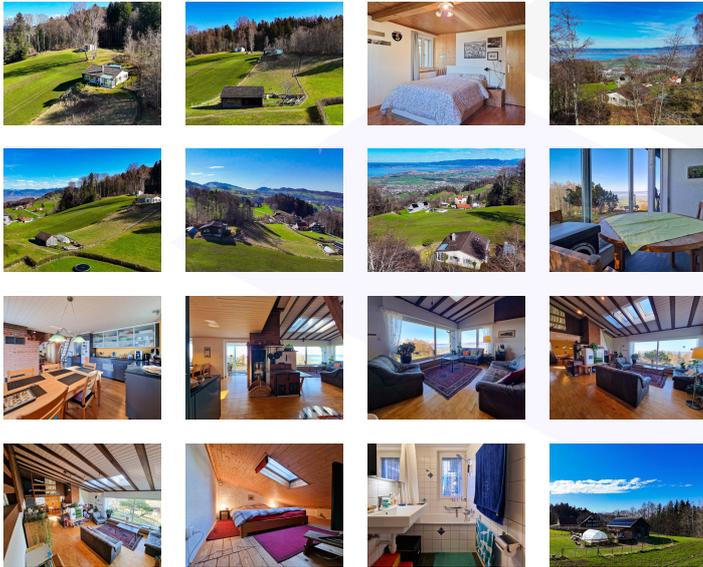


# Bijou Einfamilienhaus mit Seesicht - Wolfhalden

Heitersberg 837, 9427 Wolfhalden, Appenzell Ausserrhoden



## Mindestpreis

CHF 680'000.-

### Kein Fixpreis

Preis ergibt sich aus (zweithöchstes Gebot + Bieterschritt von CHF 10'000 = Kaufpreis)

### Gebühren

Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern werden geteilt (sämtliche Gewinnsteuern wie bspw. Grundstücksgewinnsteuer gehen zulasten des Verkäufers)

### Wichtige Informationen

Sämtliche relevante Unterlagen stammen vom Verkäufer und wurden teilweise lediglich im Zuge der Anonymisierung bearbeitet.

## Details

<b>Grundstücksgrösse:</b>	5'176 m <sup>2</sup>
<b>Parzellennummer:</b>	1089
<b>Zone:</b>	L / WA
<b>Erschliessung:</b>	Teilerschlossen
<b>Kategorie:</b>	Haus
<b>Nächster Kindergarten in:</b>	450 m
<b>Nächste Primarschule in:</b>	450 m
<b>Nächster öffentlicher Nahverkehr in:</b>	700 m
<b>Nächste Einkaufsmöglichkeit in:</b>	1'300 m

## Standort



## Beschreibung

In der idyllischen Gemeinde Wolfhalden, am Heitersberg 837, erwartet Sie ein Zuhause, das mehr ist als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit Exklusivität und schenkt Ihnen eine unverbaubare Panoramansicht auf den glitzernden Bodensee und die charmanten Thaldörfer.

Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Morgen von der Sonne geweckt werden, die sanft durch die Fenster scheint, und Sie den Tag mit einem Blick auf dieses atemberaubende Panorama beginnen. Hier erleben Sie eine perfekte Harmonie aus naturnahem, nahezu autarkem Lebensstil und hohem Wohnkomfort. Es ist ein Ort, der Ihnen Privatsphäre, Freiheit und das Gefühl von Ferien – jeden einzelnen Tag – schenkt.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Nachhaltige Energieversorgung: Stellen Sie sich vor, wie Sie an kalten Wintertagen die wohlige Wärme der Fußbodenheizung genießen, während das knisternde Feuer im stilvollen Sandstein-Cheminée eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die umweltfreundliche Holzstückheizung und die Solaranlage sorgen nicht nur für Wärme, sondern auch für ein gutes Gewissen. Und der traditionelle Holzherd? Perfekt für unvergessliche Kochabende mit Ihren Liebsten – ein Hauch von Nostalgie und pure Lebensfreude.
- Effiziente Wasserversorgung: Dank des Elektroboilers und der sanierten Kanalisation (2020) können Sie sich auf eine zuverlässige und sichere Wasserversorgung verlassen – ein weiterer Komfort, der Ihren Alltag bereichert.
- Zeitloser Wohnkomfort: Die moderne Forster-Küche (2005) ist ein Ort, an dem Kochen zum Erlebnis wird. Mit dem neuen Electrolux-Backofen (2024) und der Miele-Waschmaschine (2021) wird Ihr Alltag nicht nur einfacher, sondern auch stillvoller. Das sanierte Ziegeldach (2000) rundet das Gesamtpaket ab und sorgt für ein Gefühl von Sicherheit und Beständigkeit.
- Unvergleichliche Lage: Jeden Morgen von der Sonne geweckt werden und den Tag mit einem Blick auf den glitzernden Bodensee beginnen – das ist Lebensqualität pur. Diese unverbaubare Aussicht wird Sie immer wieder aufs Neue verzaubern und Ihnen das Gefühl geben, an einem ganz besonderen Ort zu sein.
- Ein Paradies für Selbstversorger und Kleintierhalter mit Stall, Wald und Wiese.
- Einmalige Gelegenheit: Diese Parzelle in der Landwirtschaftszone bietet Ihnen eine seltene Chance, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Hier können Sie Ihre Träume verwirklichen – ohne Einschränkungen.

Ein Ort zum Verlieben: Dieses Haus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Herzen höherschlagen und Träume wahr werden. Ob für Familien, Paare oder Freunde – hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, um das Leben in all seinen Facetten zu genießen.

Zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Liegenschaft verzaubern. Ihr Traumhaus wartet auf Sie – bereit, Ihr Leben zu bereichern und zu verschönern.

## Zusätzliche Informationen

- Das 3.5-Zimmer-Einfamilienhaus wird nach erfolgreicher Auktion verkauft, jedoch behalten sich die derzeitigen Besitzer ein entgeltliches Mietrecht in Höhe von netto CHF 1'000.00 pro Monat bis zum 30. Juni 2027 vor. Dieses Mietrecht wird im Grundbuch eingetragen und ist für den Käufer bindend.
- Bei den Anhängen zum Grundbuchauszug ist die Auslegung der Wertrelevanz subjektiv. Aus ökologischen Gründen wurden nicht alle Anhänge zum Grundbuchauszug der Dokumentation beigelegt. Um sich entsprechend zu informieren, empfehlen wir Ihnen, die Anhänge in Wortlauten bei spruchreifem Interesse und vor Gebotsabgabe bei der Landbörse AG (per Mail an [info@landboerse.ch](mailto:info@landboerse.ch)) anzufordern.
- Es wird empfohlen die Immobilie vor Gebotsabgabe zu besichtigen.
- Die Immobilie wird wie gesehen veräussert.
- Gewährleistungen für die Liegenschaft werden im gesetzlichen Rahmen wegbedungen.
- Über mögliche Umbauten erkundigen sich die Käufer direkt bei den entsprechenden Behörden.
- Die Kontrolle der Niederspannungsinstallation und mögliche daraus resultierende Anpassungen sind Sache des Käufers.

## Rechtliches

Sämtliche Dokumente wurden vom Verkäufer bereitgestellt und obliegen dessen Verantwortung. Gerne fordern wir Sie dazu auf, weitere Informationen direkt unseren gültigen Dienstleistungsbestimmungen (GDB) zu entnehmen. Zuführungsprovision von 1.5 % (exkl. 8.1 % MwSt.) pro Partei (Doppelmäkerei) bei erfolgreicher Vermittlung.

# Inhaltsverzeichnis

## Grundbuchauszug

Impressionen

Grundbuchauszug

## Relevante Anhänge zum Grundbuchauszug

Beleg-Nr. 157 [2018]

Beleg-Nr. 1 / 1089

Beleg-Nr. 57

Beleg-Nr. 165

## Katasterplan

ÖREB-Kataster

## Zusätzliche relevante Dokumente

Assekuranz

Details zur PV-Anlage

Grundriss EFH

Grundriss Kleintierstall

Details zur Erschliessung

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
ZIMMER 1



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
ZIMMER 2

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
GANG



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
BADEZIMMER

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
WOHNBEREICH



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
WOHNBEREICH

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
WOHNBEREICH



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
WOHNBEREICH

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
WOHNBEREICH



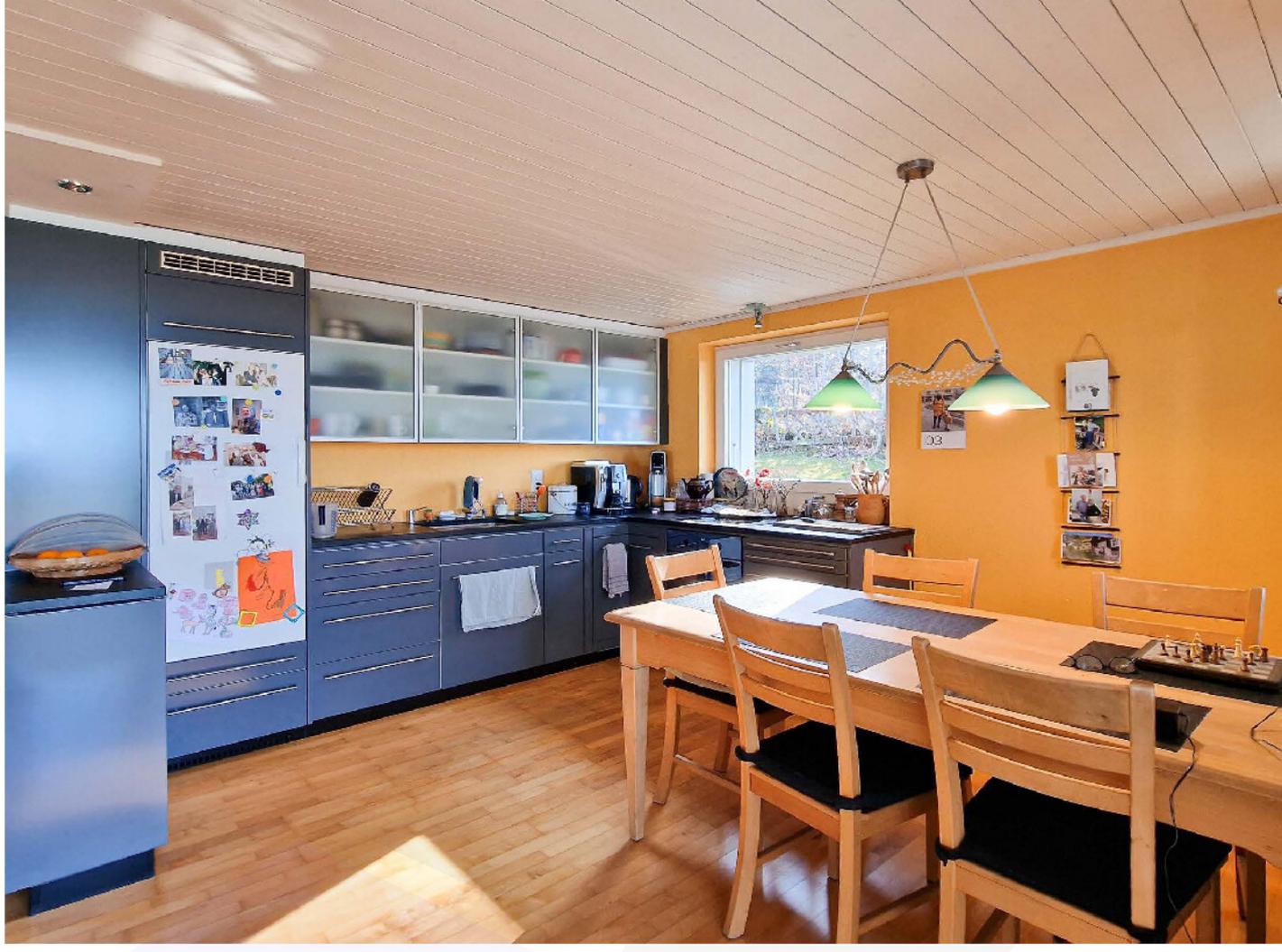
**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
WOHNBEREICH

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
GALERIE



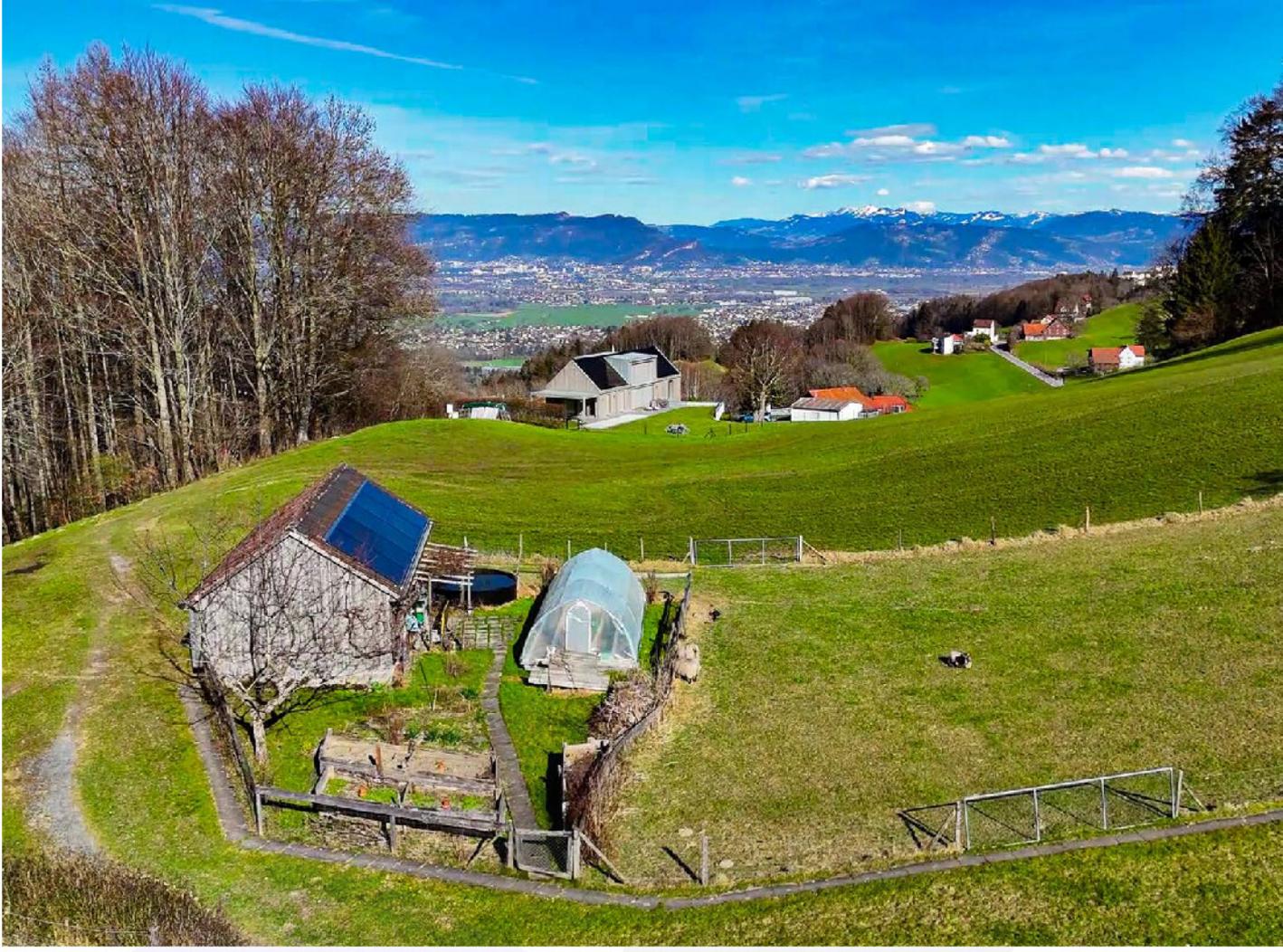
**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
GALERIE

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
KÜCHE



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
WINTERGARTEN

**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
KLEINTIERSTALL



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
HAUS, WIESE, WALD & AUSSICHT



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
AUSSENANSICHT



**RUNDGANG EFH WOLFHALDEN**  
SITZPLATZ





## Grundbuchauszug

### Grundbuch Wolfhalden

#### Liegenschaft Nr. 1089

Plan Nr. 38, Heitersberg

Gesamtfläche 5'176 m<sup>2</sup>

Stallgebäude Vers.Nr. 1155 [42 m<sup>2</sup>]

Wohnhaus Vers.Nr. 837, Heitersberg 837 [120 m<sup>2</sup>]

Wiese, Weide [1'359 m<sup>2</sup>], Gartenanlage [973 m<sup>2</sup>], geschlossener Wald [2'682 m<sup>2</sup>]

#### Eigentümer

Litera A

Litera B

#### Erwerbstitel

Kauf 08.04.1988 Beleg 194

Kauf 11.06.2018 Beleg 156

#### Anmerkungen

ID 199

Mitglied der Flurgenossenschaft Mühltoibel-Heitersberg

21.07.1977 Beleg 157

ID 705

Öffentliches Fusswegrecht

28.01.1897 Beleg 8/677



ID 1507  
Dem BGBB nicht unterstellt  
11.06.2018 Beleg 157

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19010720  
Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten Einwohnergemeinde Walzenhausen, mit Sitz in Walzenhausen AR, Walzenhausen  
20.07.1901 Beleg 1/677

ID 19061115  
Last: Durchleitungsrecht (Wasser)  
zugunsten Einwohnergemeinde Wolfhalden, mit Sitz in Wolfhalden AR, Wolfhalden  
15.11.1906 Beleg 4/677

ID 19370625  
Last: Pflanzrechtsbeschränkung  
zugunsten Grundstück Nr. 964  
25.06.1937 Beleg 9/677

ID 19540519.6  
Last: Quellendurchleitungsrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 239 Walzenhausen  
19.05.1954 Beleg 13/677

ID 19640612  
Recht: Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 677, 1265  
12.06.1964 Beleg 1/1089

ID 19640612.1  
Recht: Durchleitungsrecht für Elektrizität  
zulasten Grundstück Nr. 677, 1265  
12.06.1964 Beleg 1/1089

ID 19640612.5  
Recht: Parkrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1265  
12.06.1964 Beleg 1/1089

ID 19900330  
Recht: Hydrantenwasser-Durchleitungsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 677, 1265  
30.03.1990 Beleg 56



ID 19900330.1  
Last: Parkierungsverbot  
zugunsten Grundstück Nr. 1265  
30.03.1990 Beleg 57

ID 20180611  
Recht: Holzabfuhrrecht  
zulasten Grundstück Nr. 677  
11.06.2018 Beleg 158

ID 20180625  
Last: Fusswegrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 964  
25.06.2018 Beleg 165

### Grundpfandrechte

Keine

Heiden, 16.04.2024

Grundbuchamt Wolfhalden



Philippe Näscher



Grundbuchamt Wolfhalden

Beleg Nr. .... 157 .....  
Grundbuch Nr. .... 1283 .....  
Eingegangen am ... 11. Juni 2018 .....  
um ..... 10.05 ..... Uhr

## Anmeldung Anmerkung

Gestützt auf Art. 86 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) und folgende Aktenstücke ersucht die Bodenrechtskommission um die erforderliche Anmerkung im Grundbuch nach ungenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist:

**Akten:** Beschluss der Bodenrechtskommission zum BR-Gesuch 5000.2018-0086  
(Beschlussdatum 26. April 2018; Gesuchsteller:  
Heitersberg 837, 9427 Wolfhalden)

**Grundstück Nr.:** 1089

**Assekuranz Nr.:** 837 und 1155

**Mutation Nr.:** 2131

**Flurname:** Heitersberg

**Grundbuch:** Wolfhalden

**Fläche:** 5'176 m<sup>2</sup>

**Anmerkung:** Nicht dem BGBB unterstellt (BR-Gesuch Nr. 5000.2018-0086)

Herisau, 30. April 2018

Bodenrechtskommission

  
Jakob Scherrer, Präsident

Beilage:

- Beschluss Bodenrechtskommission zum BR-Gesuch 5000.2018-0086

Bestätigung:

Der Unterzeichnende bestätigt, obigen Eintrag vorgenommen zu haben.

Ort und Datum: 9427 Wolfhalden, 11.06.2018

Der Grundbuchverwalter







Herisau, 30. April 2018

### Beschluss der Bodenrechtskommission zum BR-Gesuch 5000.2018-0086

Gemeinde:	Wolfhalden	Grundstück Nr.:	1089
Gesuch:	Feststellungsverfügung und Verfügung einer Anmerkung nach Art. 86 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991		
Beschlussdatum:	26. April 2018		
Im Ausstand von:	--		
In Abwesenheit von:			
Gesuchsteller / Grundeigentümer			
Name, Vorname:			
Adresse, PLZ, Ort: Heitersberg 837, 9427 Wolfhalden			

#### A. Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 7. März 2018 ersuchen die Gesuchsteller 9427 Wolfhalden, die Bodenrechtskommission um Verfügung einer Anmerkung "nicht dem BGBB unterstellt" im Grundbuch Wolfhalden für das Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089, Heitersberg, nach Art. 86 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11).

2. Das Begehren lautet wie folgt:

Dem nichtlandwirtschaftlich genutzten Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089 soll nach der Arrondierung mit dem Waldareal ab dem Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 677 im Grundbuch angemerkt werden, dass dieses nicht dem BGBB unterstellt sei.



## Appenzell Ausserrhoden

3. Das Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089, Heitersberg, der Grundeigentümer  
, 9427 Wolfhalden, zu je  $\frac{1}{2}$  Miteigentum, weist nach der Mutation  
Nr. 2131 vom 9. April 2018 folgende Flächen auf:

Stallgebäude Assek. Nr. 1155	42 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	973 m <sup>2</sup>
Geschlossener Wald	2'682 m <sup>2</sup>
Wiese, Weide	1'359 m <sup>2</sup>
Wohnhaus Assek. Nr. 837	120 m <sup>2</sup>
Gesamte Fläche	5'176 m <sup>2</sup>

Mit Mutation Nr. 2131 wurde die Waldfläche von 2'682 m<sup>2</sup> ab dem Nachbargrundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 677 arrondiert. Vor der Arrondierung wies das Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089 eine Fläche von 2'493 m<sup>2</sup> auf.

4. Die Grundeigentümer betreiben eine Hobbytierhaltung mit fünf Schafen, welche auf dem Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089 geweidet werden. Die Weidefläche und somit die landwirtschaftlich nutzbare Fläche beträgt maximal 1'358 m<sup>2</sup>. Im Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung.
5. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden ist das vorliegende Grundstück folgenden Nutzungszonen zugeschrieben:

Grundstück Nr. 1089 Wald, Landwirtschaftszone

6. Die Baubewilligung vom 27. Februar 1997 für die Erstellung einer Solaranlage, eines Schafstalls und eines Velounterstands auf dem Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089 liegt rechtskräftig vor. Im Entscheid wird festgehalten, dass die Nutzung der Gebäude zonenfremd sei und Kleintierställe und Abstellräume als üblicher Bestandteil einer bestehenden, zonenfremden Wohnnutzung im Rahmen der teilweisen Änderung bewilligt werden können.

### B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 2 Abs. 3 der kantonsrätlichen Verordnung zum BGS (bGS 213.113) veranlasst die Bodenrechtskommission Anmerkungen im Grundbuch.
2. Das BGS gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke:
- die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 RPG vom 22. Juni 1979 liegen und
  - für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGS).

Das Gesetz gilt ferner für Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. d BGS).



3. Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGG).
4. Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 3 BGG). Die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen (Art. 57) gelten auch für kleine Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 (Art. 3 Abs. 4 BGG).

In der Praxis ergibt sich hin und wieder das Problem, dass nach einer Aufteilung in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil ein kleines landwirtschaftliches Grundstück entstehen würde. Je nach Verhältnissen und örtlichen Umständen steht dann nichts entgegen, das ganze Grundstück als nichtlandwirtschaftlich zu entlassen (Christina Schmid-Tschirren / Christoph Bandli im Kommentar BGG, N. 28 zu Art. 2).

5. Die Gebäude Assek. Nm. 837 und 1155 auf dem Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089 werden rechtmässig nichtlandwirtschaftlich genutzt. Ferner entstände nach der Aufteilung in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil ein kleines landwirtschaftliches Grundstück, welches nach Art. 2 Abs. 3 nicht dem Geltungsbereich des BGG unterstände. Die maximal landwirtschaftlich nutzbare Fläche beträgt 14 Aren.

Das Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089 ist dem Geltungsbereich des BGG nicht unterstellt. Für das Grundstück ist deshalb gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG die Anmerkung "nicht dem BGG unterstellt" im Grundbuch einzutragen.

6. Für die Bearbeitung des Gesuches ist gemäss Art. 3 des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) eine angemessene Gebühr zu erheben.

### **C. Beschluss**

1. Das Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089, Mutation Nr. 2131 vom 9. April 2018, ist dem Geltungsbereich des BGG nicht unterstellt.
2. Im Sinne von Art. 86 Abs. 1 lit. B BGG ist im Grundbuch Wolfhalden anzumerken, dass das Grundstück Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089, Heitersberg, nicht dem BGG gemäss Art. 2 BGG unterstellt ist.
3. Die Gebühr beträgt Fr. 300.- und wird den Gesuchstellern in Rechnung gestellt.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen, erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind beizulegen.



**Bodenrechtskommission**

Jakob Scherrer, Präsident

Peter Lenggenhager, Aktuar

**Mitteilung an:**

- Kantonale Aufsichtsbehörde, lic. iur. Giuliani Piergiorgio, Ebni 3 am Bahnhof, 9053 Teufen (eingeschrieben)
- Grundbuchamt Wolfhalden (inkl. 1 Original Grundbuchanmerkung)

**Versandt am:**

01. MAI 2018

Bestätigung: In der genannten Angelegenheit  
ist bis heute keine Beschwerde eingegangen.

Trogen, 26. Juni 2018

Im Auftrag der Gerichtsleitung:



GRUNDSTÜCK NAMT WOLFHALDEN

Eingang: 12. Juni 1964, 09h

Nr. d. Grundbuchblattes: 1089

Ordnungsnummer:

**1**

# Anmeldung

Auszug aus dem Beleg Nr 1/1089 vom 12.06.1964

2. Dienstbarkeitserrichtungen
3. Pfandentlassungsbewilligungen

Wolfhalden, den

Der Verkäufer:

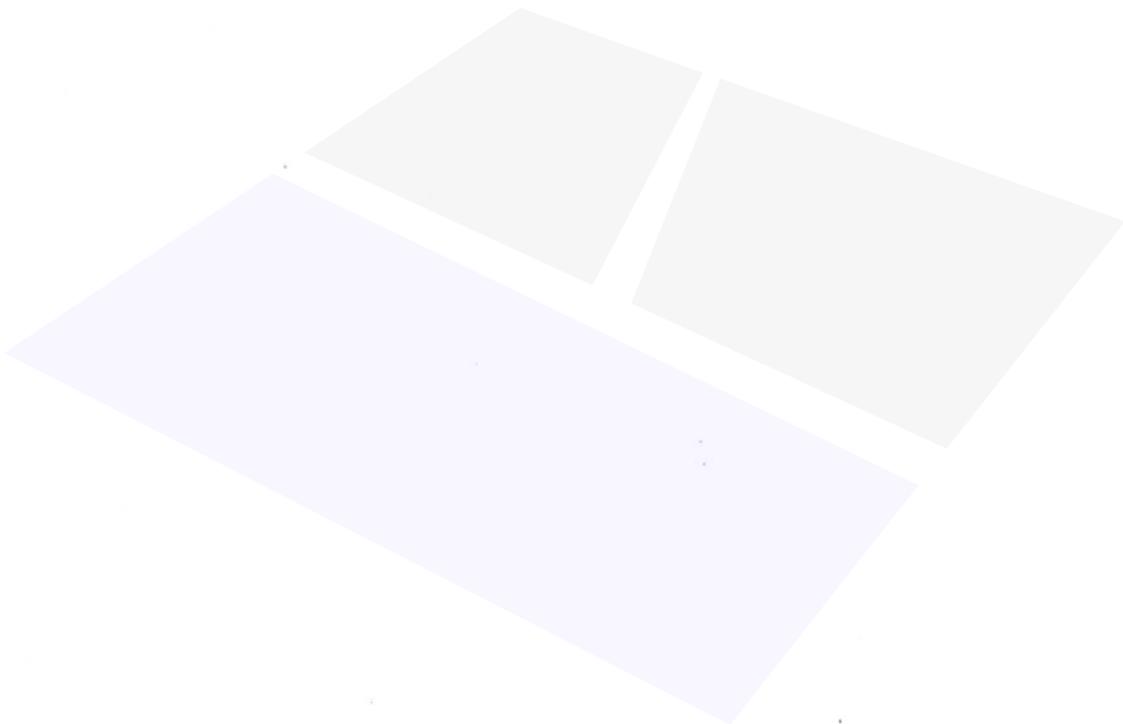
*W. K...*

Der Käufer:

*J. Willi*

# KAUFVERTRAG

3002



Betrag von Fr. 3'000.-- vom Kaufpreis zurückbehalten.

3. Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.

4. Neu zu errichtende Servituten

a) Der Verkäufer, als Eigentümer von Parz. 677, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer von Parz. 1089 das ungehinderte Fahrwegrecht auf der bestehenden Strasse, von Wohnhaus Assek. Nr. 599 (Ende öff. Fahrstrasse) bis zu seinem Grundstück Parz. 1089 ein. Der Unterhalt wird in den Korporationsvereinbarungen geregelt.

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen:

- ✓ auf Parz. 677: L. Fahrwegrecht z.G. Nr. 1089
- ✓ auf Parz.1089: R. Fahrwegrecht z.L. Nr. 677.

b) Im Bauernhaus Assek. Nr. 599 auf Parz. 677 wird eine Wasserpumpe für das Quellwasser installiert. Der Eigentümer von Parz. 677 räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer von Parz. 1089 das Wasserbezugsrecht für 1 Ferienhaus ab dieser Pumpe ein. Das Recht wird mengenmässig nicht genau begrenzt.

Die Erstellungskosten und der Unterhalt der Pumpanlage werden von den beiden Grundeigentümerin gemeinsam je zur Hälfte getragen. Die Ableitung nach Parz. 1089 erfolgt zu alleinigen Lasten des Berechtigten; der Eigentümer von Parz. 677 räumt jedoch das Durchleitungsrecht für diese Wasserleitung ein.

Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

- ✓ auf Parz. 677: L. Wasserbezugs- und Durchleitungsrecht z.G. Parz. 1089.
- ✓ auf Parz.1089: R. Wasserbezugs- und Durchleitungsrecht z.L. Parz. 677.

c) Der Verkäufer, als Eigentümer der Parz. 677, räumt dem jeweiligen Eigentümer von Parz. 1089 das Recht ein, auf dem Hofraum der Lieg. 677 2 Motorfahrzeuge ohne Entschädigung zu parkieren.

Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

✓ auf Parz. 677: L. Parkrecht z.G. Parz. 1089.

✓ auf Parz. 1089: R. Parkrecht z.L. Parz. 677.

6. Neu zu errichtende Dienstbarkeit

Der Verkäufer, als Eigentümer von Parz. 677, räumt dem jeweiligen Eigentümer von Parz. 1089 das Durchleitungsrecht für die Elektrizität nach Parz. 1089 ein.  
*+ 1265 (S. 8. 1974/62)*

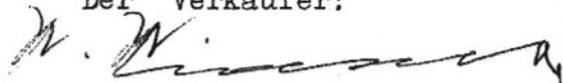
Diese Dienstbarkeit ist wie folgt einzutragen:

✓ auf Parz. 677: L. Durchleitungsrecht z.G. Parz. 1089, für Elektrizität.

✓ auf Parz. 1089: R. Durchleitungsrecht z.L. Parz. 677 für Elektrizität.

Wolfhalden, den 25. Mai 1964

Der Verkäufer:



Der Käufer:



Öffentliche Beurkundung

Ich beurkunde hiermit, dass ich den vorstehenden Kaufvertrag den Parteien vorgelesen habe und dass mir diese erklärten, der Vertrag enthalte ihren ausdrücklichen Willen.

Wolfhalden, den 25. Mai 1964

GRUNDBUCHAMT WOLFHALDEN  
Der a.o. GRUNDBUCHVERWALTER:



## V e r t r a g

(Modifikation der im Kaufvertrag vom 25. Mai 1964 unter Ziffer 4 vereinbarten und im Grundbuch am 12. Juni 1964 eingetragenen Grunddienstbarkeiten

Nachtrag zum Grundbuchbeleg Nr. 1/1089 )

Der Eigentümer der Parzelle 677 und 1265 (Heitersberg, Wolfhalden) sowie der Eigentümer der Parzelle 1089 (Heitersberg, Wolfhalden) vereinbaren wie folgt:

1. Der Eigentümer von Parzelle 677 und 1265 räumt hiermit dem Eigentümer von Parzelle 1089 das ungehinderte Fahrwegrecht zu seinem Grundstück ein. Der Unterhalt wird in den Korporationsvereinbarungen geregelt.

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen:

auf Parzelle 677 und 1265: L. Fahrwegrecht z.G. Nr. 1089

auf Parzelle 1089: R. Fahrwegrecht z.L. Nr. 677 und 1265

2. Der Eigentümer von Parzelle 1265 räumt dem Eigentümer von Parzelle 1089 das Recht ein, im Keller des Hauses Nr. 599 eine Wasserpumpe für das Quellwasser zu stationieren. Der Eigentümer der Parzelle 677 und 1265 räumt dem Eigentümer von Parzelle 1089 das Wasserbezugsrecht für ein Ferienhaus ab dieser Pumpe ein. Das Recht wird mengenmässig nicht genau begrenzt.

Der Eigentümer des Hauses Nr. 599 verzichtet auf die

Benutzung dieser Pumpe. Der Eigentümer der Parzelle 1089 kommt allein für den Unterhalt dieser Pumpe auf. Diese Pumpe geht somit in den alleinigen Besitz des Eigentümers von Parzelle 1089 über. Er hat dabei keine Entschädigung zu leisten. Dem Eigentümer von Parzelle 1089 wird der ungehinderte Zugang zu dieser Pumpe gewährleistet.

Für diese Pumpe wird im Haus Nr. 599 ein separater Zähler für den Strombedarf installiert.

Die Ableitung des Wassers nach Parzelle 1089 erfolgt zu alleinigen Lasten des Berechtigten. Der Eigentümer von Parzelle 677 und 1265 räumt jedoch das Durchleitungsrecht für diese Wasserleitung ein.

Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

- auf Parzelle 677 und 1265: L. Wasserbezugs- und Durchleitungsrecht z.G. Parzelle 1089
- auf Parzelle 1089: R. Wasserbezugs- und Durchleitungsrecht z.L. Parzelle 677 und 1265

3. Der Eigentümer von Parzelle 677 und 1265 erstellt auf seine Kosten einen Parkplatz. Der Eigentümer von Parzelle 1089 hat das Recht, auf diesem Parkplatz 2 Motorfahrzeuge ohne Entschädigung zu parkieren.

Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

- auf Parzelle 677 : L. Parkrecht z.G. Parzelle 1089
- auf Parzelle 1089: G. Parkrecht z.L. Parzelle 677

4. Der Eigentümer von Parzelle 677 und 1265 räumt dem Eigentümer von Parzelle 1089 das Durchleitungsrecht für die Elektrizität nach Parzelle 1089 ein.

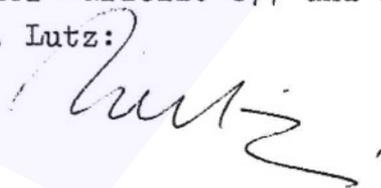
Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

auf Parzelle 677 und 1265: L. Durchleitungsrecht z.G.  
Parzelle 1089 für Elektrizität

auf Parzelle 1089: R. Durchleitungsrecht z.L.  
Parzelle 677 und 1265 für Elektrizität

Wolfhalden, den 15. Okt. 1975

Der Besitzer der Parzelle 677 und 1265,  
Dr. med. K. S. Lutz:



Der Besitzer der Parzelle 1089,  
Jean Willi:



GEMEINDE WOLFHALDEN



ÖFFENTLICHE URKUNDE

Oeffentliche Urkunde

GRUNDDIENSTBARKEITSVERTRAG

betreffend  
Parkierungsverbot

Zwischen

a.

wohnhaft in 9427 Wolfhalden, Heitersberg 837

b.

wohnhaft in 9427 Wolfhalden, Heitersberg 837

- als Miteigentümer zu je 1/2 Anteil am Grundstück  
Grundbuch Wolfhalden Nr. 1089, Heitersberg -

und

wohnhaft in 9000 St. Gallen, Oberer Graben 44

- als Eigentümer des Grundstücks

Grundbuch Wolfhalden Nr. 1265, Heitersberg -

wird hiermit folgender Grunddienstbarkeitsvertrag abgeschlossen:

Parkierungsverbot

1. Die jeweiligen Eigentümer der Parz. Nr. 1089 (z.Zt. erklären sich damit einverstanden, die im beiliegenden Situationsplan rot eingezeichnete Bodenfläche auf Parz. Nr. 1089 nicht als Parkplatz für Motorfahrzeuge zu gebrauchen. Diese ausdrückliche Erklärung erfolgt im

Bewusstsein, dass zugunsten der Parz. Nr. 1089 auf Parz. Nr. 1265 ein Parkierungsrecht für 2 Motorfahrzeuge als Dienstbarkeit eingetragen ist (dat. 12.06.1964).

2. Das Parkierungsverbot wird entschädigungslos eingeräumt.
3. Die grundbuchamtlichen Kosten werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
4. Grundbuchanmeldung

Zur Errichtung der dinglichen Wirkung wird das Parkierungsverbot wie folgt zum Eintrag im Grundbuch der Gemeinde Wolfhalden angemeldet:

a) auf Parz. Nr. 1089:

"Last, Parkierungsverbot zG Nr. 1265"

b) auf Parz. Nr. 1265:

"Recht, Parkierungsverbot zL Nr. 1089"

9427 Wolfhalden, 30. März 1990

Die Eigentümer der  
Parz. Nr. 1089:

Der Eigentümer der  
Parz. Nr. 1265:

Oeffentliche Beurkundung

Ich bescheinige hiermit, dass der vorstehende Dienstbarkeitsvertrag, der den Parteien in gehöriger Form zur Kenntnis gebracht worden ist, den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält.

9427 Wolfhalden, 30. März 1990 / 17.25 Uhr

Die Urkundsperson:



*Schmid*

(Schmid, Gemeindegemeinschaft)

Situationsplan zu

Grunddienstbarkeitsvertrag betr.

Parkierungsverbot zG Parz. Nr. 1265 / zL Parz. Nr. 1089



9427 Wolfhalden, 30. März 1990

Die Eigentümer der  
Parz. Nr. 1089:

Der Eigentümer der  
Parz. Nr. 1265:

.....  
.....  
.....

.....

**GRUNDBUCHAMT WOLFHALDEN  
9427 WOLFHALDEN AR**



Beleg Nr. 165  
Eingang 25. Juni 2018 Zeit 08.15  
Unterbeleg(e) -  
Grundstück(e) Nr. 964, 1089  
Rechnung(en) Nr. 1800986

**Grunddienstbarkeitsvertrag**

betreffend Fusswegrecht

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 1089, Grundbuch Wolfhalden, derzeit

A.

B.

- Miteigentümer zu je ½ -

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern des Grundstückes Nr. 964, Grundbuch Wolfhalden, derzeit

A.

B.

- Miteigentümer zu je ½ -

ein **Fusswegrecht** gemäss nachfolgenden Bestimmungen ein:

1. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1089 räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 964 das Fusswegrecht ein. Der Rechtsverlauf ist im beiliegenden Mutationsplan M 1:1000 blau dargestellt. Der beiliegende Mutationsplan Nr. 2131 bildet integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages.
2. Die Unterhaltskosten werden von den Parteien im Verhältnis der Interessen (im Sinne von Art. 741 ZGB) getragen.
3. Die Einräumung dieser Grunddienstbarkeit erfolgt entschädigungslos.
4. Die grundbuchamtlichen Kosten für die Eintragung dieser Dienstbarkeit werden von den Dienstbarkeitsbelasteten übernommen.

5. **Grundbuchanmeldung**

Diese Grunddienstbarkeit wird hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Wolfhalden angemeldet:

**auf Grundstück Nr. 1089:**

Last: Fusswegrecht zG Nr. 964

**auf Grundstück Nr. 964:**

Recht: Fusswegrecht zL Nr. 1089

6. Die Eigentümer von Nr. 1089 erklären, unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung zu stehen.
7. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt und zwar für das Grundbuchamt Wolfhalden. Die Vertragsparteien erhalten eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

---

9427 Wolfhalden, 14. Mai 2018 / - 8. Juni 2018 / 25. Juni 2018

Die Eigentümer des Grundstücks  
Nr. 1089:

.....  
A.

.....  
B. C

Die Eigentümerinnen des Grundstücks  
Nr. 964:

.....  
A.

.....  
B.

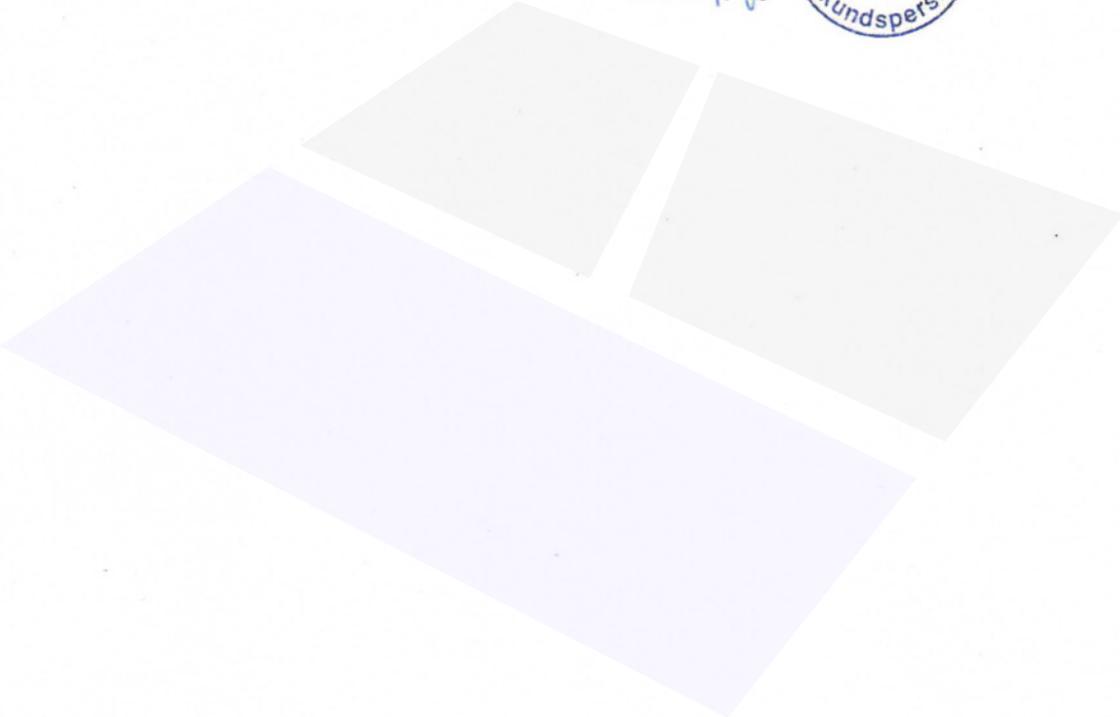
**Öffentliche Beurkundung Nr. 57**

Die vorstehende Urkunde samt Mutationsplan ist im Verfahren gemäss Art. 11 ff. Beurkundungsgesetz von den Parteien gelesen, vorbehaltlos genehmigt und unterzeichnet worden. Die Urkunde samt Plan enthalten den wirklichen Willen der Parteien.

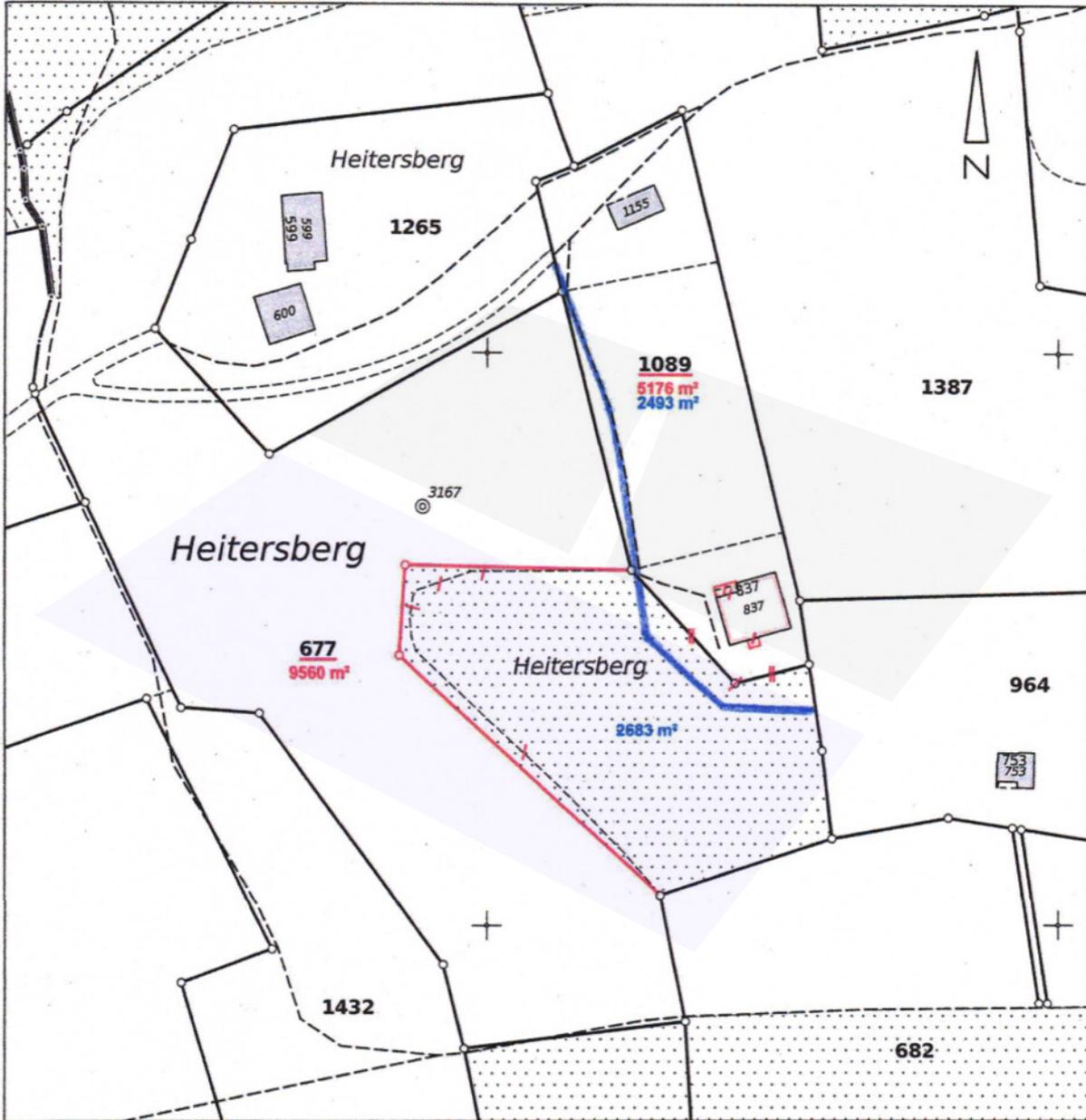
Ich bestätige weiter die Identität und Urteilsfähigkeit der Handelnden.

9427 Wolfhalden, 14. Mai 2018, 11.25 Uhr  
- 8. Juni 2018, 11.40 Uhr  
25. Juni 2018, 08.15 Uhr

**GRUNDBUCHAMT WOLFHALDEN**  
Der Grundbuchverwalter  
Gabriel Sping



Mutationsplan 1:1000



Unterschriften

Ort / Datum: *Wolfhalden 25.6.18*

Grundeigentümer / Vertragsparteien:

*S. Feer*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

*öffentlich-beurkundet*

*9427 Wolfhalden, A. 05.2018 /*  
*08.06.2018 / 25.06.2018*  
 Grundbuchamt Wolfhalden  
 Der Grundbuchverwalter:

*[Signature]*  
 Gabriel Spirig

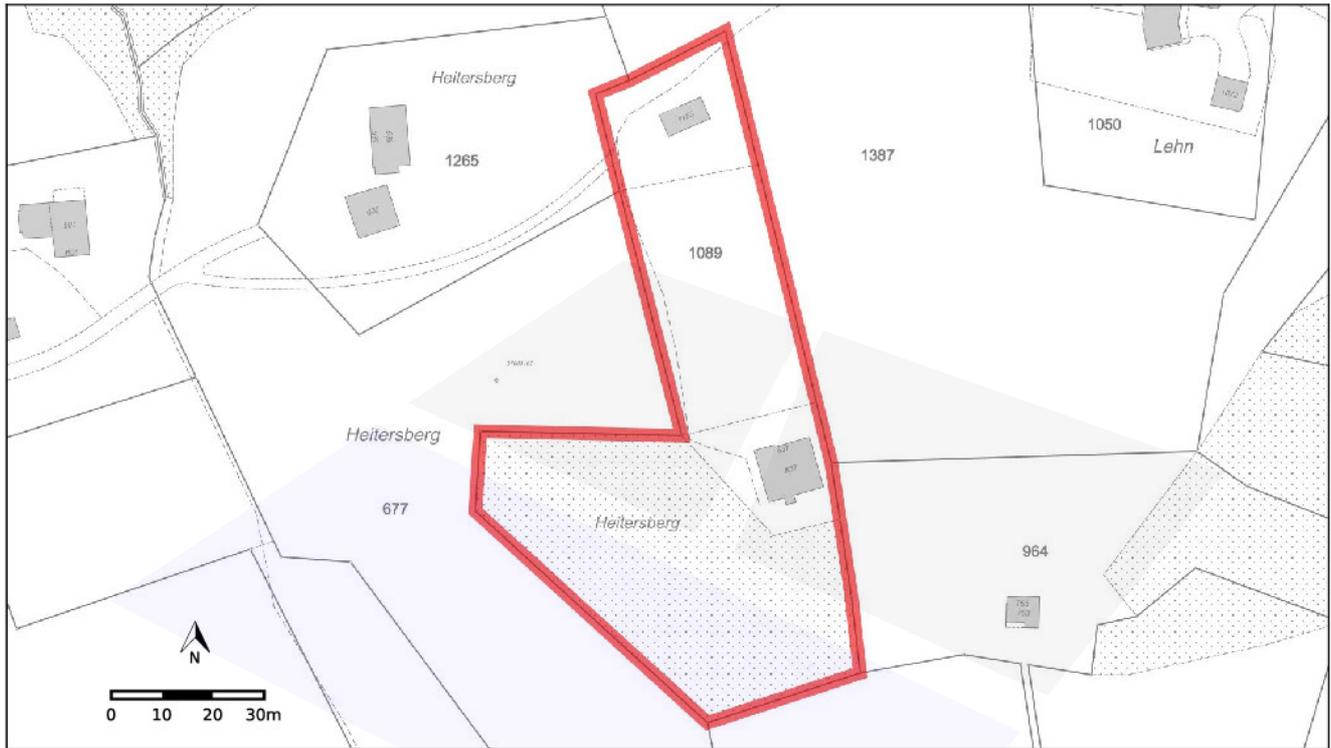
Herisau, 9.4.2018

Der Nachführungsgeometer:

*Rico Breu*

Rico Breu  
 pat. Ingenieur-Geometer

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1089</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH557316771076
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wolfhalden (3038)
Fläche	5176 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	24.03.2025

<b>Auszugsnummer</b>	<b>628e8220-2407-443a-a0a5-3d11c620f276</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	24.03.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raum und Wald Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau <a href="https://ar.ch/verwaltung/departement-bau-und-volkswirtschaft/amt-fuer-raum-und-wald">https://ar.ch/verwaltung/departement-bau-und-volkswirtschaft/amt-fuer-raum-und-wald</a>

# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1089 in Wolfhalden betreffen

### Seite

- 4 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

- Planungszonen
- Sondernutzungspläne
- Zonenplan Gefahren
- Zonenplan Schutz (kommunal)
- Projektierungszonen Nationalstrassen
- Baulinien Nationalstrassen
- Sonderbaulinien Kantonsstrassen
- Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
- Baulinien Eisenbahnanlagen
- Projektierungszonen Flughafenanlagen
- Baulinien Flughafenanlagen
- Sicherheitszonenplan
- Kataster der belasteten Standorte
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
- Grundwasserschutzzone
- Grundwasserschutzareale
- Statische Waldgrenzen
- Waldabstandslinien
- Waldreservate
- Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
- Baulinien Starkstromanlagen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

- Gewässerraum



### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Appenzel Ausserrhoden ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch)

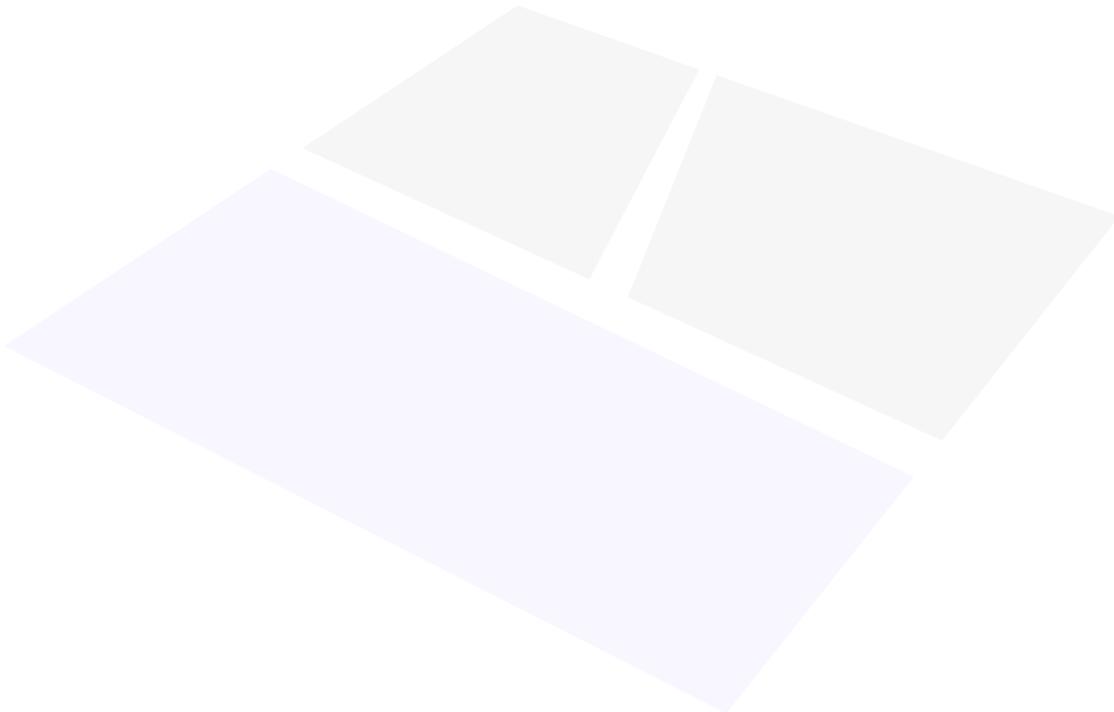
### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

**Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREB-Kataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.**



# Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

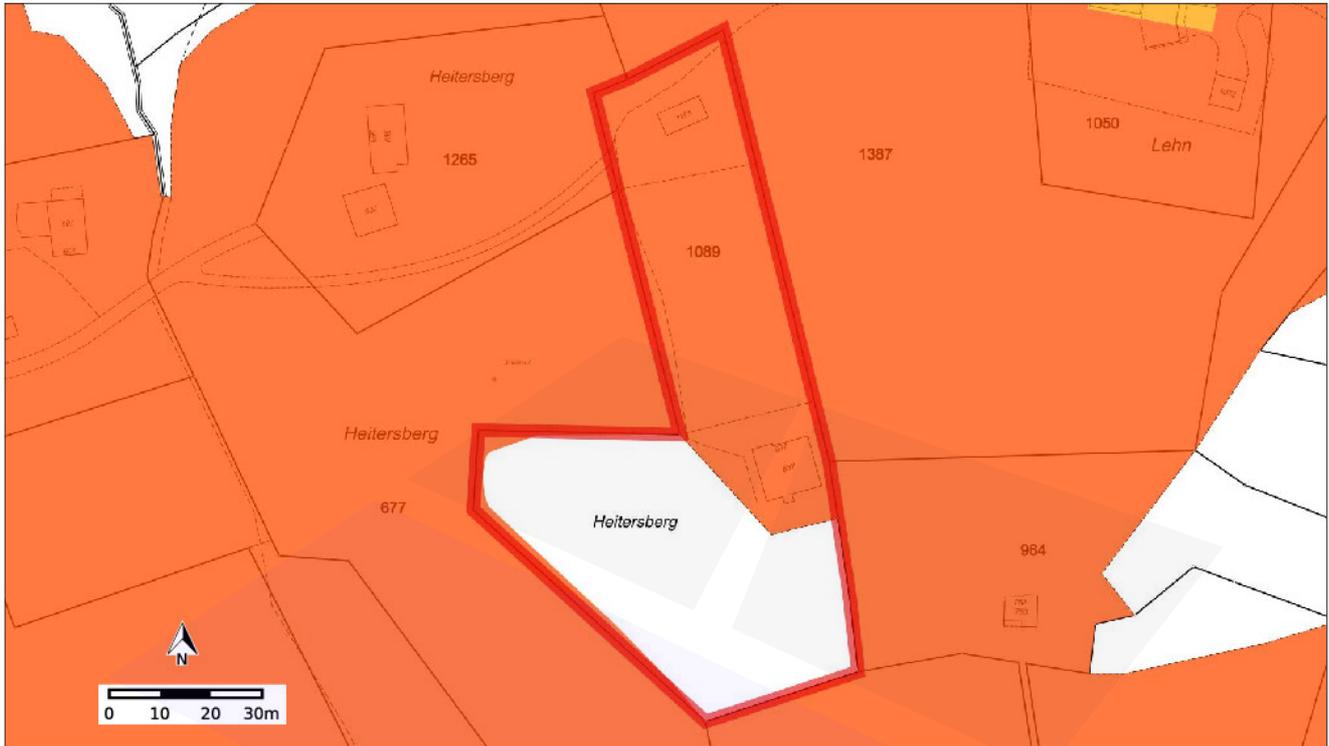
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Landwirtschaftszone L	2676 m <sup>2</sup>	51.7%
	Wald WA	2500 m <sup>2</sup>	48.3%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Gewässer GW		
	übriges Gemeindegebiet ÜG		
	Wohnzone W1		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Wolfhalden, Baureglement <a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1250">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1250</a> Ortsplanung, Revision; 20.09.1994 <a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/926">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/926</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de">https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de</a> Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1 <a href="https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de">https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Wolfhalden <a href="https://www.wolfhalden.ch/">https://www.wolfhalden.ch/</a>		

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Empfindlichkeitsstufe III	2676 m <sup>2</sup>	51.7%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Empfindlichkeitsstufe II		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Wolfhalden, Baureglement <a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1250">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1250</a> Ortsplanung, Revision; 20.09.1994 <a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/926">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/926</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de">https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de</a> Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1 <a href="https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de">https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de</a> Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG), bGS 814.0 <a href="https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1458?locale=de">https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1458?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Wolfhalden <a href="https://www.wolfhalden.ch/">https://www.wolfhalden.ch/</a>		

## Begriffe und Abkürzungen

**Änderungen:** Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**Baulinien Starkstromanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Eigentumsbeschränkung:** Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gewässerraum:** Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandegarantie.

**Grundwasserschutzareale:** Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

**Kataster der belasteten Standorte:** Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Katasterverantwortliche Stelle:** Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportale der Öffentlichkeit zur Verfügung.

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

**Nutzungsplanung:** Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

---

**Planungszonen:** Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

---

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

---

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

---

**Sicherheitszonenplan:** Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

---

**Statische Waldgrenzen:** Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

---

**Vorwirkung:** Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

---

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

---

**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

---

**Zuständige Stelle:** Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

---

**Police 38-01089**

Eigentümerschaft:

Verwalter:

**Parzelle 1089** Heitersberg, Wolfhalden

	Fläche in m <sup>2</sup>	Tarifcode
kultivierte Fläche	5'176	0080
<b>Total</b>	<b>5'176</b>	

**Assekuranz Nr. 837** Wohnhaus, Heitersberg 837, 9427 Wolfhalden  
 Schätzung vom 10.06.2015

	Rauminhalt in m <sup>3</sup>	Art	Versicherungswert in CHF	Tarifcode
Wohnhaus	597	NW	661'823	0021
<b>Total</b>	<b>597</b>		<b>661'823</b>	

**Anmerkung/Vorbehalt:** Wohnhaus: Nicht mitversichert: Provisorisches Glasdach Süd

20021118.3/1666/9-12/K1/2717





**Assekuranz Nr. 1155** Kleintierstall, Heitersberg, 9427 Wolfhalden  
Schätzung vom 10.06.2015

	Rauminhalt in m <sup>3</sup>	Art	Versicherungswert in CHF	Tarifcode
Schafstall	156	NW	52'433	0021
Fotovoltaikanlage 3,2 kWp Baujahr 1997		NW	13'672	0021
<b>Total</b>	<b>156</b>		<b>66'105</b>	

**Anmerkung/Vorbehalt:** Schafstall: Für Elementarschäden an Kunststoffbedachungen, -wänden und Bauteilen können folgende Versicherungsleistungen beansprucht werden. Bis 10 Jahre zum Neuwert, vom 11. bis 19. Jahr abgestuft zum Zeitwert. Ab 20. Jahr entfällt die Versicherungsdeckung.

Schafstall: Nicht mitversichert: Pergola Süd

Obligatorischer Selbstbehalt: 10 % (min. CHF 300 / max. CHF 2'000)

Index: Die Berechnung der Werte basiert auf dem Index der Assekuranz AR von 139 Punkten.

Rechtliche Grundlagen: Gesetz, Verordnung, Wegleitungen, Abgrenzungsrichtlinien der Assekuranz AR.

Rechtsmittel: Gegen die vorliegende Verfügung kann innert 20 Tagen schriftlich und mit Begründung beim Verwaltungsrat der Assekuranz AR, Poststrasse 10, 9102 Herisau, Einsprache erhoben werden.

Herisau, 17.01.2024

Jürg Solèr  
Direktor

20021118.3/1666/10-12/K1/2716



Fyrosol AG  
Güetli 191  
9428 Walzenhausen  
Schweiz

**Ansprechpartner/in:**  
Hp Schopfer  
Telefon: 071 8800012  
E-Mail: schopfer@fyrosol.ch

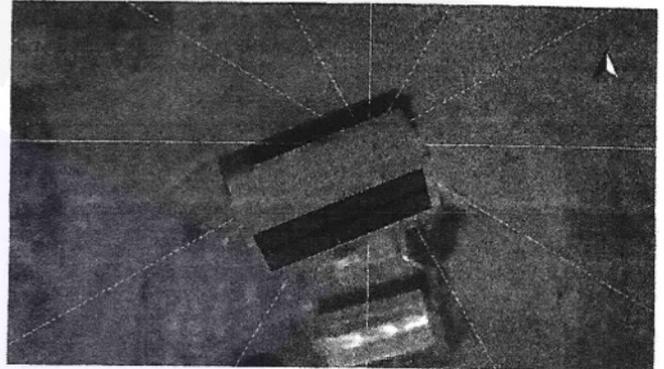
Heitersberg  
9427 Wolfhalden

06.06.2022

## Ihre PV-Anlage von Fyrosol AG

### Adresse der Anlage

Heitersberg  
9427 Wolfhalden



**Projektbeschreibung:**  
PV anlage

## Projektübersicht

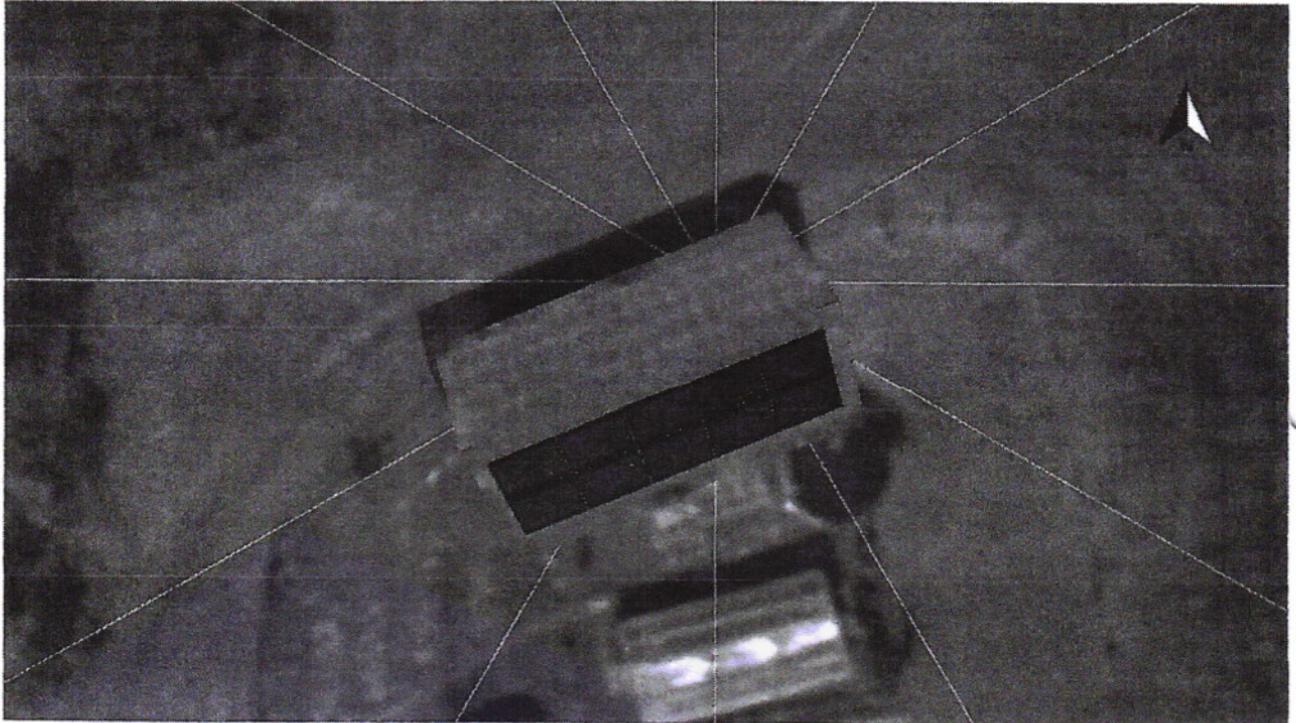


Abbildung: Übersichtsbild, 3D-Planung

## PV-Anlage

### 3D, Netzgekoppelte PV-Anlage

Klimadaten	St. Gallen, CHE (1991 - 2010)
Quelle der Werte	Meteonorm 7.3
PV-Generatorleistung	4 kWp
PV-Generatorfläche	18.8 m <sup>2</sup>
Anzahl PV-Module	10
Anzahl Wechselrichter	1

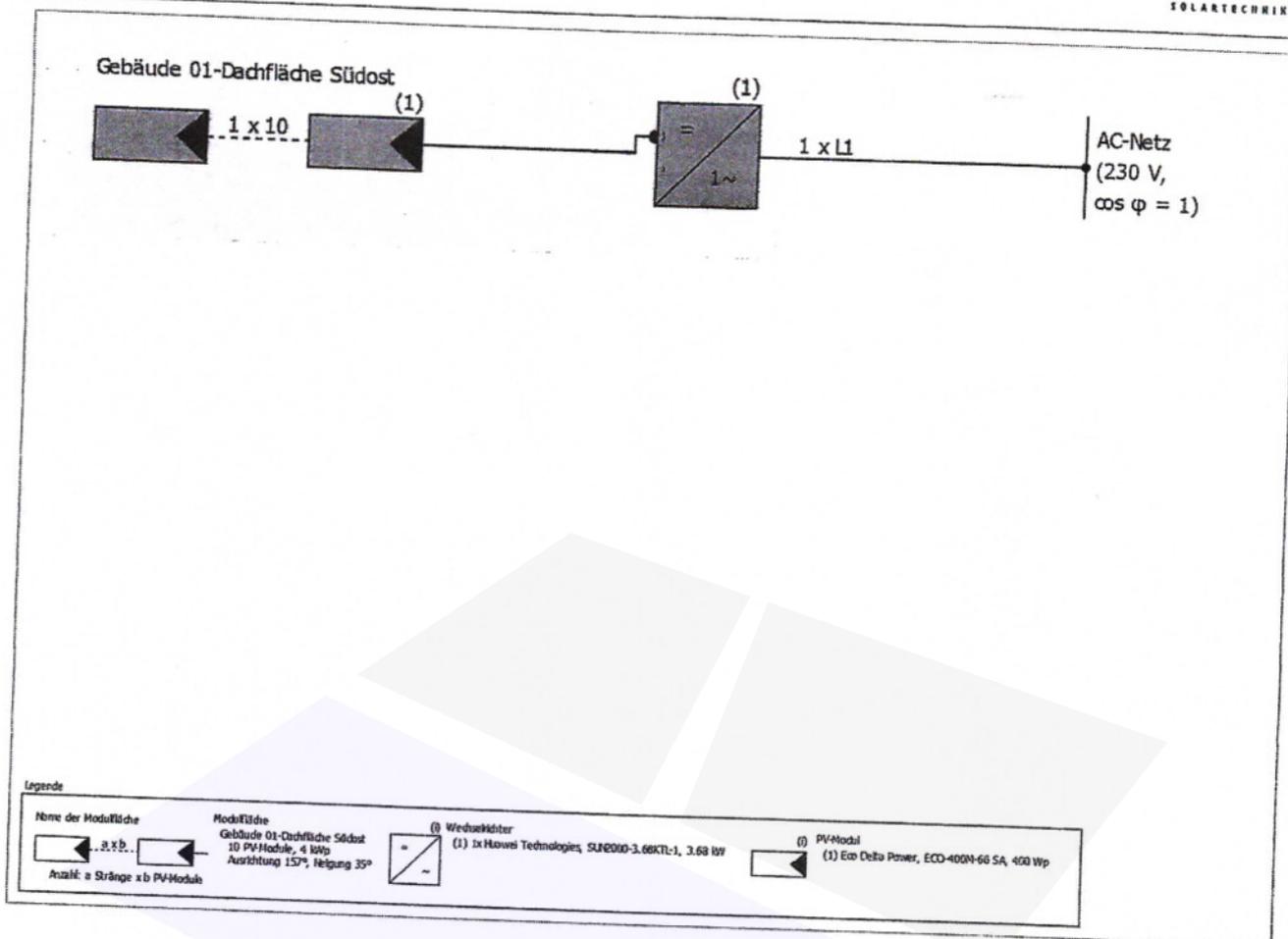


Abbildung: Schaltschema

## Ertragsprognose

Ertragsprognose	
PV-Generatorleistung	4.00 kWp
Spez. Jahresertrag	1'212.47 kWh/kWp
Anlagennutzungsgrad (PR)	96.29 %
Ertragsminderung durch Abschattung	0.0 %/Jahr
Netzeinspeisung	4'861 kWh/Jahr
Netzeinspeisung im ersten Jahr (inkl. Modulegradation)	4'861 kWh/Jahr
Standby-Verbrauch (Wechselrichter)	11 kWh/Jahr
Vermiedene CO <sub>2</sub> -Emissionen	2'279 kg/Jahr

Die Ergebnisse sind durch eine mathematische Modellrechnung der Firma Valentin Software GmbH (PV\*SOL Algorithmen) ermittelt worden. Die tatsächlichen Erträge der Solarstromanlage können aufgrund von Schwankungen des Wetters, der Wirkungsgrade von Modulen und Wechselrichtern sowie anderer Faktoren abweichen.

# Aufbau der Anlage

## Überblick

### Anlagendaten

Anlagenart 3D, Netzgekoppelte PV-Anlage

### Klimadaten

Standort St. Gallen, CHE (1991 - 2010)

Quelle der Werte Meteonorm 7.3

Auflösung der Daten 1 h

#### Verwendete Simulationsmodelle:

- Diffusstrahlung auf die Horizontale Hofmann
- Einstrahlung auf die geneigte Fläche Hay & Davies

## Modulflächen

### 1. Modulfläche - Gebäude 01-Dachfläche Südost

#### PV-Generator, 1. Modulfläche - Gebäude 01-Dachfläche Südost

Name	Gebäude 01-Dachfläche Südost
PV-Module	10 x ECO-400M-66 SA (v2)
Hersteller	Eco Delta Power
Neigung	35 °
Ausrichtung	Südosten 157 °
Einbausituation	Dachparallel - gut hinterlüftet
PV-Generatorfläche	18.8 m <sup>2</sup>

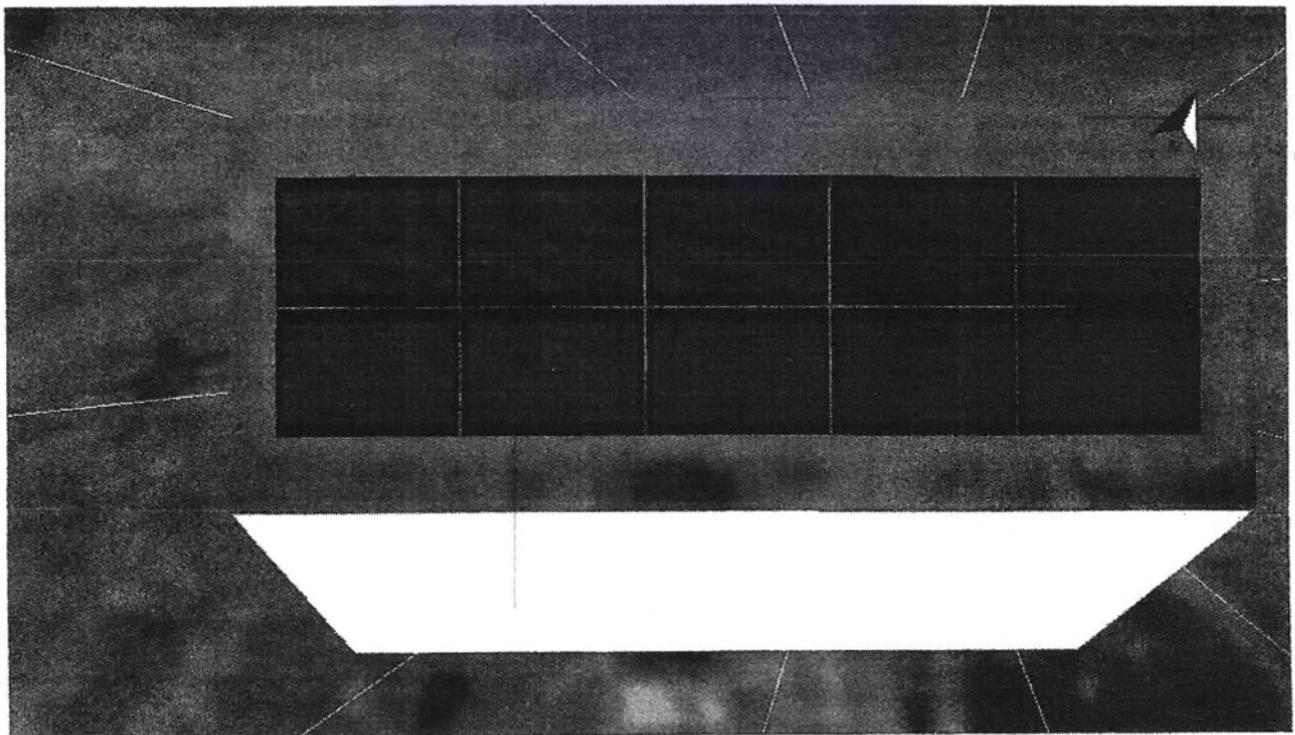
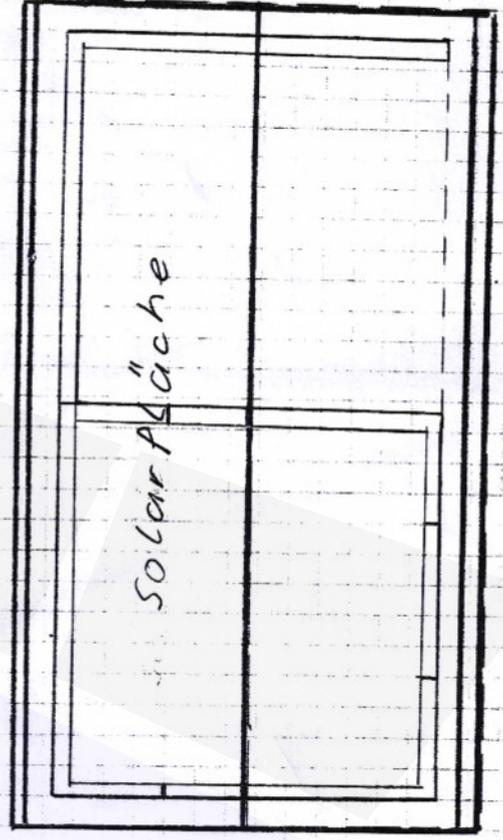
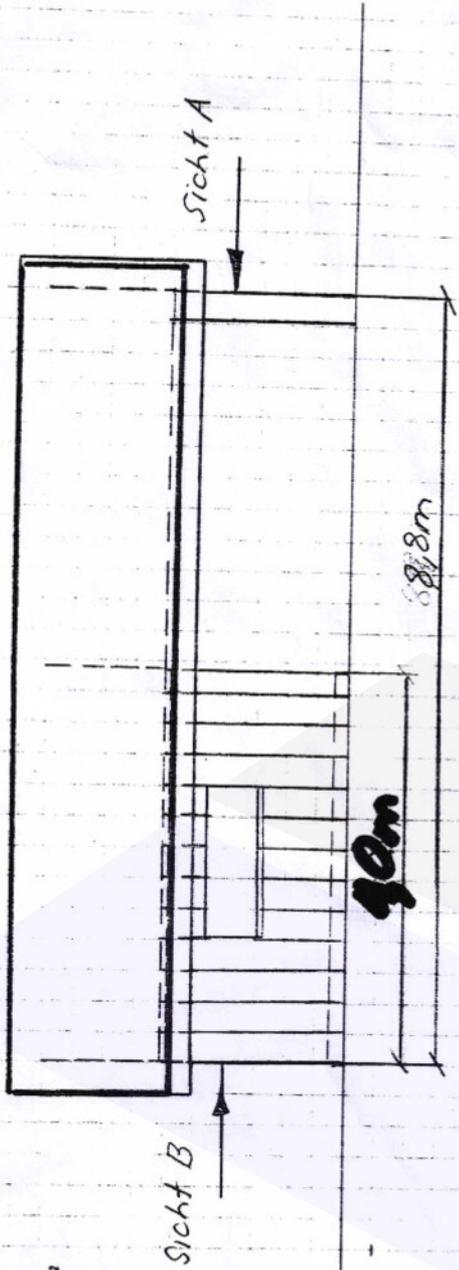
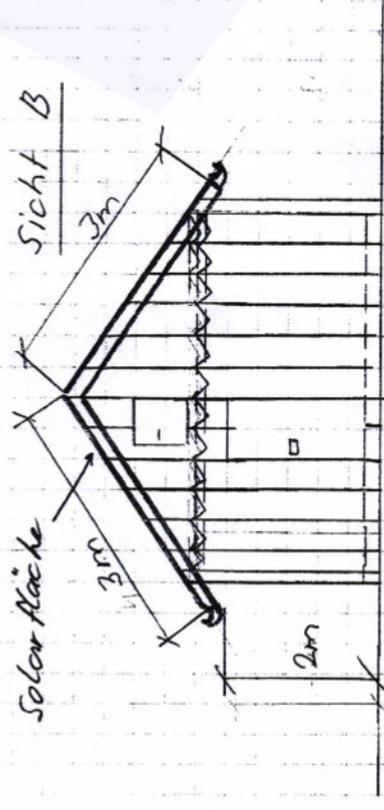
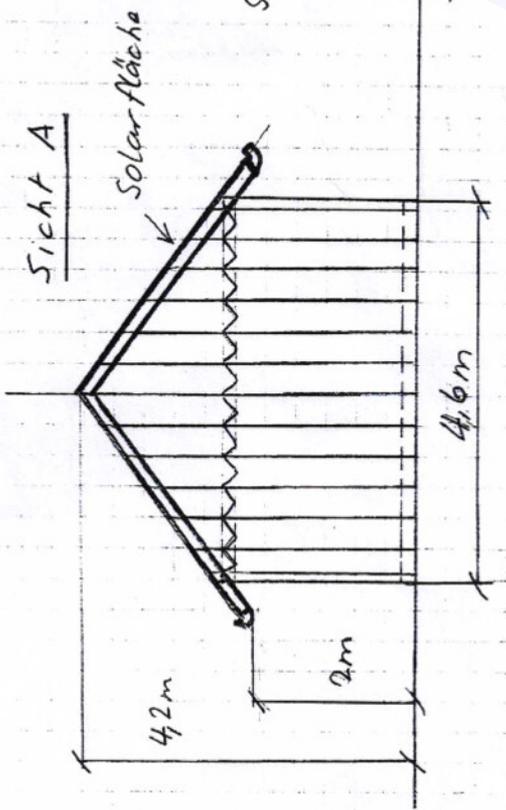


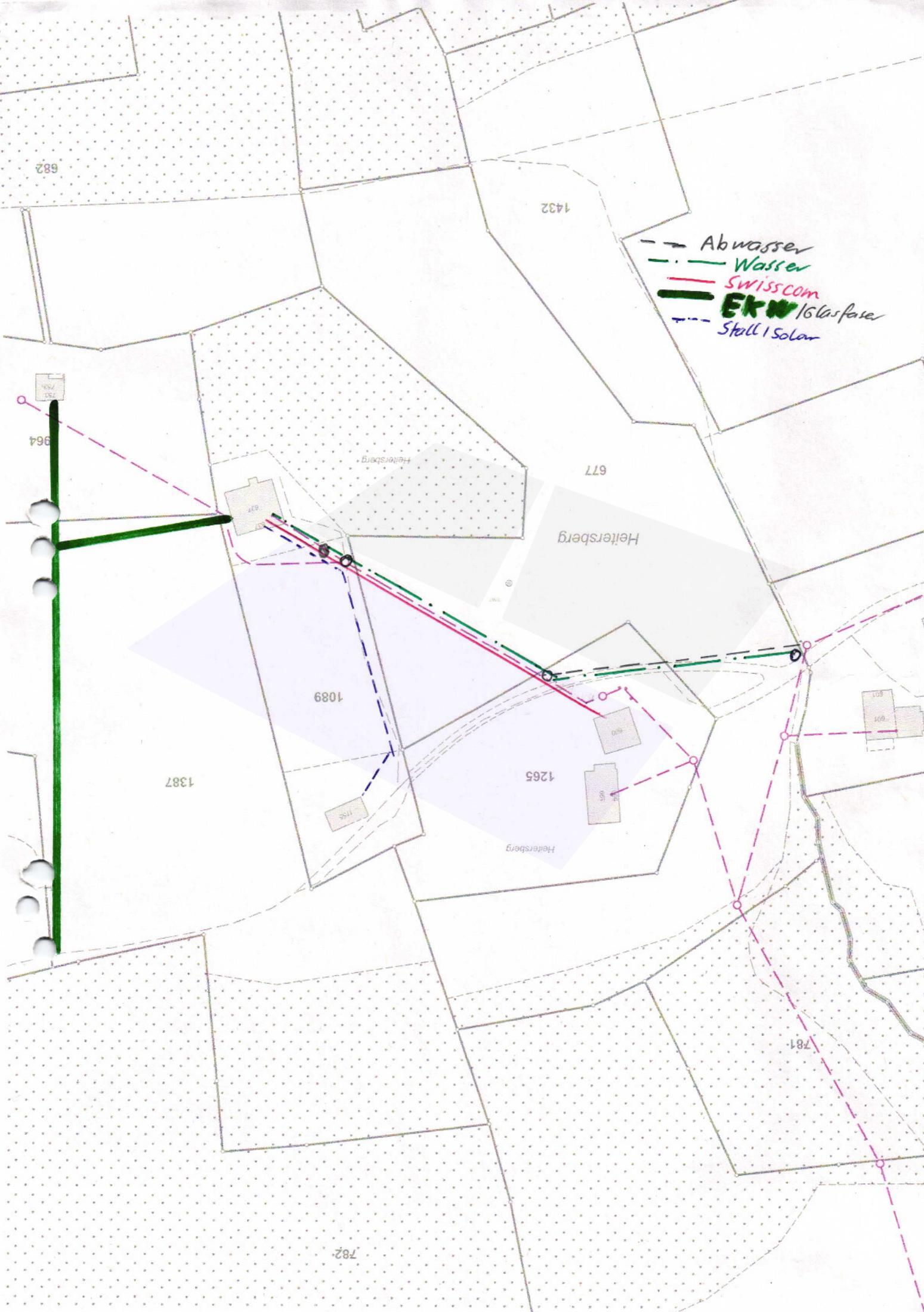
Abbildung: 1. Modulfläche - Gebäude 01-Dachfläche Südost



# Schafsi Mü/Remise mit Solaranlage



Grundriss



682

1432

- - - Abwasser
- · - Wasser
- Swisscom
- EKW Glasfaser
- - - Stall / Solar

750  
751

964

Heitersberg

677

Heitersberg

1089

1387

1265

Heitersberg

781

782