

DI Markus Krebitz,
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Trienzenstraße 51, 6710 Nenzing



Verkehrswertgutachten EZ 841 und 2091 GB 91101 Alberschwende

Bezirksgericht Bregenz 69 E 687/26m - 16

Nenzing
25.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Auftraggeber.....	4
1.2	Bewertungstichtag	4
1.3	Zweck des Gutachtens	4
1.4	Bewertungsgrundlagen	4
1.5	Grundbuchstand	5
1.5.1	EZ 2091	5
1.5.2	EZ 841	7
1.6	Übersichtskarte.....	8
2	Landwirtschaft (GST-NRN 2898/1, 2906/1, 2906/3)	9
2.1	Befund.....	9
2.1.1	Lageplan lt. VOGIS	9
2.1.2	Lage der Liegenschaften	9
2.1.3	Verkehrsverhältnisse	10
2.1.4	Grundstücksform, Topographie, Exposition.....	10
2.1.5	Nutzung	11
2.1.6	Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko.....	11
2.1.7	Flächenwidmung, REK	12
2.1.8	Gefahrenzonen WLV	12
2.1.9	Erschließung	12
2.1.10	Baugeschichte/Baubeschreibung	13
2.1.11	Bestandsverhältnisse.....	18
2.2	Gutachten	18
2.2.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	18
2.2.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
2.2.3	Vergleichswerte.....	21
2.2.4	Rechte und Lasten	22
2.2.5	Verkehrswert.....	22
3	Forstwirtschaft (GST-NRN 2881, 2883, 2892, 4377/2).....	23
3.1	Befund.....	23
3.1.1	Lageplan lt. VOGIS	23
3.1.2	Lage der Liegenschaften und Verkehrsverhältnisse.....	24
3.1.3	Grundstücksform, Topographie, Exposition, Bestand.....	24
3.1.4	Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko.....	25
3.1.5	Flächenwidmung, REK	25

3.2	Gutachten	25
3.2.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
3.2.2	Vergleichswerte.....	25
3.2.3	Rechte und Lasten	26
3.2.4	Verkehrswert.....	26
4	Zusammenfassung	27
5	Anhang.....	28
5.1	Abbruchbescheid 26.01.2001.....	28
5.2	Ansuchen Instandsetzung und Adaptierung 11.10.2012	30
5.3	Landwirtschaftliches Gutachten ABB 29.01.2014	37
5.4	Gebrauchserlaubnis L200 18.11.2014	39
5.5	Baubescheid „Scheune Bestand“	44
5.6	Androhung zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes 13.4.2023	47
5.7	Vereinbarungen Armin Willam/Raimund Mohr	48
5.8	Pachtkündigung	50

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Bregenz, Abteilung 6
Mag. Dr. Christian Röthlin Richter
Schätzungsauftrag 69 E 687/26m - 16
Bregenz, 08. April 2026

1.2 Bewertungsstichtag

08. Mai 2026 Lokalaugenschein

1.3 Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung der Verkehrswerte für die Liegenschaften EZ 2091 und EZ 841 Grundbuch 91101 Alberschwende in dem bewilligten Versteigerungsverfahren 69 E 687/26m BG Bregenz

1.4 Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein, abgehalten am 08.Mai.2026 im Beisein von
 - Armin Willam Miteigentümer der EZ 2091 und EZ 841 GB Alberschwende
 - Franz Josef Fechtig Miteigentümer der EZ 2091 und EZ 841 GB Alberschwende
 - Werner Rumpold Baurechtsverwaltung Bregenzerwald
 - Raimund Mohr laut Angaben Bewirtschafter der Liegenschaft Näpfle 260 Alberschwende (GST-NRN 2906/1, 2898/1 und 2906/1)
 - SV Markus Krebitz
- Bauakt GST-NR 2906/1 Alberschwende, Besprechungen mit Ingo Hagspiel Amtsleiter der Gemeinde Alberschwende
- Grundbuchsauszüge EZ 2091 und EZ 841 GB Alberschwende
- Kaufvertrag BG 911 TZ 3176/2024
- Vorarlberg Atlas Luftbilder 2025, Flächenwidmungsplan, Gefahrenzonenplan
- immoNetZT
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bregenz über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr in der Gemeinde Alberschwende
- eBOD2
- Agraratlas

1.5 Grundbuchstand

1.5.1 EZ 2091



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91101 Alberschwende
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 2091

Letzte TZ 5305/2025

Plombe 1211/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2881	Wald(10)	824	
2883	Wald(10)	1921	
2892	Wald(10)	245	
2898/1	Landw(10)	2059	
2906/1	GST-Fläche	25870	
	Bauf.(10)	124	
	Landw(10)	25490	
	Sonst(10)	256	Näpfle 260
4377/2	Wald(10)	4668	
GESAMTFLÄCHE		35587	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 7151/2016 Eröffnung der Einlage für Gst 2881 2883 2898/1 2906/1 4377/2
aus EZ 277

3 b gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 2/3

Armin Willam

GEB: 1960-02-05 ADR: Vorholz 261/2, Alberschwende 6861

a 3101/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-02-07 Eigentumsrecht

b 5305/2025 Teilungsklage (8 Cg 108/25x - LG Feldkirch)

3 ANTEIL: 1/6

Franz Josef Fechtig

GEB: 1966-01-31 ADR: Adelsgehr 9, Dornbirn 6850

a 3176/2024 IM RANG 1469/2024 Kaufvertrag 2024-03-22 Eigentumsrecht

b 5305/2025 Teilungsklage (8 Cg 108/25x - LG Feldkirch)

4 ANTEIL: 1/6

Matthias Anton Fechtig

GEB: 1990-07-14 ADR: Adelsgehr 9, Dornbirn 6850

a 3176/2024 IM RANG 1469/2024 Kaufvertrag 2024-03-22 Eigentumsrecht

b 5305/2025 Teilungsklage (8 Cg 108/25x - LG Feldkirch)

***** C *****

1 a Stand 1853

Dienstbarkeit der Weide gem Abschnitt c

Servitutenregulierungs-Vergleich 1870-12-31 auf Gst 2883
für EZ 267

b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 277

- 2 a Stand 1853
DIENSTBARKEIT der Weide gem Abschnitt c
Servitutenregulierungs-Vergleich 1870-12-31 auf Gst 2881
für EZ 275
b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 277
- 3 a Stand 1853
DIENSTBARKEIT der Weide gem Abschnitt c
Servitutenregulierungs-Vergleich 1870-12-31 auf Gst 2892
für EZ 273
b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 277
- 4 a Stand 1853 7284/2011
DIENSTBARKEIT der Weide gem Abschnitt c
Servitutenregulierungs-Vergleich 1871-05-01 auf Gst 4377/2
für EZ 1478, EZ 1911, EZ 1912
b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 277
- 5 a 4992/1977
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1977-09-02 auf Gst 2881 für Gst .437
in EZ 450 GB Rieden (Plan bei TZ 4983/1977)
b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 277

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91101 Alberschwende
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 841

Letzte TZ 5305/2025

Plombe 1211/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2906/3		GST-Fläche *	806	
		Landw(10)	750	
		Sonst(10)	56	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 2/3

Armin Willam

GEB: 1960-02-05 ADR: Vorholz 261/2, Alberschwende 6861

a 3101/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-02-07 Eigentumsrecht

b 5305/2025 Teilungsklage (8 Cg 108/25x - LG Feldkirch)

3 ANTEIL: 1/6

Franz Josef Fechtig

GEB: 1966-01-31 ADR: Adelsgehr 9, Dornbirn 6850

a 3176/2024 IM RANG 1469/2024 Kaufvertrag 2024-03-22 Eigentumsrecht

b 5305/2025 Teilungsklage (8 Cg 108/25x - LG Feldkirch)

4 ANTEIL: 1/6

Matthias Anton Fechtig

GEB: 1990-07-14 ADR: Adelsgehr 9, Dornbirn 6850

a 3176/2024 IM RANG 1469/2024 Kaufvertrag 2024-03-22 Eigentumsrecht

b 5305/2025 Teilungsklage (8 Cg 108/25x - LG Feldkirch)

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

1.6 Übersichtskarte



EZ 2091 u. 841 GB Alberschwende

Summe der Nutzungen

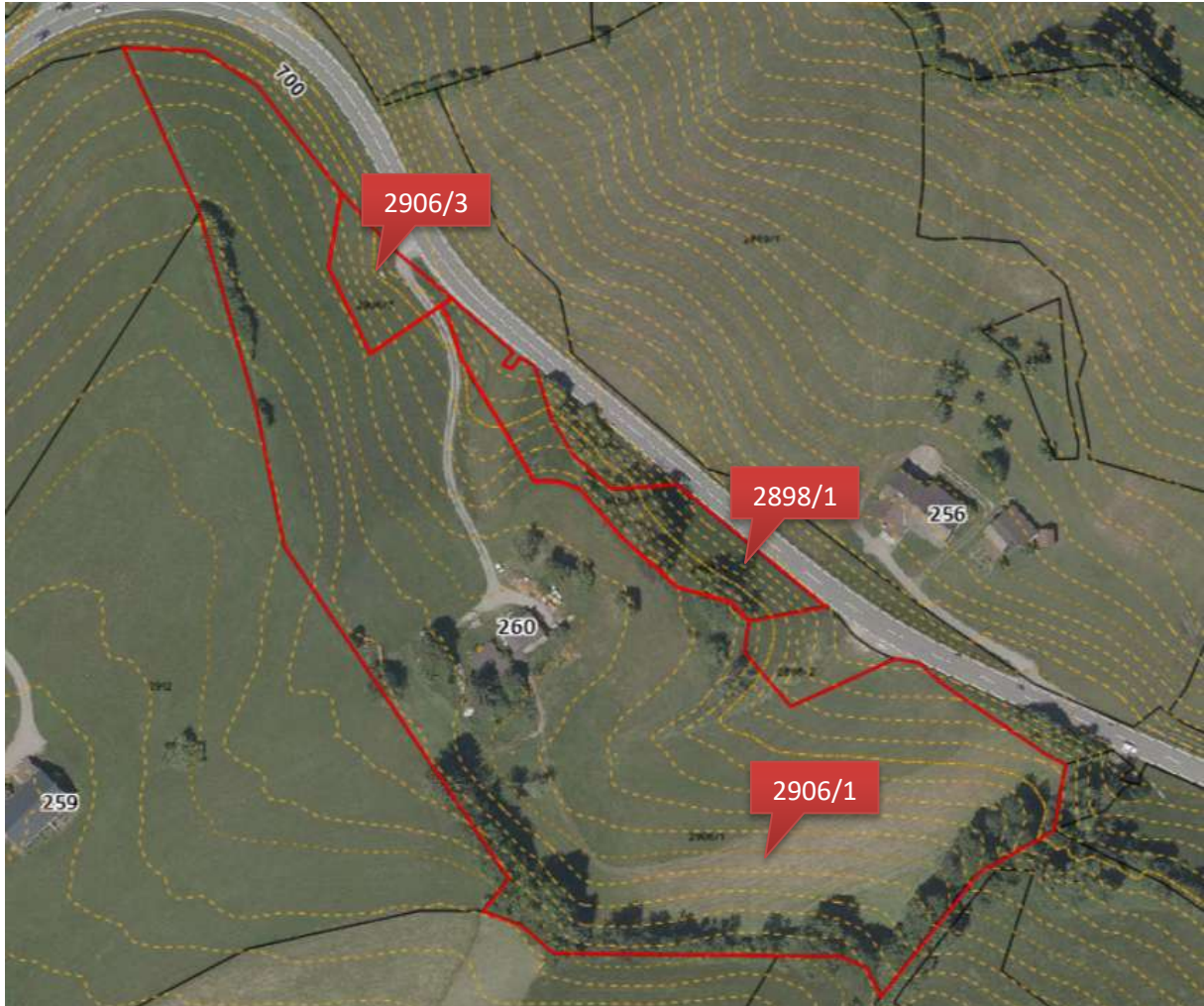
Nutzungen	Fläche [ha a m²]
Gebäude	1 24
Äcker, Wiesen oder Weiden	2 82 99
Wälder	76 58
Straßenverkehrsanlagen	3 12
Gesamtsumme	3 63 93

Nachfolgend wird Befund und Gutachten in die Bereiche Landwirtschaft und Forstwirtschaft unterteilt. Der Bereich Landwirtschaft stellt sich in der Natur als Einheit dar und wird auch so bewirtschaftet. Der Wald befindet sich in Streulage.

2 Landwirtschaft (GST-NRN 2898/1, 2906/1, 2906/3)

2.1 Befund

2.1.1 Lageplan lt. VOGIS



2.1.2 Lage der Liegenschaften

Die GST-NRN 2898/1, 2906/1 und 2906/3 befinden sich in der Gemeinde Alberschwende in der Parzelle Näpfle. Die Wegentfernung in das Gemeindezentrum von Alberschwende beträgt ca. 2,5 km.



2.1.3 Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft wird abzweigend von der L200 erreicht. Laut Schreiben des Amtes der Vorarlberger Landesregierung (Zahl: VIIb-9A1604-2014/0182) vom 03.12.2014 gibt es eine Gebrauchserlaubnis für den Sondergebrauch der L 200 bei km 11,875 im Zuge der Umbauarbeiten einer bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrt auf GST-NR 2906/3 GB Alberschwende.

2.1.4 Grundstücksform, Topographie, Exposition

Die Grundstücksform kann als vieleckig beschrieben werden. Es wird auf den Lageplan unter Punkt 2.1.1. verwiesen. Die Längserstreckung beträgt ca. 350m, die Breitererstreckung beträgt ca. 110m bei einer Gesamtfläche von 28735 m² laut Grundbuch. Die Liegenschaften sind nicht im Grenzkataster eingetragen, das heißt es gilt die in der Natur gelebte Grenze. Im Falle einer Neuvermessung können Grenzverlauf und Fläche sich ändern.

Es handelt sich um einen Nordosthang der sich von 691 m.ü.A bis auf 722 m.ü.A erstreckt. Topographisch ist er gekennzeichnet durch Mulden, Kuppen, steile und flache Stellen. Darüber hinaus ist er durch Bäume gegliedert. Vor allem im südöstlichen Bereich wird die Grundgrenze durch Laubholz abgeschattet. Die Hangneigungen erstrecken sich von eben bis über 50%.





Einfahrt L200 und Straßenböschungen



Südöstlich der Gebäude



Nordwestlich der Gebäude

2.1.5 Nutzung

Die Liegenschaft wird augenscheinlich als Mähwiese/Weide genutzt mit 2-3 Nutzungen pro Jahr. Die Versorgung mit Dünger wird aus Sachverständiger Sicht als extensiv eingestuft. Eine Bewirtschaftung mit den gängigen landwirtschaftlichen Bergmaschinen ist möglich. In einer Vielzahl von Randbereichen ist Handarbeit notwendig. Im Bereich der L200 wird aufgrund der Hangneigung und des hohen Verkehrsaufkommens die Heuernte als sehr schwierig eingestuft. Laut Angaben von Herrn Raimund Mohr und Nachschau im Agraratlas werden für die Flächen seit mehreren Jahren keine landwirtschaftlichen Ausgleichszahlungen beantragt.

2.1.6 Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Laut eBOD2 handelt es sich beim Bodentyp um eine entkalkte Lockersediment-Braunerde aus grobem und feinem Moränenmaterial. Vereinzelt reicht das anstehende Gestein bis an die Oberfläche. Die Bodenart wird als lehmiger Sand mit geringem Grobanteil beschrieben. Der Boden hat eine mäßige Wasserspeicherkraft. Die Bodenklimazahl als Maß der natürlichen Ertragskraft wird vom Finanzamt bei den GST-NRN 2898/1 und 2906/3 (Straßenböschungen entlang L200) mit 17 Punkten angegeben, was einem geringwertigem Grünland entspricht und bei der GST-NR 2906/1 mit 37 Punkten, was einem für die Region gutem Grünland entspricht.

Es wird tragfähiger Untergrund vermutet. Der Bodenaufbau ist jedoch unbekannt. Untergrunderkundungen und bodenmechanische Überprüfungen wurden keine durchgeführt. Über mögliche Kontaminationen und Altlasten kann keine Aussage gemacht werden.

2.1.7 Flächenwidmung, REK

Die zu bewertenden Grundstücke sind als Freifläche Landwirtschaft gewidmet.
Im REK der Gemeinde Alberschwende vom Mai 2011 liegen die Grundstücke außerhalb der Siedlungsgrenze und werden darüber hinaus als wichtige Blickbeziehung beschrieben.

2.1.8 Gefahrenzonen WLK



Laut Gefahrenzonenplan der der Wildbach- und Lawinengefahr befinden sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft teilweise im braunen Hinweisbereich für Rutschung und in der gelben bzw. roten Zone (Wildbach).

2.1.9 Erschließung

Laut Mitteilung der Gemeinde Alberschwende vom 05.05.2026 ist die GST-NR 2906/1 an der Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Augenscheinlich hat noch kein Wasseranschluss in den Gebäuden stattgefunden.



Wasserleitungsplan



Laut obenstehendem Bestandsplan von vorarlbergnetz ist die GST-NR 2906/1 am öffentlichen Stromnetz angeschlossen. Augenscheinlich sind die Gebäude nur provisorisch verbunden.



2.1.10 Baugeschichte/Baubeschreibung

Auf GST-NR 2906/1 KG Alberschwende befanden sich ursprünglich ein landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude unter einem Dach. Dieses Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist in Folge Baufälligkeit in den 90er Jahren teilweise eingestürzt.

Mit Bescheid der Gemeinde Alberschwende vom 26.01.2001 wird Frau Lydia Willam der gänzliche Abbruch des Objektes Vorholz (Näpfle) 260 auf GST-NR 2906/1 aufgetragen.

Laut Aussage von Armin Willam wurde in den Jahren 2000 und folgende dieses Gebäude teilweise abgetragen und in weiterer Folge in Eigenregie in reduzierter Form wieder aufgebaut.

Errichtet wurden in Selbstbauweise (Ausführung Armin Willam) eine sog. Scheune zur Unterstellung von Vieh, Heu und Stroh, ein sog. Wirtschaftstrakt und ein verkleideter Stahlcontainer.

Mit Schreiben der Gemeinde Alberschwende vom 10.06.2012 wurde Herr Armin Willam aufgefordert einen Bauantrag für die errichteten Gebäude einzubringen.

Mit Ansuchen vom 11.10.2012 an die Gemeinde Alberschwende hat Herr Armin Willam die Instandsetzung und Adaptierung des auf dem GST-NR 2906/1 KG Alberschwende befindlichen Gebäudekomplexes beantragt. Der Gebäudekomplex wird in drei Gebäude unterteilt: Lager Bestand, Wirtschaftstrakt und Scheune Bestand.

Die Agrarbezirksbehörde Bregenz hat im landwirtschaftlichen Gutachten vom 29.01.2014, (Zahl: ABB-808.02.001/0006, bescheinigt, dass der Gebäudeteil „Scheune“ iS des § 18 Abs. 3 RPG notwendig ist für das Unterstellen von Weidevieh in Schlechtwetterperioden und das Lagern von Heu und von Stroh.

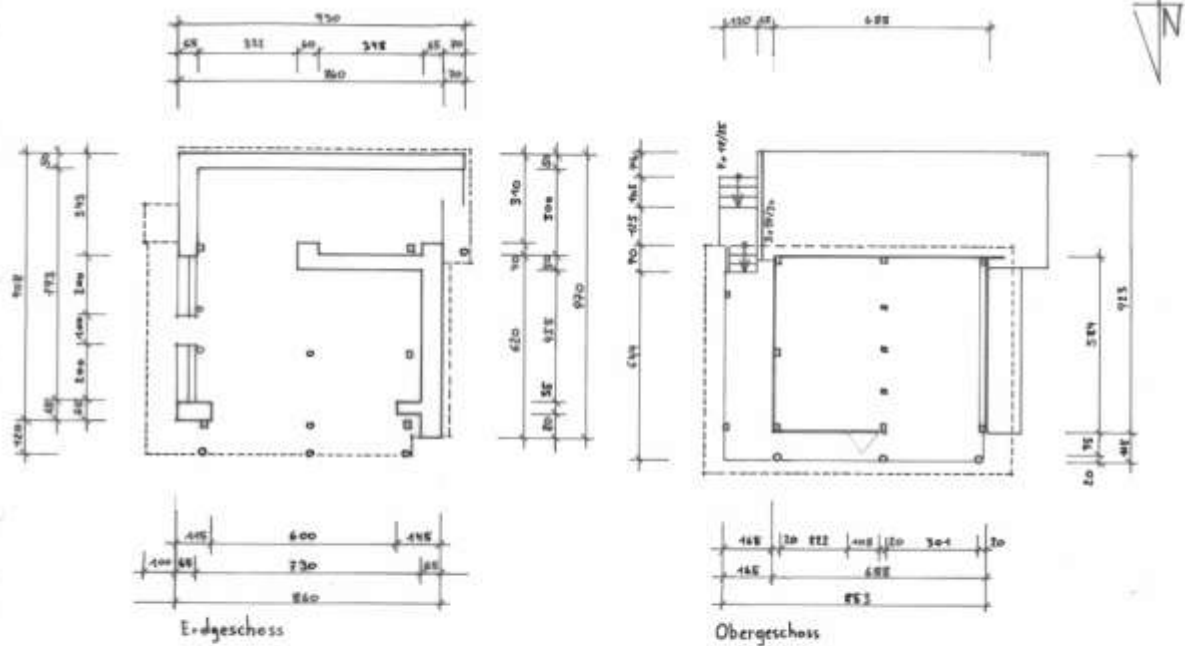
Mit Bescheid vom 30.06.2015 Zahl: Bau V 12/2015 wird die Baubewilligung für den Stallteil „Scheune Bestand“ unter Auflagen und Vorschriften erteilt.

Im Zuge eines seitens der Baubehörde am 15.12.2022 durchgeführten Lokalaugenscheins wurde festgestellt, dass auf der GST-NR 2906/1 bei der „Scheune“ Um- und Zubauten des Stalles ohne Bewilligung durchgeführt wurden. Seitens der Behörde wird die Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes angedroht.

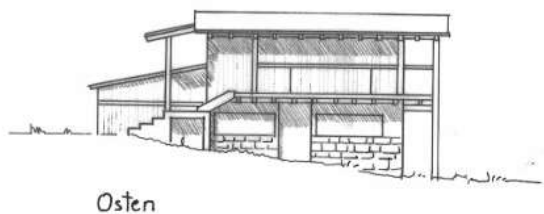
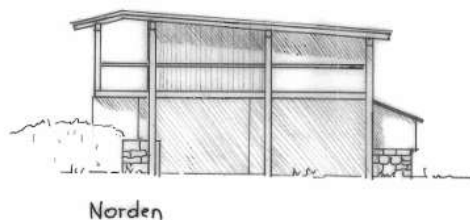
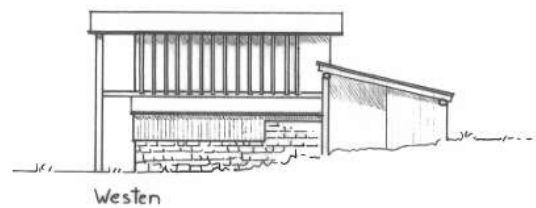
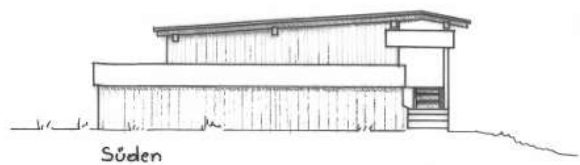
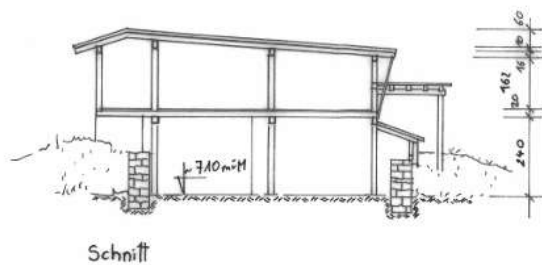
Beim Lokalaugenschein wurden drei Gebäude angetroffen:

Scheune Bestand





Baueingabe WILLAM	10.10.12
Grundrisse M 1:100	Scheune
Bestand	



Baueingabe WILLAM	10.10.12
Scheune Bestand	
Schnitt, Ansichten M 1:100	

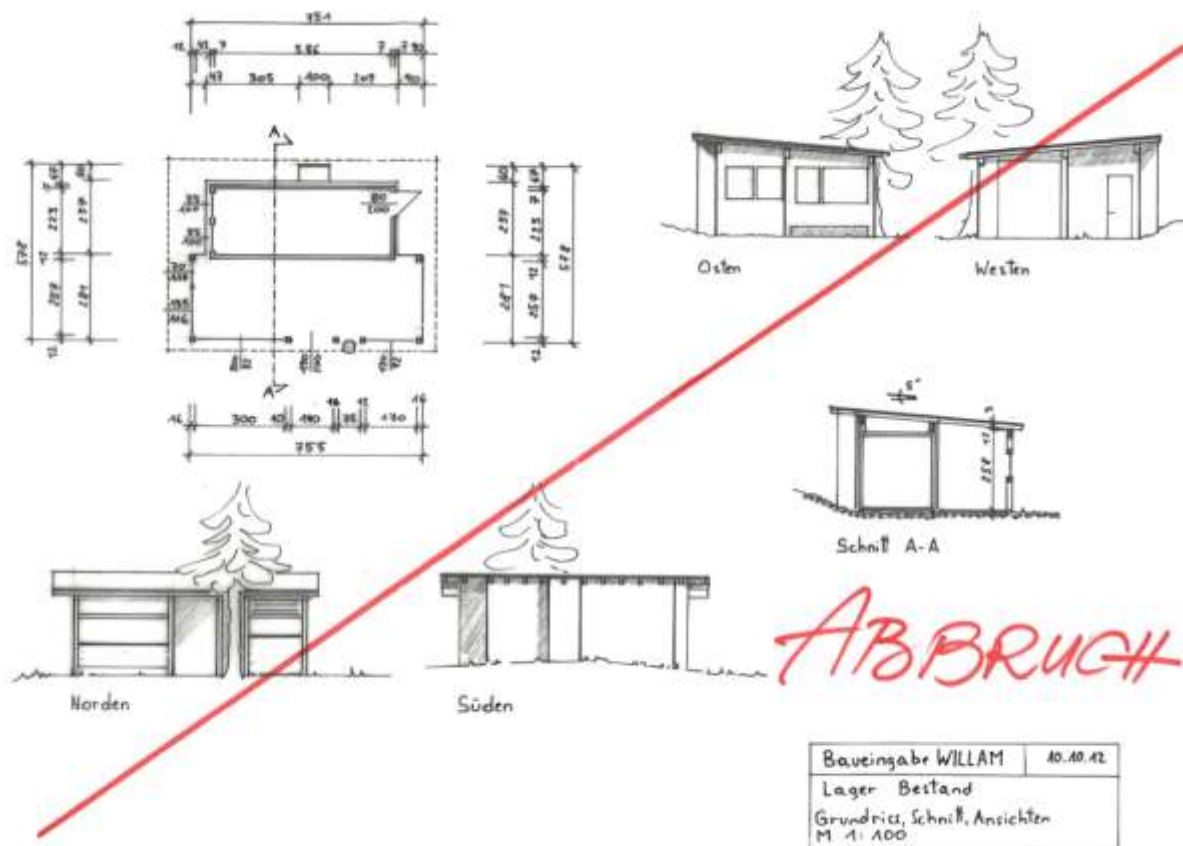


Die Überprüfung des baurechtlichen Konsenses eines Gebäudes liegt nicht im Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft. Aufgrund der vorliegenden Korrespondenz im Bauakt (Baurechtsverwaltung Bregenzerwald – Androhung zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes) geht der unterzeichnende Sachverständige davon aus, dass der baurechtliche Konsens der Scheune noch nicht gegeben ist.

Eine bautechnische Überprüfung wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Es sind aber in der Dachkonstruktion und im Wandaufbau grobe Baumängel feststellbar. Darüber hinaus wurden keine statischen Überprüfungen vorgelegt. Aus Sachverständiger Sicht ist das Gebäude aufgebraucht und für die vorgeschriebene Verwendung nicht benutzbar. Aufgrund der Raumeinteilung ist eine funktionelle Tierhaltung und Lagerhaltung von landwirtschaftlichen Betriebsmitteln nicht möglich.

Lager Bestand

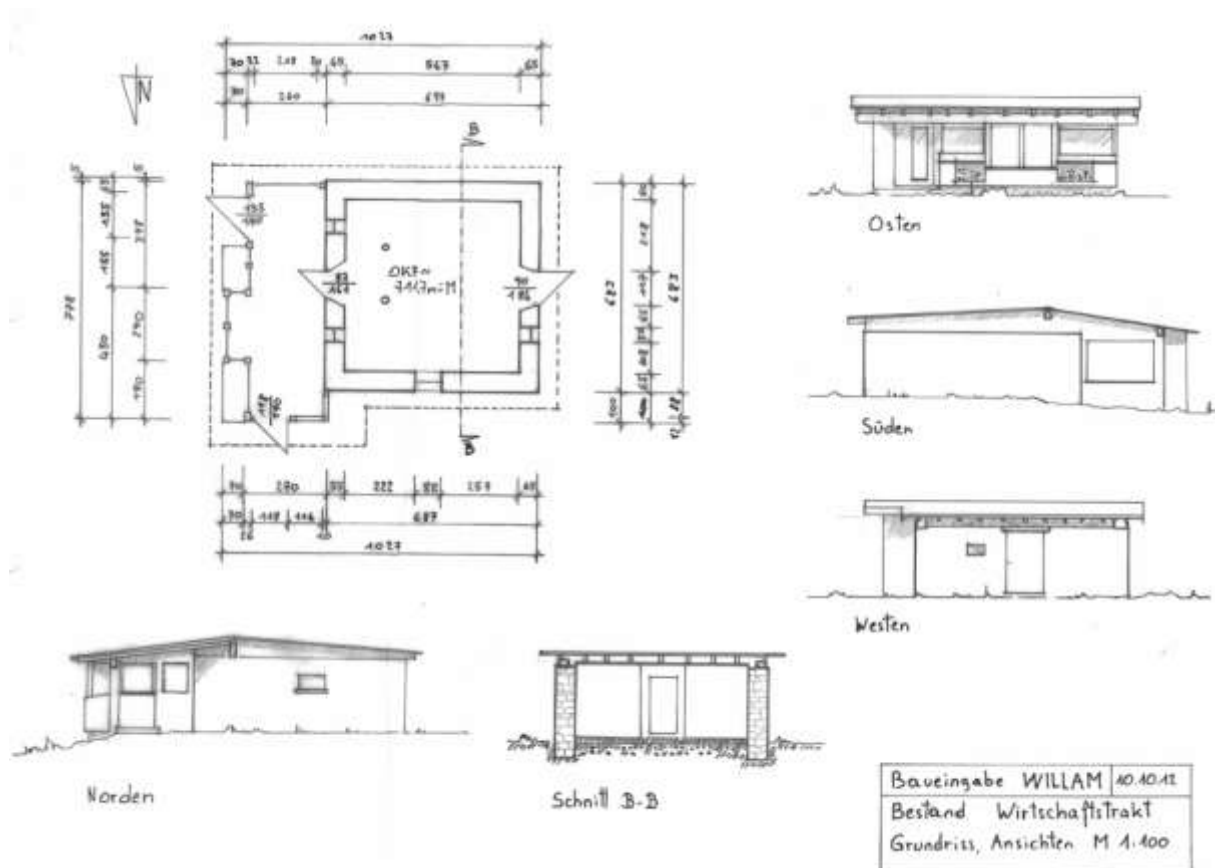




Für dieses Gebäude gibt es seit dem Jahre 2015 einen Abbruchbescheid.

Bestand Wirtschaftstrakt





Die Überprüfung des baurechtlichen Konsenses eines Gebäudes liegt nicht im Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft. Aufgrund der vorliegenden Korrespondenz im Bauakt geht der unterzeichnende Sachverständige davon aus, dass der baurechtliche Konsens des Wirtschaftstrakts nicht gegeben ist.

2.1.11 Bestandsverhältnisse

Von RA Dr. Christoph Ganahl (Rechtsvertretung von Raimund Mohr) wurden dem unterzeichnenden Sachverständigen handschriftliche Vereinbarungen vom 12.06.2023 abgeschlossen zwischen Raimund Mohr/Angelika Mohr und Armin Willam übermittelt. Hierbei handelt es sich um Kaufpreisvereinbarungen und zinsfreie Kreditanzahlungen im Rahmen einer Pacht. Die gleichen Schriftstücke wurden dem unterzeichnenden Sachverständigen in Kopie auch vom Miteigentümer Franz Josef Fechtig übermittelt. Darüber hinaus übermittelte der Miteigentümer Franz Josef Fechtig auch eine Kündigung des Pachtvertrages.

Eine rechtliche Würdigung dieser Schriftstücke liegt nicht im Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft. Die Schriftstücke sind im Anhang abgebildet.

2.2 Gutachten

2.2.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Bewertet wird der Verkehrswert laut Liegenschaftsbewertungsgesetzes. Der Verkehrswert ist der im redlichen Geschäftsverkehr für ein Wirtschaftsgut erzielbare Preis. Er hängt vor allem von Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt sowie von der Art, Größe, Grundstücksform und Marktängigkeit der Liegenschaft ab.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht gelassen.

Bewertungsgrundsatz Liegenschaftsbewertungsgesetz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden

Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Rechte dritter Personen, Dienstbarkeiten, Hypotheken und sonstige Belastungen sowie sonstige Nutzungsverträge (Wasserrechte, Leitungsrechte, usw.), die nicht im Grundbuch enthalten sind und dem Sachverständigen mitgeteilt wurden, finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung.

Die Liegenschaften unterliegen den Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes und sind daher nur eingeschränkt am Immobilienmarkt handelbar.

2.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei unbebauten landwirtschaftlichen Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts. Voraussetzung ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Als Basis dient der Vergleich der Preise pro m².

Gebäude werden üblicher Weise über das Sachwertverfahren laut ÖNORM B 1802-1 und das Liegenschaftsbewertungsgesetz bewertet.

A.3 Sachwertverfahren

Bild A.2 zeigt das Ablaufschema für das Sachwertverfahren.

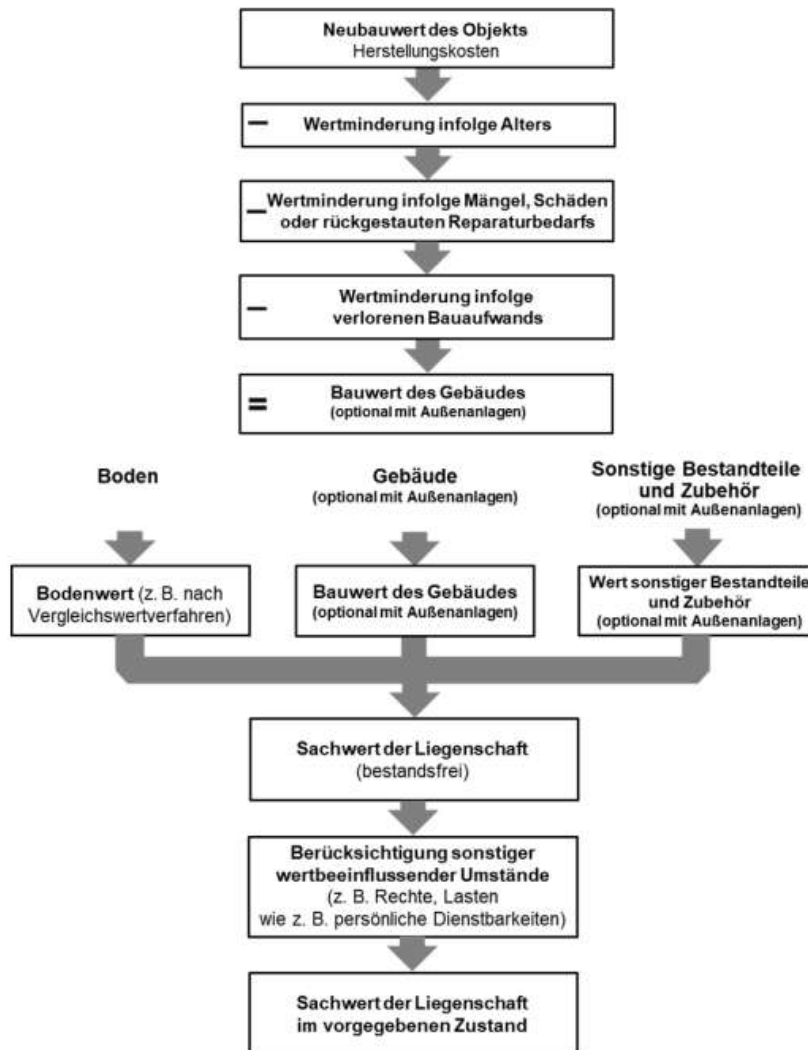


Bild A.2 — Sachwertverfahren – Ablaufschema

2.2.3 Vergleichswerte

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Berggebiet sind schwierig vergleichbar, weil aufgrund der unterschiedlichen Hangneigung, Topographie, Grundstücksform und Erreichbarkeit jedes Grundstück quasi ein Unikat ist.

Im Zeitfenster der letzten 10 Jahre gibt es in Alberschwende mehrere landwirtschaftliche Grundstücksgeschäfte. Das Preisspektrum bewegt sich von € 3,5/m² bis zu € 15,-/m².

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes abgesehen. Im Jahre 2024 waren Eigentumsanteile der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften Inhalt eines Kaufgeschäftes (BG 911 TZ 3176/2024). Hierbei wurde ein durchschnittlicher Preis von € 10,96/m² für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bezahlt.

Aus dem Vergleich der landwirtschaftlichen Grundstücksgeschäfte wird aufgrund der Bodenqualität und der Möglichkeit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung für den Stichtag 2026 ein m² Preis von € 12,75/m² für die GST-NR 2906/1, ein m² Preis von € 3,-/m² für die GST-NR 2898/1 und ein m² Preis von € 4,-/m² in Ansatz gebracht.

2.2.4 Rechte und Lasten

Die gegenständliche Bewertung geht davon aus, dass die Liegenschaft frei von jeglichen Belastungen (Bestandsfreiheit, Verbindlichkeiten) und sonstigen dinglichen Rechten ist. Auf die bestehenden Vereinbarungen wird hingewiesen. Eine rechtliche Interpretation dieser Vereinbarungen liegt nicht im Aufgabenbereich des unterzeichnenden Sachverständigen.

2.2.5 Verkehrswert

Eine Überprüfung der Gebäude auf Rechtskonsens im Zusammenhang mit der Tierhaltungsverordnung und dem Nitrataktionsprogramm (Wirtschaftsdüngerlagerraum) hat seitens des unterzeichnenden Sachverständigen nicht stattgefunden. Aufgrund hoher Unsicherheiten beim baurechtlichen Konsens der Gebäude und baulichen Anlagen, der mangelhaften Bauausführung und der fehlenden Bestätigungen durch konzessionierte Unternehmer unterbleibt eine Sachwertberechnung nach ÖNORM B 1802-1. Es werden pauschale Abbruch- und Aufräumungskosten in Höhe von € 15.000,- netto in Ansatz gebracht.

EZ	GST-NR	m ² lt. Grundbuch	Widmung	Nutzung	€/m ²	Verkehrswert
2091	2898/1	2059	FL	Landw.	3,00 €	6.177,00 €
	2906/1	124	FL	Bauf.	12,75 €	1.581,00 €
		25490	FL	Landw.	12,75 €	324.997,50 €
		256	FL	Sonst.	12,75 €	3.264,00 €
		Abbruch- u. Aufräumungskosten				- 15.000,00 €
841	2906/3	750	FL	Landw.	4,00 €	3.000,00 €
		56	FL	Sonst.	4,00 €	224,00 €
Summe Landwirtschaft		28735				324.243,50 €

3 Forstwirtschaft (GST-NRN 2881, 2883, 2892, 4377/2)

3.1 Befund

3.1.1 Lageplan lt. VOGIS





3.1.2 Lage der Liegenschaften und Verkehrsverhältnisse

Die GST-NRN 2881, 2883 und 2892 befinden sich unterhalb der L200 in der Parzelle Näpfle. Sie werden abzweigend von der L200 über den befestigten Weg der Güterweggenossenschaft Alberschwende – Näpfle erreicht. Die letzten Meter erfolgt die Zufahrt über angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke. Die durchschnittliche Seehöhe liegt bei 620 m.ü.A.

Die GST-NR 4377/2 liegt in der Parzelle Tannerberg oberhalb von Alberschwende. Die Liegenschaft wird über den befestigten Güterweg Alberschwende-Tannerberg-Brüggele erreicht. Die durchschnittliche Seehöhe liegt bei 1050 m.ü.A.

3.1.3 Grundstücksform, Topographie, Exposition, Bestand



GST-NR 2892



GST-NR 2883



GST-NR 2881



GST-NR 4377/2

Alle Grundstücke haben eine vieleckige Grundstücksform. Es wird auf die Grundkatasterpläne verwiesen. Die Liegenschaften sind nicht im Grenzkataster eingetragen, das heißt es gilt die in der Natur gelebte Grenze. Im Falle einer Neuvermessung können Grenzverlauf und Fläche sich ändern.

Die GST-NRN 2881, 2883 und 2892 liegen an einem Nordosthang und sind schwach geneigt. Die GST-NR 4377/2 befindet sich an einem Osthang mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 35%. Die Holzernte ist bei allen Grundstücken mit der Traktorseilwinde gut möglich. Alle Grundstücke sind im digitalen Waldentwicklungsplan als Schutzwald ausgewiesen. Beim Waldbild handelt es sich um wüchsige Fichten-Tannen-Buchenwälder mit gemischtem Altersaufbau und guter Naturverjüngung. Die GST-NR 4377/2 zeichnet sich durch einen etwas höheren Blößenanteil aus. Die GST-NR 2881 wird von einer Hochspannungsleitung überspannt, dem entsprechend handelt es sich bei diesem Bestand um eine Dichtung.

3.1.4 Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Es wird tragfähiger Untergrund vermutet. Der Bodenaufbau ist jedoch unbekannt. Untergrunderkundungen und bodenmechanische Überprüfungen wurden keine durchgeführt. Über mögliche Kontaminationen und Altlasten kann keine Aussage gemacht werden.

3.1.5 Flächenwidmung, REK

Die zu bewertenden Grundstücke sind als Forstfläche gewidmet.

3.2 Gutachten

3.2.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der sehr starken Abhängigkeit des Verkehrswertes von dem auf den Waldparzellen stockenden Bestandes erfolgt die Verkehrswertschätzung als Summe aus Bestandeswert und Bodenwert. Der Bodenwert für gegenständlichen Waldflächen wird mit 1,00 € /m² angesetzt (Wuchsleistung, Grundstücksform und Erschließung).

Für Jungwuchs und Dichtungen werden für die Bestandesbewertung die Bestandeskostenwerte eingesetzt. Diese berücksichtigen die Kosten der Bestandesgründung, die Pflegekosten, die Qualität sowie die Verzinsung seit der Begründung. Für die übrigen Bestände werden die Bestandeswerte aufgrund des Abtriebswertes gutachtlich bewertet.

3.2.2 Vergleichswerte

Im Zeitfenster der letzten 10 Jahre gibt es in Alberschwende über 20 forstwirtschaftliche Grundstücksgeschäfte. Das Preisspektrum bewegt sich von € 0,34/m² bis zu € 5,88/m².

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes abgesehen. Im Jahre 2024 waren Eigentumsanteile der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften Inhalt eines Kaufgeschäftes (BG 911 TZ 3176/2024). Hierbei wurde ein durchschnittlicher Preis von € 5,88/m² für die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bezahlt.

Aus dem Vergleich der forstwirtschaftlichen Grundstücksgeschäfte und aufgrund des Bestandes und der Möglichkeit der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird für den Stichtag 2026 ein m² Preis von € 4,-/m² für die GST-NRN 2883 und 2892, ein m² Preis von € 2,-/m² für die GST-NR 2881 und ein m² Preis von € 3,2/m² für die GST-NR 4377/2 in Ansatz gebracht.

3.2.3 Rechte und Lasten

```

***** C *****
1  a Stand 1853
    DIENSTBARKEIT der Weide gem Abschnitt c
    Servitutenregulierungs-Vergleich 1870-12-31 auf Gst 2883
    für EZ 267
    b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
      EZ 277

2  a Stand 1853
    DIENSTBARKEIT der Weide gem Abschnitt c
    Servitutenregulierungs-Vergleich 1870-12-31 auf Gst 2881
    für EZ 275
    b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
      EZ 277

3  a Stand 1853
    DIENSTBARKEIT der Weide gem Abschnitt c
    Servitutenregulierungs-Vergleich 1870-12-31 auf Gst 2892
    für EZ 273
    b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
      EZ 277

4  a Stand 1853 7284/2011
    DIENSTBARKEIT der Weide gem Abschnitt c
    Servitutenregulierungs-Vergleich 1871-05-01 auf Gst 4377/2
    für EZ 1478, EZ 1911, EZ 1912
    b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
      EZ 277

5  a 4992/1977
    DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
    Dienstbarkeitsvertrag 1977-09-02 auf Gst 2881 für Gst .437
    in EZ 450 GB Rieden (Plan bei TZ 4983/1977)
    b 7151/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
      EZ 277

```

Die Dienstbarkeit der Weide aus dem Jahre 1853 wird augenscheinlich seit Jahrzehnten nicht mehr ausgeübt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Dienstbarkeit auch in Zukunft nicht mehr ausgeübt wird und findet daher keine Berücksichtigung in der Bewertung.

Die Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung auf GST-NR 2881 kann zu Nachteilen in einem vorzeitigen Erntezeitpunkt führen und wird daher mit einem 50% Abschlag berücksichtigt.

3.2.4 Verkehrswert

EZ	GST-NR	m ² lt. Grundbuch	Widmung	Nutzung	€/m ²	Verkehrswert
2091	2881	824	F	Wald	2,00 €	1.648,00 €
	2883	1921	F	Wald	4,00 €	7.684,00 €
	2892	245	F	Wald	4,00 €	980,00 €
	4377/2	4668	F	Wald	3,20 €	14.937,60 €
Summe Forstwirtschaft		7658				25.249,60 €

4 Zusammenfassung

EZ	GST-NR	m ² lt. Grundbuch	Widmung	Nutzung	€/m ²	Verkehrswert
2091	2881	824	F	Wald	2,00 €	1.648,00 €
	2883	1921	F	Wald	4,00 €	7.684,00 €
	2892	245	F	Wald	4,00 €	980,00 €
	2898/1	2059	FL	Landw.	3,00 €	6.177,00 €
	2906/1	124	FL	Bauf.	12,75 €	1.581,00 €
		25490	FL	Landw.	12,75 €	324.997,50 €
		256	FL	Sonst.	12,75 €	3.264,00 €
		Abbruch- u. Aufräumungskosten				- 15.000,00 €
	4377/2	4668	F	Wald	3,20 €	14.937,60 €
841	2906/3	750	FL	Landw.	4,00 €	3.000,00 €
		56	FL	Sonst.	4,00 €	224,00 €
Summe		36393				349.493,10 €

Der Verkehrswert der EZ 2091 und 841 GB Alberschwende wird laut vorliegendem Befund unter der Annahme der Lasten- und Bestandsfreiheit mit **€ 349.500,-** angesetzt.



5 Anhang

5.1 Abbruchbescheid 26.01.2001

GEMEINDE ALBERSCHWENDE

26.01.2001

 Bescheidausfertigung

Betrifft: Frau Lydia Willam, 6861 Alberschwende, Vorholz 261 –
Abbruch des Objektes Vorholz 260 auf Gst 2906/1 KG Alberschwende
Baubewilligung

BESCHEID

Mit Schreiben vom 6.11.1995 hat Frau Lydia Willam, wh. in 6861 Alberschwende, Vorholz 261, dem Gemeindeamt Alberschwende mitgeteilt, daß der Abbruch des landw. Wirtschaftsteiles des in ihrem Eigentum stehenden Objektes Vorholz 260 vorgesehen sei. Dies wurde damals von der Baubehörde zur Kenntnis genommen. Dem gleichzeitigen Ansuchen von Frau Lydia Willam wurde vom Gemeindevorstand in der Weise entsprochen, daß unter verschiedenen Voraussetzungen innert von 5 Jahren ein Wiederaufbau am selben Standort möglich wäre. Diese Frist ist mit Jahresende 2000 abgelaufen.

Der Wirtschaftstrakt ist zwischenzeitlich bis auf die Grundmauern abgetragen worden. Der Wohntrakt ist vor allem aufgrund von Witterungseinflüssen stark beschädigt, eine Bewohnung nicht mehr möglich. Eine Sanierung ist wirtschaftlich in keiner Weise vertretbar.

Ergänzend wird festgehalten:

Das Baugrundstück Gst 2906/1 sowie das Objekt Vorholz 260 steht im Eigentum von Lydia Willam. Um Schäden an Menschen (Passanten, etc.) hintanzuhalten ist ein vollständiger Abbruch des noch bestehenden Gebäudes unumgänglich.

Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens ergeht aufgrund des festgestellten Sachverhaltes somit folgender

S p r u c h :

Frau Lydia Willam, wh in 6861 Alberschwende, Vorholz 261, wird der gänzliche **Abbruch des Objektes Vorholz 260** auf Gst 2906/1 aufgetragen und ihr gemäß den §§ 23 lit. k i.V.m. § 32 Abs. 4 Baugesetz, LGBl.Nr. 39/1972 i.d.dzt.g.F., die Abbruchbewilligung dazu unter folgenden **Auflagen und Vorschreibungen** erteilt:

1. Der Abbruch ist durch befugte Unternehmer durchzuführen. Hiebei sind alle Maßnahmen so rechtzeitig und ausreichend zu treffen, dass die Sicherheit und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet ist, allgemein-öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt und Schäden sowie Belästigungen vermieden werden. Für Schäden und deren Auswirkungen haftet die Bauwerberin voll.
2. Die Abbrucharbeiten sind zügig voranzutreiben.
3. Die Abbruchmaterialien sind schadlos für die Umwelt zu entsorgen.
4. Die Abbruch- und Aufräumarbeiten sind bis 31.05.2001 abzuschliessen.

Begründung:

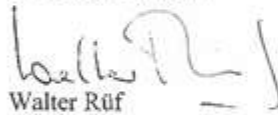
Dieser Bescheid/ Spruch stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und die zit. Gesetzesstellen.

Eine weiter gehende Begründung kann gem. § 58 Abs. 2 entfallen, da dem Bauantrag stattgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innert 2 Wochen nach Entgegennahme bei der gefertigten Behörde schriftlich oder telegraphisch Berufung eingebracht werden. Diese hat unter Bezugnahme auf diesen Bescheid einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist wie folgt zu vergütet: Eingabe ATS 180,-, Anlagen ATS 50,- je Bogen, max. ATS 300,-.

Der Bürgermeister:


Walter Ruff



Erght an:

1) Lydia Willam, Alb. 261

5.2 Ansuchen Instandsetzung und Adaptierung 11.10.2012

Antragsteller;
Armin Willam
Vorholz 261
6861 Alberschwende
Tel.: 00436649171417

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Alberschwende, am 11.10.2012

An die
Gemeinde Alberschwende
Hof 3
6861 Alberschwende



ANSUCHEN

Gemeinde
Alberschwende / VlbG.
Baupolizeilich mit Bescheid
30. Juni 2015
vom 30. Juni 2015 an 30. Juni 2015
zu Ausführung bewilligt ausgegeben.
Alberschwende, am 30. Juni 2015
Die Bürgermeisterin:
Angelika Schwarzmann

Angelika Schwarzmann

Unter Hinweis auf die beigefügten Antragsunterlagen beantrage ich die notwendigen Bewilligungen zur
INSTANDSETZUNG und ADAPTIERUNG
des auf dem Grundstück GST-NR 2906/1, KG Alberschwende befindlichen Gebäudekomplexes.

Derzeitiger Zustand:

Auf den vorhandenen Grundmauern des vor 1857 errichteten Bauernhauses steht ein zweistöckiger Holzstadel und ein gemauerter Wirtschaftstrakt. Südwestlich dieser Baukörper befindet sich ein Holzanbau sowie ein Lagerraum in Form eines verkleideten Stahlcontainers. Auf Grund der alten Bausubstanz des Bauernhauses mussten diverse Adaptierungen bis zum teilweisen Abbruch von ursprünglichen Bauteilen vorgenommen werden.

Die vorhandenen Räumlichkeiten werden zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als auch als Wirtschaftsgebäude zum Verarbeiten und Lagern der Erzeugnisse aus der Anbaufläche benutzt.

Projekt:

Angestrebt wird eine Instandsetzung und Adaptierung der vorhandenen Bausubstanz in Anlehnung an das ursprüngliche Bauernhaus als Etappenlösung. Auf Grund der heutigen Gegebenheiten und Zukunftsaussichten wird jedoch nicht die ursprüngliche Größe sondern eine verkleinerte Variante eines Wirtschafts- und Wohngebäudes angestrebt. Die nach Abschluss der Instandsetzung errichtete Gebäudekubatur wird maximal 21m in der Länge und 10m in der Breite betragen wobei sich die Gestaltung und die Bauweise an die Grundlage in Form des ursprünglichen Bauernhauses halten wird. Die Grundfläche des ursprünglichen Bauernhauses betrug ca. 28m x 12m.

Die Höhenlage richtete sich nach dem Bestand des südlicheren Gebäudeteiles (Wirtschaftstrakt). Im Endausbau soll ein Geschoss mit entsprechender Dachkonstruktion aufgebaut werden.

Die vorhandenen beiden Baukörper werden den Vorschreibungen und Vorschriften entsprechend angepasst und der jetzige Containerbereich abgebrochen. Durch die geplanten Arbeiten zur Verbesserung der Grundstruktur in Anlehnung an das alte Bauernhaus werden die Möglichkeiten zur rationellen Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen, der Tierhaltung und vor allem die Erhaltung und der Ausbau der Selbstversorgersicherheit gefestigt.

Je nach Wirtschaftslage und persönlicher finanzieller Situation können die Arbeiten nur in Etappen realisiert werden, sodass die derzeit vorhandene Bausubstanz noch als Übergangslösung adaptiert werden muss. Ein Abbruch der südwestlichen Räumlichkeiten (Container samt Anbau) bis in zwei, spätestens drei Jahren erscheint aus Sicht des Antragstellers machbar zu sein.

Zustimmungserklärung seitens der Grundeigentümerin

Ich, Frau Lydia Willam-Muxel, Vorholz 261 in Alberschwende bin grundbücherliche Eigentümerin des vom Ansuchen betroffenen Grundstückes GST-NR 2906/1, KG Alberschwende.

Mit meiner Unterschrift stimme ich ausdrücklich dem Bauvorhaben und Ansuchen zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lydia Willam

13.12.2012

Zustimmung Grundeigentümer

Datum und Unterschrift



13.12.2012

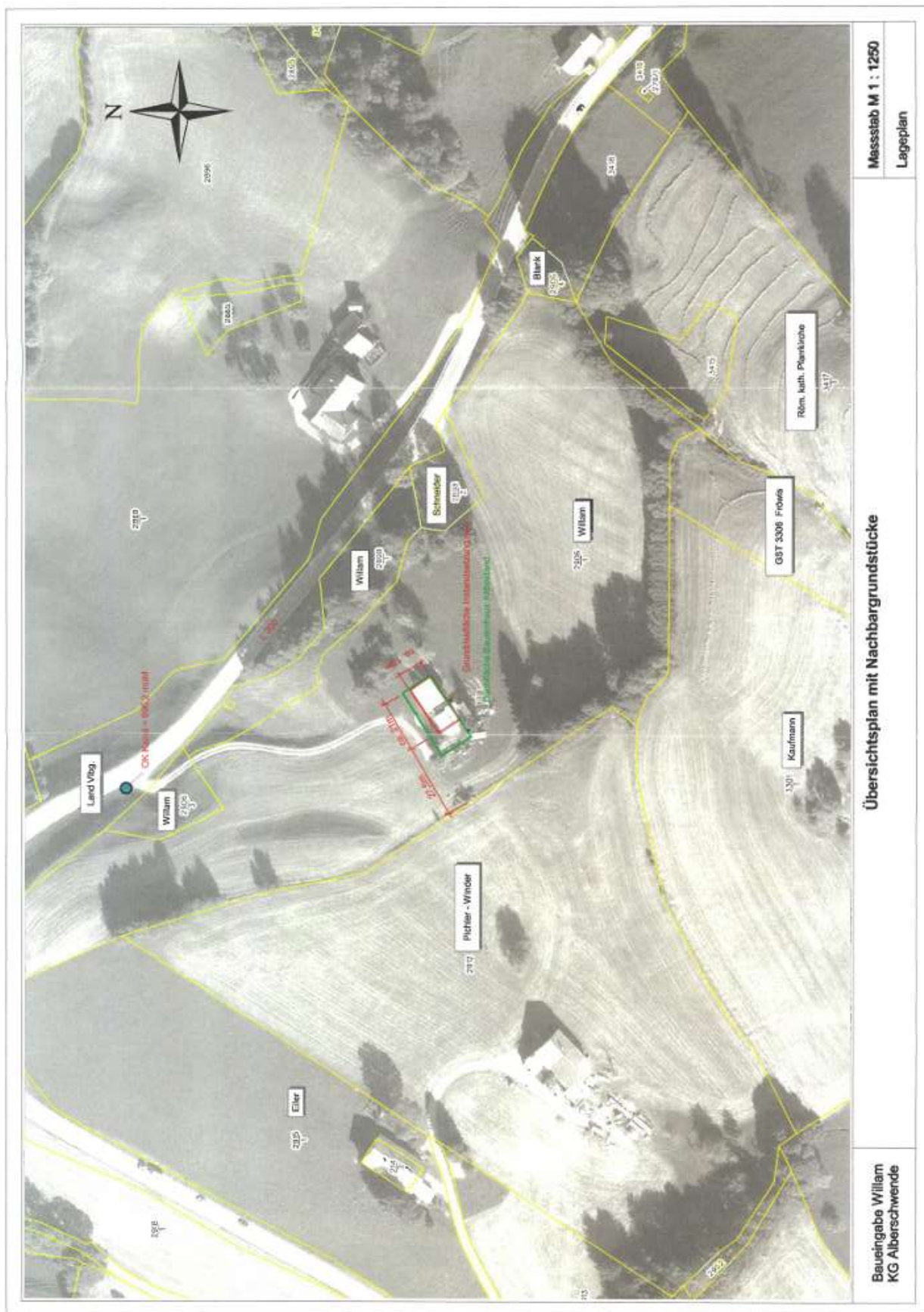
Antragsteller

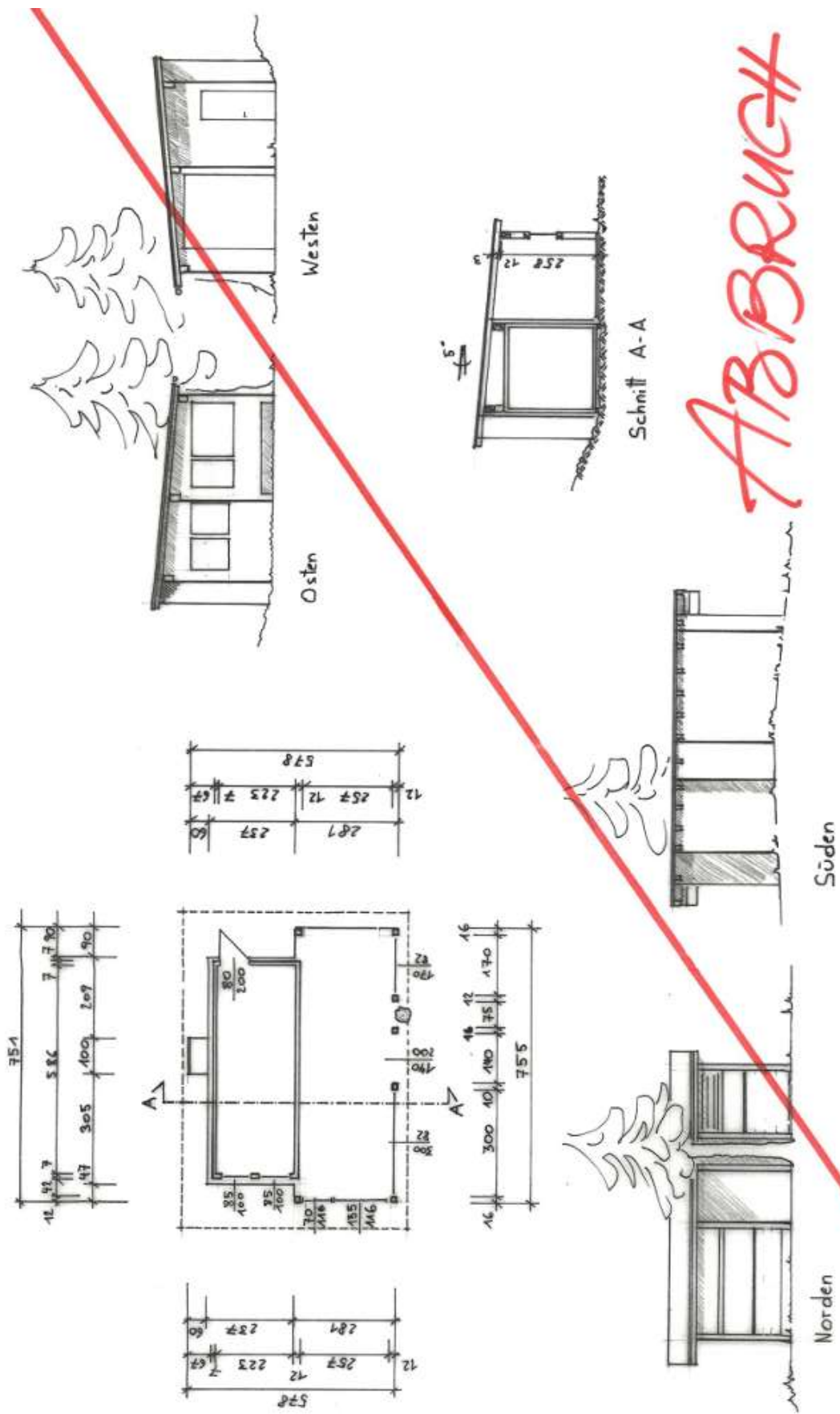
Datum und Unterschrift

Beilagen:

Bauantrag

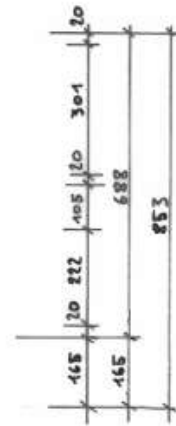
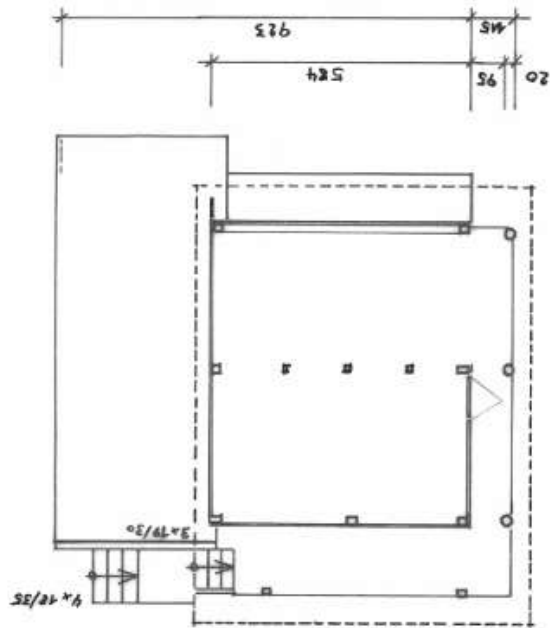
- | | |
|------------------|---|
| Lageplan | M 1:5000 - Urmappe |
| Lageplan | M 1:1000 – Altbestand |
| Lageplan | M 1:1250 – Adaptierung und Nachbargrundstücke |
| Grundrisse | M 1:100 – vorhandene Bausubstanz |
| Schnitte | M 1:100 – vorhandene Bausubstanz |
| Ansichten | M 1:100 – vorhandene Bausubstanz |
| Grundbuchsauszug | |



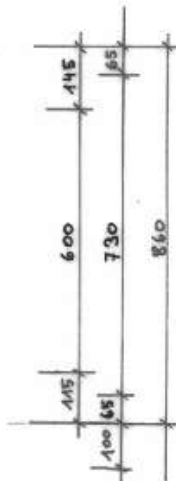
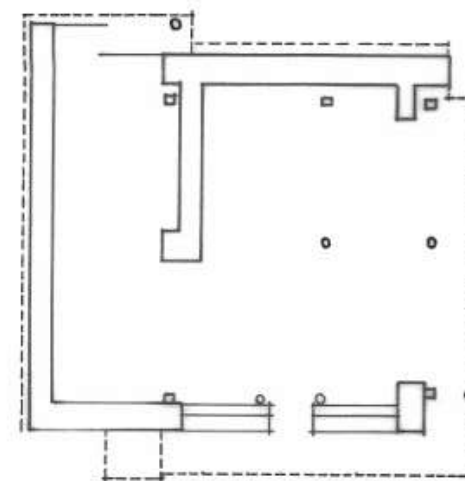
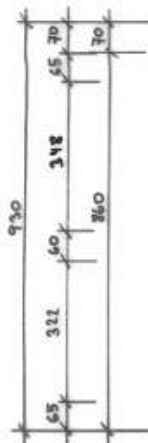
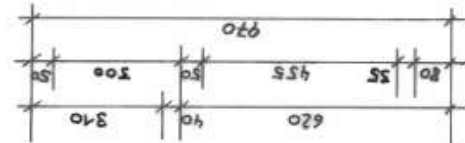
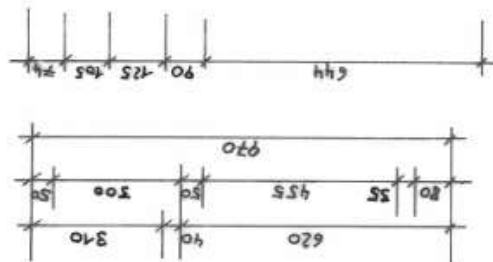


ABBRUCH

Baueingabe WILLAM	10.10.12
Lager Bestand	
Grundriss, Schnitt, Ansichten	
M 1:100	

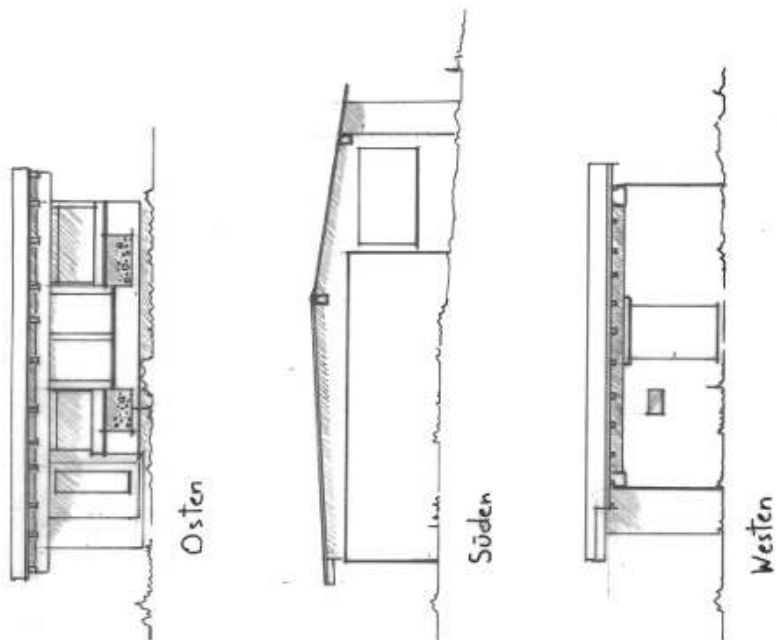
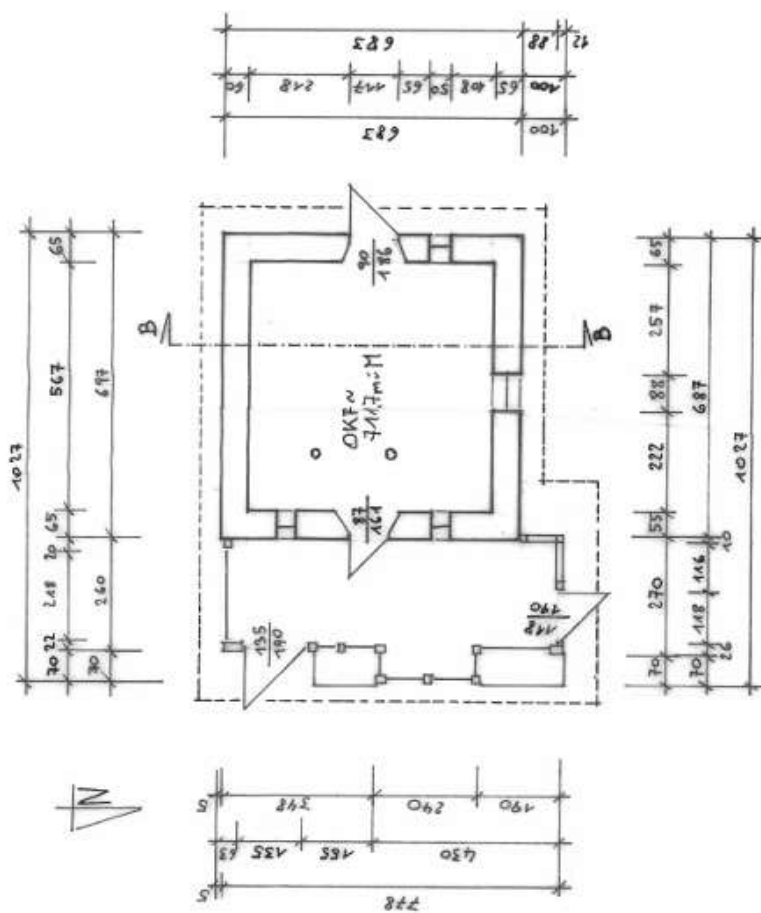


Obergeschoss

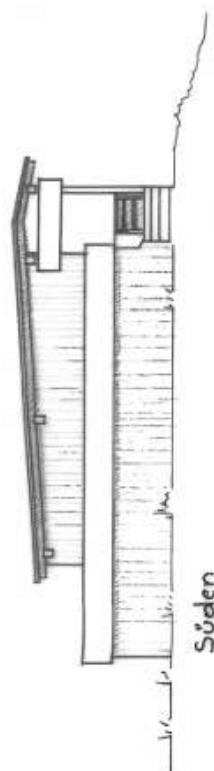


Erdgeschoss

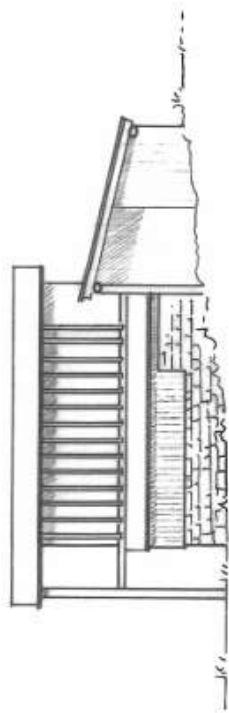
Bauzeichnung	WILLAM	10.10.12
Grundrisse	M 1:100	Scheune
Bestand		



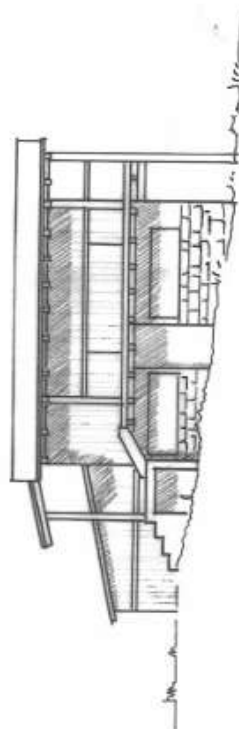
Bauübergabe WILLAM 10.10.12
Bestand WirtschaftsTrakt
Grundriss, Ansichten M 1:100



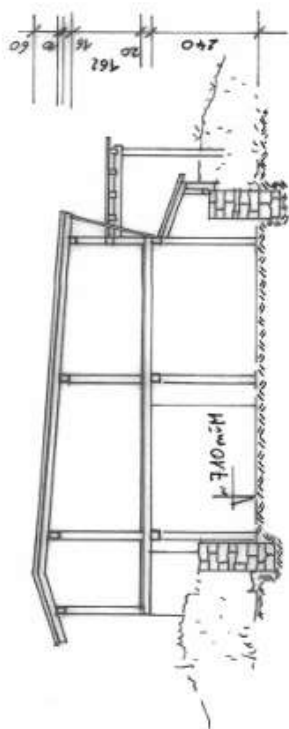
Süden



Westen



Osten



Schnitt



Norden

Baueingabe WILLAM	10.10.12
Scheune Bestand	
Schnitt, Ansichten M 1:100	

5.3 Landwirtschaftliches Gutachten ABB 29.01.2014

 **Agrarbezirksbehörde Bregenz**

Zahl: ABB-808.02.001/0006

Gemeindeamt
Alberschwende / Vbg.
- 3 Feb. 2014

Bregenz, am 29.01.2014

Auskunft:
Ing. Alois Moosbrugger
Tel: +43(0)5574/511-41023

Betreff: Willam Armin, Vorholz 261, 6861 Alberschwende;
Wiederaufbau landwirtschaftlicher Gebäude, Vorholz 260, 6861 Alberschwende

Landwirtschaftliches Gutachten

1. Angefordert von:
Gemeinde Alberschwende mit Schreiben vom 25.01.2014

2. Aufgabenstellung:
Begutachtung des in den Einreichplänen als „Scheune Bestand“ bezeichneten Gebäudes gem. § 18 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes in der geltenden Fassung.

3. Unterlagen:

- Baueingabepläne
- Lageplan
- Bauansuchen vom 11.10.2012
- Mehrfachantrag des Landwirtes Merbot Bereuter, Alberschwende
- Mehrfachantrag des Landwirtes Greber Manfred/Monika
- Pachtvereinbarung: Willam Lydia, Greber Manfred vom 24.01.2014
- Ortsaugenschein am 23.09.2013 im Beisein von:
 - Willam Armin – Antragsteller
 - Ing. Alois Moosbrugger – Amtssachverständiger
- Besprechung im Gemeindeamt Alberschwende am 5.11.2013 im Beisein von:
 - Bürgermeisterin Angelika Schwarzmann
 - Bauamtsleiter Herr Canaval Walter
 - Gemeindesekretär Gmeiner Walter
 - Ing. Alois Moosbrugger – Amtssachverständiger

 Druck 15 A-0901 Bregenz www.vorarlberg.at/abb DVA 0650328
E-Mail: raumplanung@vorarlberg.at

Laut der Wirtschaftsdüngerberechnung beträgt der Stickstoffjahresanfall je ha düngewürdiger landwirtschaftlicher Nutzfläche 102,5 kg N.
Gemäß der Energiebedarfsberechnung wird am Betrieb Greber ein Energieüberschuss von rd. 306 000 MJ ME (Megajoule umsetzbare Energie) produziert, d.h., dass durch die Grünlandbewirtschaftung mehr Futterenergie erzeugt wird als zur Fütterung des Viehbestandes erforderlich wäre.

Da am Pachtbetrieb Greber die erforderliche Futterenergie zur Gänze auf selbstbewirtschafteten Flächen erzeugt und der gesamte Wirtschaftsdüngerstickstoff unter Einhaltung der Vorgaben des „Aktionsprogrammes Nitrat“ auf den selbstbewirtschafteten, düngewürdigen landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgebracht werden kann, ist die landwirtschaftliche Nutzung bodenabhängig.

Um die landwirtschaftlichen Nutztiere während der Weideperiode vor Witterungseinflüssen schützen zu können ist gemäß Tierschutzgesetz bzw. Tierhalterverordnung eine überdachte, trockene und eingestreute Liegefläche mit Windschutz erforderlich.
Der Stallteil, der in der Baueingabe als „Scheune Bestand“ bezeichnet wird, ist dazu geeignet, die Vorgaben des Tierschutzgesetzes bzw. der Tierhalterverordnung zu erfüllen. Der über dem Stall befindliche Heuberge- u. Strohlagerraum ist dazu geeignet Futtervorräte für Schlechtwetterperioden einzulagern bzw. um das für den Tiefstall erforderliche Einstreumaterial unterzubringen.

Da der durch den vorliegenden Pachtvertrag langfristig gesicherte Pächter einen Voll-erwerbsbetrieb führt und dieser die Pachtliegenschaft landwirtschaftlich bodenabhängig nutzt, ist der im Baueingabeplan als „Scheune Bestand“ bezeichnete Gebäudeteil, der als Weidestall mit Heu- und Strohlager während der Weidezeit zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben des Tierschutzgesetzes und der Tierhalterverordnung vom Landwirt Greber Manfred genützt wird, notwendig im Sinne des § 18 Abs. 3.

Der Amt sachverständige für Landwirtschaft


Ing. Alois Moosbrugger

5.4 Gebrauchserlaubnis L200 18.11.2014

 Amt der Vorarlberger Landesregierung									
Zahl: VIIb-9A1604-2014/0182									
Tag der Vertragsausfertigung: Feldkirch, am 18.11.2014									
Betreff: GE - L 200 bei km 11,875 - bestehende Zufahrt zu GST-NR 2906/3 GB Alberschwende - Version 1									
GEBRAUCHSERLAUBNIS									
<table border="1"><tr><td colspan="2">Abt. Straßenbau (VIIb)</td></tr><tr><td colspan="2">03. Dez. 2014</td></tr><tr><td>Zi: VIIb-</td><td></td></tr><tr><td>Bis: FB:</td><td></td></tr></table>		Abt. Straßenbau (VIIb)		03. Dez. 2014		Zi: VIIb-		Bis: FB:	
Abt. Straßenbau (VIIb)									
03. Dez. 2014									
Zi: VIIb-									
Bis: FB:									
Das Land Vorarlberg, vertreten durch die Abteilung Straßenbau (VIIb), im Folgenden kurz „Straßenerhalter“ genannt, stimmt dem von Lydia Willam, geb. 04.07.1933, Vorholz 261, 6861 Alberschwende, im Folgenden kurz „Antragsteller(in)“ genannt, beantragten Sondergebrauch der Landesstraße L 200 bei km 11,875 für die bestehende Zufahrt zu GST-NR 2906/3 GB Alberschwende laut beiliegenden Anlagen (Plan HG1 und HG2 vom 28.03.2014 und 02.05.2014) im Zuge der Umbauarbeiten einer bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrt gemäß § 6 Straßengesetz (StrG) unter nachfolgenden Bedingungen zu:									
1. Allgemeine Bedingungen									
1.1. Die folgenden allgemeinen Bedingungen sind Grundsatzbestimmungen und kommen zur Anwendung, soweit in den besonderen Bedingungen und den beiliegenden Anlagen nichts Abweichendes ausgeführt ist.									
1.2. Alle angeschlossenen Anlagen (zB Beschreibungen, Pläne, Gutachten) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Gebrauchserlaubnis.									
1.3. Der(Die) Antragsteller(in) verpflichtet sich und ihre(n) Rechtsnachfolger im Eigentum der eingangs genannten Liegenschaft(en) zur Einhaltung der gegenständlichen Vereinbarung samt Bedingungen und wird diese ihrem(n) Rechtsnachfolger(n) überbinden.									

- 1.4. Mit den Eigentümern allenfalls vorhandener anderer Anlagen (zB Stromversorgung, Fernmelde-, Telekommunikations- und TV-Kabel, Wasserleitungen, Abwasserkanäle, Fernwärmeleitungen, Beleuchtung) die auf Straßengrund im Bereiche der geplanten Zufahrt(en) bereits vorhanden sind, ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten das Einvernehmen herzustellen. Für den Fall der Unterlassung der Herstellung des Einvernehmens haftet der Benützungswerber für alle an dem Bestand oder Betrieb der Anlagen der oben angeführten Unternehmen entstandenen Schäden. Der Straßenerhalter ist schad- und klaglos zu halten.
- 1.5. Bei Aufschüttungen sind allenfalls vorhandene Grenzsteine einvernehmlich mit dem Straßenerhalter zu versichern und durch einen befugten Ziviltechniker wieder neu zu setzen.
- 1.6. Kosten von allenfalls zu treffenden baulichen Änderungen (zB Fahrbahnbelag im Bankett oder Gehsteigbereich, Randsteine, Entwässerung) oder sonstigen Maßnahmen an der Straße im Zusammenhang mit der Erstellung, Erhaltung, Änderung oder Beseitigung der Zufahrt(en) hat der(die) Antragsteller(in) zu tragen. Die durch solche Änderungen geschaffenen Anlagen auf Straßengrund gehen in das Eigentum des Straßenerhalters über.
- 1.7. Sind für die Errichtung einer Zufahrt Abbiegespuren bzw sonstige umfangreichere Maßnahmen (zB Verlegung Busbucht) erforderlich, sind die dafür benötigten Grundflächen vor der Erteilung einer Gebrauchserlaubnis kostenlos in das Eigentum des Straßenerhalters zu übertragen. Die Vermessung der neuen Grundgrenze(n) ist im Einvernehmen mit dem Straßenerhalter durchzuführen. Die detaillierten Vorschreibungen für derartige Zufahrten werden in gesonderten Punkten behandelt.
- 1.8. Brauch- oder Niederschlagswässer dürfen nicht über die Zufahrt(en) auf die Straße abgeleitet werden. Im Bereiche der Zufahrt(en) ist (sind) bei einem Gefälle zur Straße längs des Straßenbelages (eine) Pflasterrinne(n) mit 50 cm Breite aus Natursteinen oder (eine) Belagsmulde(n) einzubauen. Die in der (den) Pflasterrinne(n) oder Belagsmulde(n) abfließenden Wässer sind vom Benützungswerber nach Anordnung des Straßenmeisters abzuleiten.
- 1.9. Im Einmündungsbereich darf die Steigung oder das Gefälle der Zufahrt(en) auf eine Länge von 6 m ab Fahrbahnrand bzw Gehsteigrand höchstens 4 % betragen.
- 1.10. Die Zufahrt(en) ist (sind) auf eine Länge von 10 m mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- 1.11. Die Kosten der baulichen und betrieblichen Erhaltung der Zufahrt(en) hat der(die) Antragsteller(in) zu tragen.

- 1.12. Durch den Straßenerhalter kann jederzeit eine Abänderung der Zufahrt(en) oder dazugehöriger Anlagen auf Kosten des(der) Antragsteller(in) verlangt werden, falls dies wegen des Ausbaues (zB Nivellettenänderung) oder einer sonstigen Umgestaltung der Straße oder aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs (zB Unfallhäufungen auf Grund der Zufahrt) notwendig wird.
- 1.13. Der(die) Antragsteller(in) haftet für alle unmittelbar oder mittelbar durch seine Zufahrt(en) verursachten Schäden dem Straßenerhalter oder Dritten gegenüber. Für Schäden aller Art an seiner(n) Zufahrt(en) stellt er an den Straßenerhalter keine Ansprüche.
- 1.14. Diese Zustimmung berechtigt nicht, Straßengrund bzw Luftraum darüber für die Verlegung von Leitungen zu benützen.
- 1.15. Diese Zustimmung kann gem. § 6 StrG aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Wegfall der ursprünglichen Voraussetzungen, widerrufen werden.
- 1.16. Eine Einfriedung entlang der Straße darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenerhalter erstellt werden.
Der(die) Antragsteller(in) erklären, dass sie keine Einfriedungen erstellen, die die Ausfahrtssichtweiten gemäß RVS 03.05.12 sowohl für die gegenständliche als auch für Zufahrten von Nachbarn im Nahbereich bzw öffentlichen Straßen einschränken. Bäume und Sträucher im Abstand von weniger als 3,0 m Entfernung von der Grenze des Straßengrundstückes dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Straßenerhalters gepflanzt werden.
- 1.17. Der Verkehr auf der Straße darf durch die Zufahrt(en) in keiner Weise behindert werden. Verschmutzungen im Bereiche der Zufahrt(en) sind vom Antragsteller(in) unverzüglich zu beheben, damit keine Verkehrsgefährdung möglich ist. Die Fahrbahn darf nicht als Lager- oder Arbeitsplatz verwendet werden.
- 1.18. Falls durch die Bauarbeiten der Straßenverkehr beeinträchtigt wird, darf mit den Bauarbeiten gem. § 90 StVO erst nach Vorliegen der Bewilligung durch die Behörde begonnen werden. Der entsprechende Bescheid bzw die Verordnung ist dem zuständigen Straßenmeister auf Verlangen vorzuweisen.
- 1.19. Die für die Bauarbeiten behördlich vorgeschriebenen Verkehrszeichen, Bodenmarkierungen, Abschränkungen und Beleuchtungen udgl im Bereich der Baustelle darf erst entfernt werden, wenn der Straßenmeister die fahrsicher geschlossene(n) Baugrube(n) übernommen hat.
- 1.20. Vor Beginn und Beendigung der Arbeiten im Nahbereich der Fahrbahn bzw des Geh- und/oder Radweges ist der zuständige Straßenmeister rechtzeitig zu verständigen.
- 1.21. Von der Straße zur Seite geräumter Schnee darf nicht auf die Fahrbahn zurückgeworfen werden, die Zufahrt ist vom Antragsteller(in) selbst freizuhalten.
- 1.22. Die Kosten für Verkehrszeichen und Bodenmarkierungen, welche sich durch die Gewährung oder den Bestand der Zufahrt ergeben, sind vom Antrag-

- steller(in) zu tragen. Eine entsprechende Verordnung ist unter Vorlage von Planunterlagen bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft zu beantragen.
- 1.23. Sämtliche Erneuerungen der Bodenmarkierungen auf der Landesstraße (einschließlich Abfräsen) werden durch den Straßenerhalter in Auftrag gegeben und dem(der) Antragsteller(in) in Rechnung gestellt. Die Aufwendungen sind dem Straßenerhalter binnen vier Wochen nach Erhalt der Rechnung zu refundieren.
- 1.24. Der Benützungswerber haftet gegenüber dem Straßenerhalter für alle unmittelbar oder mittelbar durch seine Anlage herbeigeführten Schäden und hat den Straßenerhalter auch von Ansprüchen, die Dritte wegen solcher Schäden gegen ihn erheben, freizustellen (schad- und klaglos zu halten). Der Benützungswerber hat weiters keinerlei Anspruch auf Ersatz nicht vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Beschädigung oder Störung des Betriebes seiner Anlage, die durch den Straßenverkehr oder Arbeiten des Straßenerhalters bzw. dessen Beauftragten an seinen Anlagen etwa verursacht werden.
- 1.25. Diese Zustimmung bildet keinen Rechtstitel für eine Ersitzung an Straßengrund.
- 1.26. Sofern durch die Errichtung der Zufahrt im Bereich der Fahrbahn oder des Gehsteiges Belagsarbeiten (zB Belagsanschluss, Absenkung Gehsteigbelag) oder Pflasterarbeiten (zB Abschrägung oder Neuverlegung Randstein) durchzuführen sind, sind diese Arbeiten durch ein befugtes Unternehmen im Einvernehmen mit dem zuständigen Straßenmeister durchzuführen. Die Kosten sind zur Gänze vom Antragsteller(in) zu tragen.
- 1.27. Bei Widersprüchen von allgemeinen Bedingungen mit besonderen Bedingungen bzw. Anlagen gelten die Bedingungen, sofern angeführt, in folgender Reihenfolge:
- a. Besondere Bedingungen betriebliche Erhaltung
 - b. Besondere Bedingungen Bauwerke
 - c. Besondere Bedingungen elektromaschinelle Anlagen
 - d. Sonstige Besondere Bedingungen
 - e. Anlagen (Gutachten, Pläne udgl)
 - f. Allgemeine Bedingungen
2. Besondere Bedingungen betriebliche Erhaltung
- 2.1. Ergänzend zu Pkt. 1.10.: Der Zufahrtsbereich ist zwingend auf Kosten des Antragstellers zu asphaltieren.
- 2.2. Ergänzend zu Pkt. 1.17.: Einer Ausfahrt wird nur in Richtung Egg zugestimmt. Ebenso darf auch nur aus Richtung Egg kommend eingefahren werden. Dies ist auch auf Kosten des Antragstellers und im Einvernehmen mit dem zuständigen Straßenmeister Moosbrugger (Mobil: 0664/6255713) zu beschilddem.

Sollten noch weitere Beschilderungen (zB Achtung gefährliche Ausfahrt) notwendig sein, ist dies ebenfalls auf Kosten des Antragstellers und in Absprache mit dem zuständigen Straßenmeister auszuführen.

- 2.3. Um bei der bestehenden Zufahrt ein Aus- und Einfahren in alle Fahrtrichtungen möglich zu machen, ist auf Kosten des Antragstellers ein Verkehrsspiegel zu errichten, um die Sichtweiten zu garantieren.

3. Besondere Bedingungen Bauwerke

- 3.1. entfällt

4. Besondere Bedingungen elektromaschinelle Anlagen

- 4.1. entfällt

5. Sonstige besondere Bedingungen

- 5.1. entfällt

Der(Die) Antragsteller(in):

Lydia Wilham

(beglaubigte Unterfertigung oder
Nachweis durch Passkopie)

LYDIA WILHAM

Name in Blockchrift

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag



J-F
Ing Ernst Geiger

5.5 Baubescheid „Scheune Bestand“



Gemeindeamt Alberschwende

6861 Alberschwende, Hof 3
Bezirk Bregenz / Vorarlberg
Telefon (0 55 79) 42 20
Telefax (0 55 79) 42 20-9
Email: gemeinde@alberschwende.at

Alberschwende, am 30.6.2015
Zahl: BauV 12/2015

Betrifft: Willam Lydia, 6861 Alberschwende, Vorholz 261;
Gebäude- und Bauwerkskomplex Näpfle 260
auf Gst 2906/1 KG Alberschwende -
Nachträgliche Baubewilligung
für den teilweisen Wiederaufbau

BESCHEID

Die Obgenannte hat nachträglich um Erteilung der Baubewilligung für den Wiederaufbau eines Teiles des Gebäude- und Bauwerkskomplexes auf Gst 2906/1 KG Alberschwende angesucht.

Am Standort des ehem. Bauernhauses Näpfle 260 wurde nordöstlich gelegen ein zweistöckiger Holzstadel, der als Tiefstreu- sowie als Heu- und Strohlager verwendet wird, errichtet (lt. Baueingabe „Scheune Bestand“), für den nunmehr nachträglich die Erteilung der Baubewilligung beantragt ist. Es handelt sich hierbei quasi um den Wiederaufbau des früheren Wohnteiles, jetzt allerdings zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Im westlichen Bereich wurde ein eingehauster Container als Geräte- und Werkzeuglager (lt. Baueingabe „Lager Bestand“) aufgestellt.

Das mittlere Gebäude ist ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsteil als Bestand auf den Grundmauern des seinerzeitigen Stalles (lt. Baueingabe „Bestand Wirtschaftstrakt“).

Alle in diesem Bescheid erwähnten Grundstücke/Gst befinden sich in der KG Alberschwende. Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten eigenen Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 11.10.2012 / 13.12.2012.

Das Gst 2906/1 und die vorstehend erwähnten Gebäude bzw. Bauwerke stehen im Eigentum der Antragstellerin.

Die Bauabstände und Abstandsflächen gemäß Baugesetz werden allseits eingehalten. Die Zufahrt erfolgt von der L 200 her. Unter Zahl VIIb-9A1604-2014/1082, hat das Amt der Vbg. Landesregierung die Gebrauchserlaubnis für die bestehende Zufahrt sowie die Gebrauchserlaubnis zur Einleitung der Oberflächenwässer des Weges in den Straßenkanal der Landesstraße erteilt. Wasseranschluss ist keiner vorgesehen; die Viehtränke erfolgt aus eigener Quelle. Häusliche Schmutzwässer fallen keine an. Die Dachwässer werden zur Gartennutzung gesammelt oder versickern wie bisher im Umschwung.

Widmungskonformität:

Das Gst 2906/1 ist Freifläche-Landwirtschaftsgebiet.

Die landw. nutzbare Fläche der Liegenschaft ist an den Vollerwerbslandwirt Greber Manfred, Schwarzenberg, verpachtet. Um die landw. Nutztiere während der Weideperiode vor Witterungseinflüssen schützen zu können ist gemäß Tierschutzgesetz bzw.

Tierhalteverordnung eine überdachte, trockene und eingestreute Liegefläche mit Windschutz erforderlich.

Die Agrarbezirksbehörde Bregenz hat im landw. Gutachten vom 29.1.2014, Zahl: ABB-808.02.001/0006, bescheinigt, dass der bescheidgegenständliche Gebäudeteil „Scheune Bestand“ iS des § 18 Abs 3 RPG notwendig ist.

Wildbachgefahrenzonen und -hinweisbereiche sind am Standort der Bauführung nicht tangiert. Denkmalschutz liegt nicht vor.

Baukostensumme: € 10.000,--.

Bei der am 21.4.2015 stattgefundenen komm. Bauverhandlung wurden von den anwesenden Nachbarn (Hedwig Pichler, Alb. 259; Anton Fröwis, Alb. 815 für seine Ehegattin Edith Fröwis; Luzia Kaufmann, Alb. 644) -nach Belehrung über die Möglichkeiten nach § 26 Baugesetz- keine Einwendungen vorgebracht. Das Verhandlungsergebnis wurde von der Antragstellerin zur Kenntnis genommen.

Auf Grund des im Ermittlungsverfahren festgestellten Sachverhaltes ergeht daher folgender

S P R U C H :

Gemäß §§ 28 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.G.F. wird dem Bauantrag stattgegeben und an Lydia Willam, 6861 Alberschwende, Vorholz 261, nachträglich die beantragte Baubewilligung für den Wiederaufbau eines Teiles des Gebäude- und Bauwerkskomplexes – und zwar des Stallteiles „Scheune Bestand“ am Standort des ehem. Bauernhofes Näpfle 260 auf Gst 2906/1 KG Alberschwende unter nachstehenden **Auflagen und Vorschriften** erteilt:

1.
Der im westlichen Teil des Gebäudekomplexes befindliche Gebäudeteil, der in der Baueingabe als „Lager Bestand“ bezeichnet ist und aus einem eingehausten Container besteht, ist bis längstens 30.9.2015 zur Gänze abzutragen bzw. zu entfernen.
2.
Sowohl im bescheidgegenständlichen Gebäudeteil als auch im „Bestand Wirtschaftsgebäude“ sind an gut sichtbarer Stelle je ein betriebsbereiter Handfeuerlöscher anzubringen.
3.
Änderungen gegenüber der genehmigten und diesem Bescheid zugrunde liegenden Baueingabe dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde vorgenommen werden.
4.
Der Neubauteil darf ausschließlich zu dem im Gutachten der Agrarbezirksbehörde beschriebenen Zweck genutzt werden.
5.
Elektroinstallationen sind durch einen konzessionierten Fachbetrieb auszuführen.

6.
Es darf kein leicht entflammbares oder leicht entzündliches Material gelagert werden.
7.
Die Statik ist Sache der Bescheidinhaberin.
8.
Um das Gebäude ist Ordnung zu halten.
9.
Die Auflagen und Vorschriften der Gebrauchserlaubnisse sind einzuhalten bzw. auszuführen.

Die Kosten des Verfahrens werden gesondert vorgeschrieben.

B E G R Ü N D U N G :

Dieser Bescheid/ Spruch stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, die zit. Gesetzesstellen und insbesondere auf die mündl. Verhandlung vom 21.4.2015.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G :

Gegen diesen Bescheid kann innert 2 Wochen nach Entgegennahme bei der gefertigten Behörde schriftlich oder telegraphisch Berufung eingebracht werden. Diese hat unter Bezugnahme auf diesen Bescheid einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist wie folgt zu vergütet: Eingabe € 14,30, Anlagen € 3,90 je Bogen. Übertragungsrisiken trägt der Einschreiter.

Die Bürgermeisterin:

Angelika Schwarzmann



Ergeht an:
Willam Lydia, 6861 Alberschwende, Vorholz 261, mit genehmigter Einreichung
Amt der Vbg.Ld.Regierung, Straßenbau Feldkirch, zu Zahl: VIIb-9A1604-2014/1082

5.6 Androhung zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes 13.4.2023

Bregenzerwald
Baurechtsverwaltung



Für die Gemeinde Alberschwende

Sachbearbeiter: Werner Rumpold
Tel.: +43 5512 26000-21
E-Mail: baurecht@regiobregenzerwald.at
Aktenzahl: a1131.9-55/2022
Datum: 13.04.2023

Durchführung von bewilligungspflichtigen BAUARBEITEN Androhung zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes

Bauherr: Armin & Lydia Katharina Willam, Vorholz 261/2, 6861 Alberschwende
Vorhaben: Um- und Zubau des Stalles ohne Bewilligung
Standort: Gst-Nr 2906/1, KG 91101 Alberschwende, Vorholz 260, 6861 Alberschwende

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Zuge eines seitens der Baubehörde am 15.12.2022 durchgeführten Lokalaugenscheins wurde festgestellt, dass bei der oben genannter Liegenschaft der Um- und Zubau des Stalles ohne Bewilligung durchgeführt wurde.

Gemäß § 18 Baugesetz, LGBI.Nr. 52/2001, i.d.g.F. stellen vorgenannte Tätigkeiten ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben dar. Für die durchgeführten Bauarbeiten liegt jedoch keine Baubewilligung vor. Gemäß § 40 Baugesetz, LGBI.Nr. 52/2001, i.d.g.F. wird hiermit seitens der Behörde die Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes angedroht.

Gleichzeitig werden Sie darauf aufmerksam gemacht, dass von der Erlassung zur Verfügung der Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes Abstand genommen wird, wenn innerhalb **zwei Monaten** nach Zustellung dieses Hinweisschreibens ein entsprechendes Bauansuchen (mit Plan- und Beschreibungsunterlagen) für gegenständliches Bauvorhaben bei der Baubehörde eingereicht und eine anschließende Baubewilligung nicht versagt wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Bürgermeisterin
im Auftrag

Werner Rumpold



Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung> verfügbar.

Ergeht an:

Armin & Lydia Katharina Willam, Vorholz 261/2, 6861 Alberschwende, Brief: RSb

5.7 Vereinbarungen Armin Willam/Raimund Mohr

12.6.2023

Vereinbarung zwischen:

Armin Willam (05.02.1960)
Vorholt 261 SV 1359050260
6861 Alberschwende

und

Raimund und Angelika Mohr/Kob
SV 1216 220365 / Geb. 22.3.1965

Die bisher gute Zusammenarbeit bewegt mich meinen Anteil an der Verkaufsschalt
Leiter Willam an Armin Mohr als Möglichkeit
zum Kauf anzubieten.

Als Preis wurden € 350.000,- abgefragt und
vereinbart.

Bis zum Kauf des Grundstückes stellt Armin Willam
seine Pachtfläche (261) ohne Berechnung mit Obzugs-
Räuger Hofnummer zur Verfügung.

Angelika Kob

Raimund Mohr
1216 220365
geb. 22.03.1965

SV 2048 24.12.75
Geb. 24.12.75

Armin Willam

12.6.2023

Vermittlung zwischen:

RAIMUND

Tonnen 1031

6961 Aberschwende

und

Armin Willom

VORWEG 261

6961 ALBERSWENDE

Raimund Mohr stellt Armin Willom bis zum Kauf
des Grundstückes Nöpfli 261 € 30.000.-
zur Verfügung.

DER Betrag wird beim Kauf anpostuliert. kann in
HBLUB gebucht.

Als Zeuge Raimund Mohr 1216 220365
anwesend Helmut Raimund

Als Zeugin anwesend:

Angelika Köb 2048 241275

Hp f



5.8 Pachtkündigung

Willam Armin
Vorholz 261
6861 Alberschwende

Alberschwende, 29.10.2024

Fechtig Franz Josef
Fechtig Matthias Anton
Adelsgehr 9
6850 Dornbirn

Dornbirn, 29.10.2024

Mohr Raimund
Tannen 1031
6861 Alberschwende

**Betreff: Kündigung des Pachtvertrages der EZ 841 GST-NR 2906/3
und EZ 2091 GST-NR 2898/1 und 2906/1
beides KG 91101 Alberschwende
zum 01.11.2024**

Sehr geehrter Herr Mohr!

Mit diesem Schreiben kündigen wir Ihnen schriftlich den Pachtvertrag über die obengenannten EZ und GST-NR zum 01.11.2024.

Mündlich wurde dies am 24.10.2024 mit Ihnen besprochen.

Willam Armin



Fechtig Franz Josef



Fechtig Matthias Anton

