellung genommen werden:

Ja, auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang sind bauliche Anlagen (Gebäude) ohne baubehördliche Bewilligung errichtet beziehungsweise Nutzungsänderungen vorgenommen worden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in dem erfolgten Ausmaß sowie auch Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.g.F., des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können, unterliegen laut dem steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. der gesetzlichen Genehmigungspflicht.

In der gegenständlich ausgewiesenen Widmung „Dorfgebiet“ ist die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Schulen, Gasthäuser, etc. zulässig. Weiters sind sonstige Nutzungen zulässig, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen.

Flächen für eine touristische Beherbergung bzw. Gebäude, die dem Tourismus dienen, sind der Baulandkategorie „Erholungsgebiet“ (EH) vorbehalten. Die Widmungskategorie „Dorfgebiet“ (DO) steht somit einer touristischen Nutzung entgegen“

(Hervorhebungen und Unterstreichungen im Original)

(Anmerkung der Baubehörde der Stadtgemeinde Fehring betreffend der Adresse von Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann. Im Befund und Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen für Bautechnik wurde die Adresse des Grundbuchauszugs übernommen: Kramerweg 2b, 8054 Seiersberg. Laut ZMR ist Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann. wohnhaft unter folgender Adresse: Sonnleitenweg 27a, 8054 Seiersberg-Pirka, diese Adresse wurde für Spruch I und II. übernommen.)

4. Mit Verfahrensordnung der Baubehörde vom 30.04.2024 wurden in Wahrung des Parteiengleichs die raumordnungsfachliche Stellungnahme vom 18.09.2023 sowie das bautechnische Gutachten vom 26.04.2024 zur Kenntnisnahme mit der Einladung übermittelt, dazu gegebenenfalls innerhalb von 2 Wochen eine schriftliche Stellungnahme zu erstatten.

Eine Stellungnahme wurde weder innerhalb der gesetzten Frist noch bis dato erstattet.

II. Feststellungen:

1. Zum baubehördlichen Bewilligungsstatus:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Fehring vom 27.07.2013, GZ BA 16/2013-4, wurde Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann die Baubewilligung für die Wiedererrichtung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes, den Einbau einer Hackgutheizungsanlage und den Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohn- und

Wirtschaftsgebäudes, einer Holzlagerhalle und einer Güllegrube auf dem Grundstück Nr 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, erteilt. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

2. Die Fertigstellungsanzeige gemäß § 38 Stmk. BauG vom 29.10.2020 wurde mit Erledigung der Baubehörde vom 11.12.2014 zur Kenntnis genommen.

2. Zu den Grundstücksverhältnissen:

Die von den baupolizeilichen Aufträgen erfassten baulichen Anlagen, wie in Spruch I und II dieses Bescheides beschrieben, befinden sich auf dem Grundstück Nr 1306, EZ 571, KG 62031 Stang.

Dieses Grundstück steht im grundbücherlichen Alleineigentum von Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann und ist dieses Grundstück im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring in der Widmungskategorie „Sanierungsgebiet Bauland-Dorfgebiet 0,2 bis 0,4“ gewidmet.

Beweis: Öffentliches Grundbuch zu EZ 571, 62031 Stang und rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring.

III. Rechtlicher Rahmen:

1. Zur Rechtslage nach dem Stmk BauG:

§ 4

Begriffsbestimmungen

Die nachstehenden Begriffe haben in diesem Gesetz folgende Bedeutung:

[...]

Ziffer 13. **Bauliche Anlage (Bauwerk):** eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage

- durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder
- auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder
- nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden;

[...]

48. **Neubau:** Herstellung einer neuen baulichen Anlage, die keinen Zu- oder Umbau darstellt. Ein Neubau liegt auch dann vor, wenn nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wiederverwendet werden;

[...]

58. **Umbau:** die Umgestaltung des Inneren oder Äußeren einer bestehenden baulichen Anlage, die die äußeren Abmessungen nicht vergrößert oder nur unwesentlich verkleinert, jedoch geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (z. B. Brandschutz, Standsicherheit, äußeres Erscheinungsbild), bei überwiegender Erhaltung der Bausubstanz;

[...]

64. **Zubau:** die Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach bis zur Verdoppelung der bisherigen Geschoßflächen;

§ 19 Baubewilligungspflichtige Vorhaben

Bewilligungspflichtig sind folgende Vorhaben, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (§ 4 Z 34a)
2. Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können;

[...]

§ 20

Baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren

Für folgende baubewilligungspflichtige Vorhaben gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 33, soweit sich aus §§ 19 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern;

§ 21

Meldepflichtige Vorhaben

(1) Zu den meldepflichtigen Vorhaben gehört die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von:

[...]

(2) Meldepflichtig sind überdies:

5. der Umbau einer baulichen Anlage oder Wohnung, der keine Änderung der äußeren Gestaltung bewirkt, sowie Änderungen der räumlichen Nutzungsaufteilung einer bestehenden Wohnung;

§ 41 Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

Absatz 1: Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn

1. baubewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung,
2. meldepflichtige Vorhaben nicht im Sinn dieses Gesetzes ausgeführt werden.

[...]

Absatz 3: Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen oder sonstiger Maßnahmen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung zu erteilen.

Abs 4: Die Behörde hat die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen; Abs 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.

Abs 5: Rechtsmittel gegen Bescheide nach Abs 1 und 4 haben keine aufschiebende Wirkung.

[...].

2. Relevante Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010:

§ 30

Baugebiete

(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:

[...]

7. Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

IV. Anwendung auf den vorliegenden Fall:

A. Zu Spruch I:

1. Zur vorschriftswidrigen baulichen Anlage:

Nach stRsp des VwGH gilt als vorschriftswidrig jede bauliche Anlage, für die sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Auftragserteilung eine baubehördliche Bewilligung bzw. Genehmigung der Baufreistellung erforderlich war bzw. ist, eine solche aber nicht vorliegt (vgl VwGH 20.09.2001, 99/06/0198).

Aber auch vorschriftswidrige Abweichungen, sogenannte Konsenswidrigkeiten bzw. konsenslose Planabweichungen von der erteilten Baubewilligung oder Genehmigung einer Baufreistellung fallen unter diese Bestimmung (vgl *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger*, Steiermärkisches Baurecht⁵, S 511 und die dort zitierte Judikatur).

2. Dazu Folgendes:

a) Auf Grund der Feststellung des naSV für Bautechnik im bautechnischen Befund vom 26.04.2024 steht für die Baubehörde zweifelsfrei fest, dass die im Spruch I dieses Bescheides angeführten, vom Beseitigungsauftrag erfassten Maßnahmen, nämlich im Dachgeschoß des Wohnhauses der Zubau eines Balkons, der Zubau eines Heulagers und eines Sanitärzimmers im westlichen Bereich des Wirtschaftsgebäudes, die Errichtung eines „Saunaturms“ und eines Pultdaches über dem Hackschnitzzellager, wie diese baulichen Anlagen in der Fotodokumentation dargestellt und im bautechnischen Befund beschrieben sind, im Sinne der Begriffsdefinition des § 4 Z 13 Stmk BauG bauliche Anlagen darstellen.

Des naSV für Bautechnik hat ferner festgestellt, dass der Zubau des Balkons vom Wohnhaus bautechnisch trennbar ist, sodass sich der Beseitigungsauftrag lediglich auf den zugebauten Balkon bezieht.

b) Der ebenfalls vom Beseitigungsauftrag erfasste Einbau von Fenstern sowie die Umbauten im Dachgeschoß des Wohnhauses unterliegen der Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 20 Z 1 Stmk BauG, weil diese Umbauten öffentliche Interessen im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild berühren. § 21 Abs 2 Z 5 Stmk BauG ist daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

c) Der Einbau von Fenstern sowie die Umbauten im Dachgeschoß des Wohnhauses unterlagen auch zum Zeitpunkt deren Errichtung der Bewilligungspflicht als anzeigepflichtige Vorhaben gemäß § 20 Z 1 nach der zum Errichtungszeitpunkt frühestens im Jahr 2013 geltenden Rechtslage zum Stmk BauG.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen ist daher festzustellen, dass die vom baupolizeilichen Beseitigungsauftrag erfassten baulichen Anlagen sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch zum Zeitpunkt der Auftragserteilung der Bewilligungspflicht gemäß § 19 Z 1 bzw. § 20 Z 1 Stmk BauG unterlagen bzw unterliegen.

d) Ferner ergibt sich aus dem mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Fehring vom 27.07.2013, GZ BA 16/2013-4, bewilligten Einreichprojekt zweifelsfrei, dass diese baulichen Maßnahmen von der mit Bescheid vom 27.07.2013, GZ BA 16/2013-4, erteilten baubehördlichen Bewilligung nicht umfasst sind und diese daher konsenslos sind.

Diese baulichen Anlagen sind daher als vorschriftswidrig zu qualifizieren (vgl. *Trippl/Schwarzbeck/Freiburger*, Steiermärkisches Baurecht⁵, S 511 und die dort zitierte Judikatur).

Vor diesem Hintergrund war spruchgemäß zu entscheiden und die Beseitigung der im Spruch I dieses Bescheides angeführten baulichen Anlagen zu verfügen.

3. Zur Leistungsfrist:

Gemäß § 59 Abs 2 AVG hat die Behörde im Spruch des Bescheides zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung des Zustandes zu bestimmen.

Angemessen ist die Erfüllungsfrist dann, wenn einerseits in ihr die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können und andererseits auf wirtschaftliche Umstände soweit Bedacht genommen wird, als dies die von der Behörde primär zu wahrenden öffentlichen Interessen zulassen (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, Verwaltungsverfahren⁵, Rz 437).

Die Baubehörde kommt daher zur Feststellung, dass die Vorschreibung einer Leistungsfrist von zwei Monaten gemäß § 59 Abs 2 AVG im Spruch I dieses Bescheides in Ansehung der Wahrung der öffentlichen Interessen angemessen ist.

4. Zum Adressaten des baupolizeilichen Auftrages:

Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues trifft dessen jeweiligen Eigentümer (vgl. VwGH 24.10.2006, 2003/06/0171).

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug steht das Grundstück Nr 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, auf welchem sich die vom Beseitigungsauftrag erfassten baulichen Anlagen befinden, im grundbücherlichen Alleineigentum von Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann.

Nach dem zivilrechtlichen Grundsatz, dass das Eigentum an einem Gebäude dem Eigentum am Grundstück folgt, ist davon auszugehen, dass Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann als grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, auch zivilrechtliche Eigentümerin der sich auf diesem Grundstück befindlichen vom Beseitigungsauftrag erfassten baulichen Anlagen ist.

Der der Baubehörde bekannte Sachverhalt bildet keinen Anhaltspunkt für das Vorliegen eines Superädifikates, es war daher der baupolizeiliche Beseitigungsauftrag an Herrn Ernst Karner als Eigentümer der baulichen Anlagen zu richten.

B. Zu Spruch II:

1. § 41 Abs 4 Stmk BauG normiert, dass die Behörde die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen hat, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen wurde.

Gemäß Abs 5 der zitierten Gesetzesstelle haben Rechtsmittel gegen Bescheide nach Abs 1 und 4 keine aufschiebende Wirkung.

2. Die Baubehörde hat zu prüfen, ob für die tatsächliche Nutzung des auf dem Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, bestehenden Wohnhauses, des Wirtschaftsgebäudes sowie des einen rechtmäßigen Bestand gemäß § 40 Abs 1 Stmk BauG darstellenden Objektes im nördlichen Bereich des Grundstückes als Gästezimmer für die touristische Beherbergung ein baubehördlicher Konsens vorliegt bzw ob verneinendenfalls die Nutzung für die touristische Beherbergung eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 19 Z 2 Stmk BauG darstellt.

3. Auf Grund der Feststellung des naSV für Bautechnik im bautechnischen Befund vom 26.04.2024 steht für die Baubehörde zweifelsfrei fest, dass die im Spruch II dieses Bescheides angeführten Nutzungen des bestehenden Wohnhauses sowie des Objektes im nördlichen Bereich des Grundstückes als Gästezimmer für die touristische Beherbergung von der mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Fehring vom 27.07.2013, GZ BA 16/2013-4, erteilten baubehördlichen Bewilligung nicht umfasst sind.

Dasselbe gilt für die Nutzungsänderungen im Wirtschaftsgebäude, nämlich des Erdkellers 1 und 2 zu Aufenthaltsraum, des Ganges zu Aufenthaltsraum einschließlich Einbau einer WC-Anlage, des Lagers 2 zu Aufenthaltsraum, des Lagers 1 zu Massageraum, des Lagers 3 zu Büro, des Vorraumes zu Bibliothek sowie der Garage zu Lager.

4. Die Nutzung für die touristische Beherbergung stellt eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes gemäß § 19 Z 2 Stmk BauG insofern dar, als diese Nutzung von Einfluss auf die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit der betroffenen baulichen Anlagen sein kann und darüber hinaus, wie vorliegend der Fall, auch Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 berührt werden.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, ist nämlich im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring in der Widmungskategorie „Sanierungsgebiet Bauland-Dorfgebiet 0,2 bis 0,4“ gewidmet.

Es ist unstrittig, dass die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1306, EZ 571, KG 62031 Stang, keinen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der Begriffsbestimmung des § 2 Z 22 Stmk ROG führt. Die Widmungskategorie „Dorfgebiet“ steht somit der touristischen Nutzung der verfahrensgegenständlichen Gebäude entgegen.

Die Nutzungsänderungen im Wirtschaftsgebäude, nämlich des Erdkellers 1 und 2, des Ganges und des Lagers 2 zu Aufenthaltsraum einschließlich Einbau einer WC-Anlage, des Lagers 1 zu Massageraum, des Lagers 3 zu Büro, des Vorraumes zu Bibliothek sowie der Garage zu Lager, können von Einfluss auf die Festigkeit, den Brandschutz und die Hygiene sein.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass die Frage der Bewilligungspflicht schon dann zu bejahen ist, wenn die Nutzungsänderung von Einfluss auf die Schutzgüter Festigkeit, Brandschutz

und Hygiene sein kann, sodass eine bloße Berührung der Schutzgüter genügt, um die Bewilligungspflicht auszulösen.

Somit stellt die Nutzung der verfahrensgegenständlichen Gebäude, wie im Spruch II dieses Bescheides und in der Begründung beschrieben, eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung gemäß § 19 Z 2 Stmk BauG dar.

Eine baubehördliche Bewilligung liegt nicht vor, die Nutzung ist daher konsenswidrig.

Zur Änderung des Verwendungszweckes ist ferner festzustellen, dass auf Grund des Umstandes, dass diese Nutzungsänderungen frühestens im Jahr 2014 vorgenommen wurden, die Durchführung eines Feststellungsverfahrens gemäß § 41 Abs 2 und Abs 3 Stmk BauG ausscheidet.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden und der baupolizeiliche Auftrag zur Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung zu erteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark erheben, wer sich wegen Rechtswidrigkeit durch ihn in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet (Art 132 Abs. 1 Z 1 B-VG).

Die Beschwerde wäre binnen 4 Wochen vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an beim hiesigen Stadtamt schriftlich (§ 13 Abs. 1 AVG) einzubringen. Die Einbringung kann durch Überreichung des Schriftsatzes spätestens während der Amtsstunden (Mo bis Fr 08.00 bis 12.00 Uhr) des letzten Tages der Frist im Stadtamt erfolgen. Die Einbringung kann aber auch durch postalische Übersendung des Schriftsatzes erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn der Poststempel spätestens am letzten Tag der Frist erteilt wurde. Die Einbringung kann schließlich auch per Telefax (03155-2303-200) oder per E-Mail (bauamt@fehring.gv.at) erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn die solcherart technisch übermittelten Daten spätestens während der Amtsstunden des letzten Tages der Frist beim hiesigen Marktgemeindeamt bzw. seinem Datenspeicher einlangen.

Wenn ein (nicht berufsmäßiger) Vertreter des Beschwerdeführers einschreitet, hätte sich dieser mit schriftlicher Vollmacht des Beschwerdeführers auszuweisen.

Die Beschwerde hätte zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig

eingebraucht ist.

Die belangte Behörde ist der Bürgermeister.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung (§ 13 Abs. 1 VwGVG).

Die Beschwerde gegen Spruch II dieses Bescheides hat gemäß § 41 Abs 5 Stmk BauG keine aufschiebende Wirkung.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30,00 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen, sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Zahlung ist auf ein Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) vorzunehmen. Als Verwendungszweck ist das jew

eilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Ergeht gleichlautend mit Zustellnachweis an:

Eigentümer

Mag. Dr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, Sonnleitenweg 27a,
8054 Seiersberg-Pirka

Der Bürgermeister

(Mag. Johann Winkelmaier)



Zwangsversteigerungsverfahren 15 E 8/26 f

Bianca Sammwald - Reif und Partner RA OG <Sammwald@reifundpartner.at>

Do 12.03.2026 12:42

An:Schwarz Elisabeth <Elisabeth.Schwarz@justiz.gv.at>;

 1 Anlagen (181 KB)

E-Mail an Bezirksgericht Feldbach.PDF;

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Bianca Sammwald

Reif und Partner Rechtsanwälte OG
Kanzlei Feldbach

8330 Feldbach, Bismarckstr. 8

Tel: +43 3152 25 06-0

Email: feldbach@reifundpartner.at

-
Information gemäß Art 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung:
<https://www.reifundpartner.at/datenschutz>

Bitte besuchen Sie uns auch auf unserer Homepage www.reifundpartner.at, wo Sie auch aktuelle Hinweise auf interessante Rechtsentwicklungen finden!



reif und partner
Rechtsanwälte

Feldbach, 11.03.2026

An das
Bezirksgericht Feldbach
zH Frau Mag. Elisabeth Schwarz
Ringstraße 29
8330 Feldbach
per E-Mail: elisabeth.schwarz@justiz.gv.at

Zwangsversteigerungsverfahren 15 E 8/26 f
Unser Zeichen, bitte immer anführen: PETZ-LEBE / BE / SW

Sehr geehrte Frau Mag. Schwarz!

Ich erlaube mir dieses Schreiben als rechtsfreundlicher Vertreter von
Herrn Johann Petz, Stang 90/1, 8361 Fehring, an Sie zu richten.

Zu der im Betreff angeführten Geschäftszahl ist ein Zwangsversteige-
rungsverfahren hinsichtlich der Stammliegenschaft EZ 571 sowie der
Baurechtsliegenschaft EZ 572 Grundbuch 62031 Stang, anhängig.

Bei der Stammliegenschaft EZ 571 sind Sub-B-LNR 2b und 2c, zwei
Klagsanmerkungen ersichtlich.

Das Verfahren **2 C 1441/21 g** wurde bereits rechtskräftig zugunsten
meines Mandanten beendet. Demnach ist die Liegenschaftseigentü-
merin verpflichtet, einen 5 m Streifen im südlichen Bereich des Guts-
bestand der Liegenschaft gehörigen Grundstück 1306 an meinen Man-
danten abzutreten.

Das Verfahren **2 C 7/24 d** ist bislang nicht rechtskräftig beendet. Streit-
gegenständlich ist hier, ob die Eigentümerin der Baurechtseinlage EZ
572 dazu verpflichtet ist in die (vom Baurecht) lastenfreie Abtretung
des 5 m Streifens einzuwilligen oder nicht.

Ich gehe davon aus, dass diese Umstände den Verkehrswert der Lie-
genschaft beeinflussen, sodass ich Sie ersuche, dass der im

Dr. Hubert Reif
Mediator für Wirtschaftsrecht
Mag. Klaus Zotter
Gerichtl. beeid. SV; Mitglied d. Österr. Gesellschaft für Medizinrecht
Mag. Michael Berghofer
Mag. Herbert Steinwandter
Dr. Michael Senger
Mag. Christof Korp
Honorarkonsul des Königreiches Spanien
Mag. Marc Simbürger
Mag. Christoph Rappold
Mag. Christian Hacker
Mag. Nina Geyer
Mag. Elke Weidinger
Mag. Julia Anderl
Mag. Stefan Demel
Mag. Julia Wallner
Mag. Philipp Holzbauer
Dr. Daniela Hopfinger-Schager em.

www.reifundpartner.at

8020 Graz, Brückenkopfgasse 1
☎ +43 316 833 840-0
✉ graz@reifundpartner.at

1060 Wien, Mariahilfer Str. 23-25
☎ +43 01 586 21 06
✉ wien@reifundpartner.at

9500 Villach, Peraustraße 9
☎ +43 4242 28 122
✉ villach@reifundpartner.at

8330 Feldbach, Bismarckstr. 8
☎ +43 3152 25 06-0
✉ feldbach@reifundpartner.at

8605 Kapfenberg, Mariazeller Str. 30
☎ +43 3862 22 644
✉ kapfenberg@reifundpartner.at

8680 Mürzzuschlag, Roseggergasse 7
☎ +43 3852 2020
✉ muerzzuschlag@reifundpartner.at

Reif und Partner
Rechtsanwälte OG
Eingetragene Treuhänder
FN: 231683 k
UID-Nr.: ATU 56615933

Anderkonto: Raiffeisenbank Feldbach
IBAN: AT71 3849 7000 0000 2113, BIC: RZSTAT2G497
Kostenpfandrecht gem. § 19a RAO

Zwangsversteigerungsverfahren zu bestellende Sachverständige von diesen Umständen Kenntnis erlangt.

Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Mag. Michael Berghofer
Kanzlei Feldbach



IM NAMEN DER REPUBLIK ENDURTEIL

Das Bezirksgericht Feldbach erkennt durch die Richterin Dr. Corina Schönhöffer in der Rechtssache der klagenden Partei Johann Petz, geb. 30.08.1942, Pensionist, Stang 90/1, 8361 Fehring, vertreten durch Reif und Partner RAe OG in 8330 Feldbach, gegen die beklagte Partei Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH, FN 477813t, Stang 24, 8361 Fehring, vertreten durch Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner, Rechtsanwältin in 8010 Graz, wegen Zustimmung und Einverleibung (€ 7.000,--), nach mit beiden Teilen durchgeführter öffentlicher, mündlicher Streitverhandlung zu Recht:

Das Eventualbegehren,

nachstehende Freilassungserklärung grundbuchsfähig zu unterfertigen:

FREILASSUNGSERKLÄRUNG

1.) Zu Gunsten der EZ 572, KG 62031 Stang, dortige Alleineigentümerin, die Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH, FN 477813t, ist im Lastenblatt der EZ 571, KG 62031 Stang ob den Anteilen C-LNR 3a ein Baurecht bis 2043-12-31, Baurechtseinlage EZ 572 eingetragen. Auszug aus dem Hauptbuch KG 62031, EZ 571, BG Feldbach

***** Q *****

3 a 5192/2014

BAURECHT bis 2043-12-31,

Baurechtseinlage EZ 572

Auszug aus dem Hauptbuch KG 62031, EZ 572, BG Feldbach

***** AI *****

BAURECHT BIS 2043-12-31 an EZ 571

2.) Die Lebens-Pferde-Seelenkunst GmbH, FN 477813t, erteile ihre Zustimmung, dass aufgrund dieser Urkunde, jedoch nicht auf ihre Kosten die in der Vermessungsurkunde der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH vom 15.07.2020 (Beilag./I) als Trennstück 1 bezeichnete Fläche des Grundstückes 1306 der EZ 571, KG 62031 Stang, im Ausmaß von 213 m², lastenfrei abgeschrieben werden kann und keine dieses Baurecht betreffenden Mitübertragungen vorgenommen werden, wird

abgewiesen.

3.) Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 6.018,70 bestimmten Prozesskosten (darin enthalten EUR 762,00 an Barauslagen und EUR 876,12 an USt) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Die klagende Partei stellte das aus dem Spruch ersichtliche Begehren mit der Begründung, der Kläger sei gemeinsam mit seiner Frau Theresia Petz je zur Hälfte Eigentümer des GSt 1307 der EZ 255 KG 62031 Stang. Nördlich an dieses Grundstück grenze das GSt 1306 der EZ 571 KG 62031 Stang an, welches im Alleineigentum von Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, MBA, stehe. Die beklagte Partei besitze ein Baurecht auf dieser Liegenschaft EZ 571 bis 31.12.2043. Die beklagte Partei habe die Zustimmung zur grundbücherlichen Durchführung verweigert. Gesellschafter der beklagten Partei seien Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann und Peter Mersich. Es bestehe daher ein Naheverhältnis bzw. gleich gelagerte Interessen. Das Baurecht der beklagten Partei werde durch den schmalen Grundstücksstreifen auch nicht eingeschränkt. Die Abtrennung sei vereinbart gewesen. Die beklagte Partei sei zum Zeitpunkt der Abtretungsvereinbarung und auch bei Eintragung des Baurechtes einverstanden gewesen.

Laut rechtskräftigem Urteil sei die klagende Partei anspruchsberechtigt und nicht die klagende Partei als Eigentümerin eines anderen Grundstückes. Aufgrund der seinerzeitigen Vereinbarung mit Dr. Deutschmann sei auch klar, dass auch die beklagte Partei die Verpflichtung übernommen habe, der Grundstücksabtretung zuzustimmen, zumal erst nach der damaligen Klage gegen Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann offenbar bösgläubig der beklagten Partei ein Baurecht eingeräumt worden sei.

Die beklagte Partei bestritt, beantragte Klagsabweisung und wandte mangelnde Aktivlegitimation ein, da der Kläger nicht Eigentümer des Grundstückes 1307 sei. Die Klage sei unschlüssig, da sich daraus nicht ergebe, weshalb die beklagte Partei zur Einwilligung verpflichtet wäre. Mangels Identität der Parteien entfalte das Urteil zu 2 C 1441/21g keine Bindungswirkung in gegenständlichem Verfahren. Zum damaligen Kaufvertrag seien keine Nebenabreden getroffen worden. Schon aus dem ursprünglichen Vertrag würden sich keine wie immer gearteten Verpflichtungen zur Abtretung ergeben. Eine lastenfreie Abtrennung sei rechtlich unmöglich, weil diese Trennfläche nicht abgetrennt werden könne, weil entsprechende Unterlagen wie rechtswirksamer Teilungsplan fehlen würden. Diese seien nunmehr auch nicht mehr zu erhalten, da der Kläger nicht mehr Eigentümer des Grundstückes 1307 sei.

Mit Urteil vom 19.06.2024 wies das Erstgericht sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren ab.

Mit Teilurteil des Landesgerichtes für ZRS Graz vom 30. Jänner 2025, bestätigt durch die Entscheidung des OGH vom 20.11.2025, wurde die Abweisung des Hauptbegehrens als zu Recht bestehend erkannt, im Übrigen das Urteil im Umfang des Eventualbegehrens aufgehoben und an das Erstgericht zurückverwiesen. Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

Das LG für ZRS Graz führt aus, dass beim Eventualbegehren nicht die Eintragung des Eigentumsrechtes zugunsten des Klägers begehrt wird, sondern die Zustimmung der beklagten Partei zur lastenfreien Abschreibung der in der Vermessungsurkunde der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH vom 15.07.2020 als Trenngrundstück 1 bezeichneten Fläche. Es ist nicht notwendig, dass der Kläger noch Eigentümer der Liegenschaft EZ 255, GB 62031 Stang, ist, um diesen Anspruch gegenüber der beklagten Partei durchsetzen zu können. Darüber hinaus ist das Baurecht selbständig verkehrsfähig und unterliegt den geltenden Regeln für unbewegliche Sachen. Das Erstgericht wird somit im fortgesetzten Verfahren zu klären haben, ob es zwischen den Streitteilen zu einer Einigung gekommen ist, dass die beklagte Partei eine Erklärung abgibt, dass sie auf ihr Baurecht im Umfang des abzuschreibenden Grundstücksteiles verzichtet.

Die klagende Partei brachte im 2. Rechtsgang vor, dass der Umstand, dass die klagende Partei zum Zeitpunkt der Einbringung der Klage nicht mehr Eigentümer der EZ 255 KG 62031 Stang gewesen sei, rechtlich unerheblich sei. Das abzutrennende Grundstück und die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die hier klagende Partei würde nicht den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes EZ 255 KG 62031 Stang betreffen, sondern ausschließlich die klagende Partei als Person. Weiters läge aufgrund des Umstandes, dass Mag. DDr. Astrid

Maierhofer-Deutschmann eine maßgebliche Rolle in der beklagten Partei inne habe, eine Parteienidentität vor, sodass nur aus schikanösen Gründen die beklagte Partei die Zustimmung nicht erteilt habe.

Der 5-Meter-Grundstücksstreifen sei von Anfang an ausdrücklich nicht Teil des Kaufvertrags gewesen und sollte nach Vermessung kostenfrei an die klagende Partei übertragen werden. Dies sei von Manfred Petz gegenüber allen Beteiligten, einschließlich Frau Mag. DDr. Maierhofer als Käuferin, eindeutig kommuniziert worden. Auch die Geschäftsführerin der beklagten Partei habe dies sinngemäß bestätigt und habe die Vereinbarung nicht infrage gestellt. Im Verfahren sei nun strittig, ob die beklagte Partei (vertreten durch dieselbe Geschäftsführerin) auch verpflichtet sei, der lastenfreien Abtretung zuzustimmen. Die klagende Partei halte es für widersprüchlich, dies zu verneinen, da die Geschäftsführerin in beiden Rollen (privat und für die Beklagte) gehandelt habe und die klagende Partei sonst zwar Eigentümer würde, die Fläche aber weiterhin belastet sei. Zudem benötige die beklagte Partei den Grundstücksstreifen nicht für ihren Geschäftszweck. Es bestehe kein Zweifel, dass die beklagte Partei dem Verzicht auf das Baurecht bereits zugestimmt habe. Es liege Personenidentität hinsichtlich der die Kaufverträge am 13.03.2020 unterfertigenden Personen vor. Auf der einen Seite hinsichtlich der Stammeinlage Manfred Petz und Dr. Astrid Maierhofer-Deutschmann ad personam und hinsichtlich der Baurechtseinlage Manfred Petz und Dr. Astrid Maierhofer-Deutschmann als Geschäftsführer der von ihnen vertretenen GmbH 's.

Die beklagte Partei bestritt und wandte dagegen ein, dass der Umstand, dass Frau Mag. DDr. Maierhofer-Deutschmann Gesellschafterin und Geschäftsführerin der beklagten Partei ist, irrelevant sei, da zwischen der GmbH und ihren Gesellschaftern rechtlich keine Identität bestehe. Vor allem auch im Hinblick darauf, dass Frau Mag. DDr. Maierhofer-Deutschmann nicht einmal Alleingesellschafterin sei. Die beklagte Partei sei somit nicht an Verträge, die Frau Mag. DDr. Maierhofer als Privatperson geschlossen habe, gebunden. Zudem habe es eine Vereinbarung zur lastenfreien Abschreibung bzw. Freilassung hinsichtlich des Baurechts nie gegeben; weder ausdrücklich noch konkludent. Dies werde insbesondere auch dadurch verdeutlicht, dass ein Kaufvertrag hinsichtlich der Baurechtseinlage existiere, der dieses für den Kläger und Herrn Manfred Petz so entscheidende Thema gerade nicht regele (Beilage ./4). Es würden keine Nebenabreden existieren.

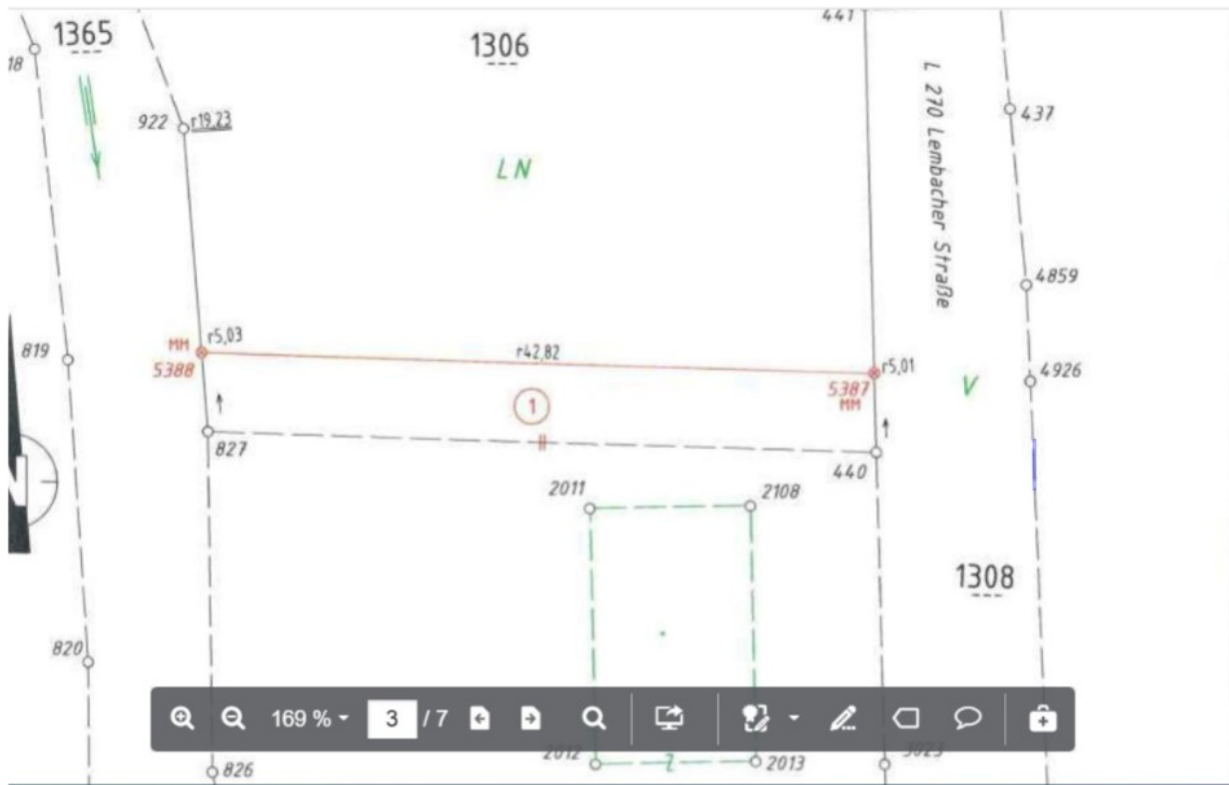
FESTSTELLUNGEN

Die klagende Partei ist nicht gemeinsam mit seiner Frau Theresia Petz je zur Hälfte

Eigentümer des Gst 1307 der EZ 255 KG 62031 Stang. Die Liegenschaft EZ 255 KG 62031 Stang wurde mit Schenkungsvertrag vom 25.8.2022 in das grundbücherliche Alleineigentum der Martina Petz übertragen. Nördlich an dieses Grundstück grenzt das Gst 1306 der EZ 571 KG 62031 Stang an, welches im Alleineigentum von Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann steht.

Die beklagte Partei wurde im Jahr 2020 gegründet. Gesellschafter der beklagten Partei waren bis 2024 Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann und Peter Mersich, nunmehr sind seit 2 Monaten Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann und ihr Sohn David Maierhofer Gesellschafter der beklagten Partei. Mit Kaufvertrag vom 13.03.2020 hat die beklagte Partei von der M. Petz Bauberatungs-, Handels und Vermittlungsgesellschaft m.b.H., FN 400409m, die Baurechtseinlage zu EZ 572 KG 62031 Stang erworben.

Mit rechtskräftigem Urteil des BG Feldbach vom 27.07.2022 zu 2 C 1441/21g, wurde Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann gegenüber dem Kläger Johann Petz schuldig gesprochen, in die Abtretung der in der Vermessungsurkunde der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH vom 15.07.2020 als Trennstück 1 bezeichneten Fläche des Gst 1306 der EZ 571 KG 62031 Stang im Ausmaß von 213 m² und in die Einverleibung des Eigentumsrechtes für diese Fläche zugunsten der klagenden Partei einzuwilligen. Die Vermessungsurkunde der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH vom 15.07.2020 beinhaltet die planlich dargestellte Abtrennung des Trennstückes 1 wie folgt:



(2 C 1441/21 g).

Mit Kaufvertrag vom 13.03.2020 kaufte Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann als Privatperson die Liegenschaft EZ 571 KG 62031 Stang bestehend aus dem Grundstück 1306 im unverbürgten Ausmaß von insgesamt 5.759 m². Auf Seite 3 des gegenständlichen Kaufvertrages (*Beilage ./3*) wird festgehalten, dass das Vertragsobjekt mit Ausnahme des unter C-LNR 3 intabulierten Baurechtes lastenfrei, insbesondere vollkommen geldlastenfrei sowie frei von weiteren Benützungs- und Bestandrechten Dritter übergeben wird. Ebenfalls festgehalten wurde die Abtretung eines ca. 5 Meter breiten Streifens der vertragsgegenständlichen Liegenschaft an Herrn Johann Petz.

Mit Kaufvertrag vom selben Tag kaufte Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann als Geschäftsführerin der beklagten Partei die Baurechtseinlage zu EZ 572 KG 62031 Stang. Bei dieser Baurechtseinlage handelt es sich um das unter C-LNR 3 intabulierte Baurecht auf der Liegenschaft EZ 571 KG 62031 Stang bestehend aus dem Grundstück 1306, welche durch Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann als Privatperson erworben wurde.

Im Kaufvertrag vom 13.03.2020 über die Baurechtseinlage, welchen Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann als Geschäftsführerin der beklagten Partei unterfertigte, wurde kein ausdrücklicher oder auch nur teilweiser Baurechtsverzicht im Ausmaß des abzutretenden Grünstreifens festgehalten oder vereinbart. Auch wurde die Abtretung des 5 Meter Grünstreifen an Herrn Johann Petz im Kaufvertrag vom 13.03.2020 über die Baurechtseinlage nicht festgehalten oder vereinbart (*Beilage ./4*).

Dem Kaufvertrag vom 13.03.2020 über die Baurechtseinlage zu EZ 572 KG 62031, welchen Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann als Geschäftsführerin der beklagten Partei unterfertigte, sind keine Nebenabreden hinsichtlich der Abtretung des Grünstreifens oder einem Baurechtsverzicht im Ausmaß dieses Grünstreifens zu entnehmen (*Beilage ./4*).

Die klagende Partei hat mit der beklagten Partei bzw DDr. Maierhofer-Deutschmann nicht über ein Baurecht gesprochen (*Kläger*). Die Streitteile haben nicht vereinbart, dass die beklagte Partei bzw DDr. Maierhofer-Deutschmann eine Erklärung abgibt, dass sie auf ihr Baurecht im Umfang des abzuschreibenden Grundstücksteiles verzichtet. Zwischen den Streitteilen ist es weder vertraglich noch konkludent zu einer Einigung gekommen, dass die beklagte Partei eine Erklärung abgibt, dass sie auf ihr Baurecht im Umfang des abzuschreibenden Grundstücksteiles verzichtet (*Kläger, Geschäftsführerin beklagte Partei*).

BEWEISWÜRDIGUNG

Beweis wurde erhoben durch Einvernahme der Streitteile als Parteien, sowie Einsichtnahme in die im Akt liegenden Urkunden, in das Grundbuch und in den Akt 2 C 1441/21g des BG Feldbach.

Sowohl die klagende Partei als auch die beklagte Partei geben an, dass sie nicht miteinander über ein Baurecht oder einen Verzicht gesprochen haben, sodass ein Baurechtsverzicht nicht vereinbart worden sein kann.

Wenn die Geschäftsführerin der beklagten Partei angibt, dass diese den Grünstreifen frei liess, damit die klagende Partei mit dem Rasenmährtraktor zu seiner Hecken fahren kann und die Pflege der Hecke zu ermöglichen, dann kann dem gefolgt werden. Dies deckt sich auch mit der Aussage des Klägers, dass seine Thujenhecke genau auf der Grenze steht, sodass deren Pflege nicht möglich ist, ohne das Grundstück 1306 zu betreten. Daraus ergibt sich jedoch keine Vereinbarung dahingehend, dass auf das Baurecht verzichtet wird. Im Gegenteil führt der Kläger selbst aus, dass über ein Baurecht nicht gesprochen worden war.

Beide Kaufverträge wurden am selben Tag abgeschlossen und besteht Personenidentität auf Seiten der Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann. Dennoch wurde in den Kaufverträgen keinerlei Regelung hinsichtlich eines (teilweisen) Verzichts auf das Baurecht im Bereich des abzutretenden Grundstücksstreifens getroffen. Gerade vor dem Hintergrund, dass ein solcher Verzicht rechtlich eigenständig und regelungsbedürftig ist, wäre zu erwarten gewesen, dass er ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen wird. Das Unterbleiben einer entsprechenden Vereinbarung in den Verträgen spricht daher maßgeblich gegen das Vorliegen eines

übereinstimmenden Parteiwillens in Bezug auf einen Baurechtsverzicht, der nach den übereinstimmenden Angaben der Streitteile auch tatsächlich nicht vereinbart wurde.

RECHTLICHE BEURTEILUNG

Im 2. Rechtsgang ist zu klären, ob es zwischen den Streitteilen zu einer rechtsgeschäftlichen Einigung gekommen ist, dass die beklagte Partei eine Erklärung abgibt, dass sie auf ihr Baurecht im Umfang des abzuschreibenden Grundstücksteiles verzichtet.

Zu einer solchen rechtsgeschäftlichen Vereinbarung ist es selbst nach Angaben des Klägers weder mündlich noch (in den Verträgen) schriftlich gekommen.

Eine konkludente Zustimmung, etwa durch das Freihalten des Grünstreifens durch Frau Mag. DDr. Astrid Maierhofer-Deutschmann, erfolgte ebenfalls nicht. Der Grünstreifen wurde bewusst freigehalten, um der klagenden Partei die Durchfahrt mit einem Rasenmäher zu ermöglichen. Im Zuge der damaligen Gespräche wurde zudem vereinbart, dass der Kläger berechtigt ist, den Grünstreifen zu betreten, um Pflegearbeiten an seiner Hecke vorzunehmen. Dies wurde von der beklagten Partei ausdrücklich gestattet. Aus diesem Grund wurde auch der Zaun in entsprechendem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Im Übrigen wurde rechtskräftig festgestellt, dass der Grünstreifen abzutreten ist.

Das Zustandekommen eines Vertrages setzt gemäß § 861 ABGB übereinstimmende Willenserklärungen über einen bestimmten Vertragsinhalt voraus. Im vorliegenden Fall wäre daher eine Einigung darüber erforderlich gewesen, dass die beklagte Partei als Baurechtsberechtigte auf ihr Baurecht im Umfang des gegenständlichen Grundstücksstreifens verzichtet. Eine derartige Vereinbarung liegt jedoch nicht vor. Zwar wurde in dem abgeschlossenen Liegenschafts Kaufvertrag festgehalten, dass angedacht ist ein 5 Meter breiten Grundstücksstreifen an den Kläger abzutreten, jedoch enthalten weder der Liegenschafts Kaufvertrag noch der Vertrag über die Baurechtseinlage eine Regelung dahingehend, dass die beklagte Partei auf das Baurecht im Ausmaß des Grünstreifens verzichtet. Beim Baurecht handelt es sich um ein selbständiges dingliches Recht, dessen Einschränkung oder Aufhebung einer gesonderten und eindeutigen Vereinbarung bedarf.

Auch eine konkludente Vereinbarung nach § 863 ABGB ist nicht anzunehmen. Das Verhalten der beklagten Partei lässt nicht erkennen, dass ein Verzicht auf das Baurecht vereinbart

worden wäre. Insbesondere kann aus dem Umstand, dass der Grünstreifen freigelassen wurde, nicht auf einen solchen Rechtsfolgewillen geschlossen werden, zumal dies nach dem Vorbringen lediglich dazu diene, dem Kläger die Durchfahrt mit einem Rasenmäher sowie die Pflege seiner Hecke zu ermöglichen. Ein derartiges Verhalten stellt keine eindeutige Willensäußerung im Hinblick auf den Verzicht eines dinglichen Rechts dar. Gerade bei dinglichen Rechten ist nach ständiger Rechtsprechung ein strenger Maßstab anzulegen.

Auch im Wege der Vertragsauslegung nach § 914 ABGB ergibt sich kein anderes rechtliches Ergebnis. Selbst wenn die Übertragung des Grundstücksstreifens wirtschaftlich sinnvollerweise eine lastenfreie Stellung nahelegen mag, ersetzt dies nicht das Erfordernis einer klaren Willenseinigung. Gerade im Hinblick auf die rechtliche Selbständigkeit des Baurechts ist es notwendig, dass ein entsprechender Verzicht ausdrücklich vereinbart wird.

Das Eventualbegehren war daher abzuweisen.

Die Kostenentscheidung erfolgte gemäß § 41 ZPO. Die gemeinsame Vertagungsbitte vom 5.2.2024 und die Vertagungsbitte vom 03.03.2026 sind nicht zu honorieren, da diese der Sphäre der beklagten Partei zuzuschreiben und zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht notwendig sind.

Bezirksgericht Feldbach
Feldbach, 08. Mai 2026
Dr. Corina Schönhöffer, Vorsteherin des Bezirksgerichtes, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG