

## Einzigartiges Bauernhaus in Teufen

Buchen 1136, 9053 Teufen AR, Appenzell Ausserrhoden



### Mindestpreis

CHF 1'050'000.-

### 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)

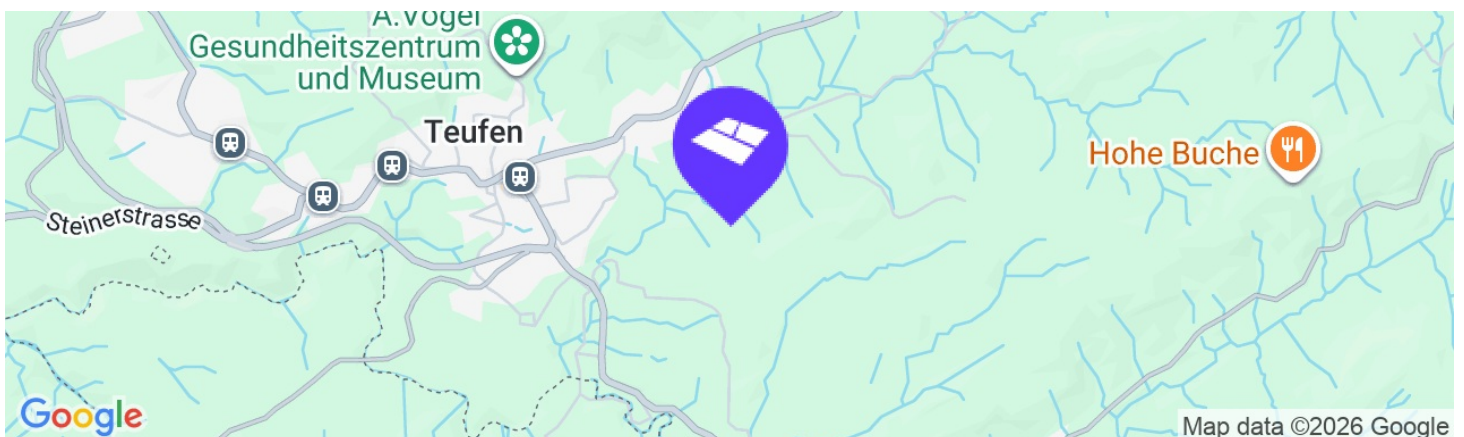
### Wichtige Informationen

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

### Details

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Grundstücksgrösse:</b>                   | 1'198 m <sup>2</sup>  |
| <b>Parzellennummer:</b>                     | 1062                  |
| <b>Zone:</b>                                | Landwirtschaftszone L |
| <b>Erschliessung:</b>                       | Teilerschlossen       |
| <b>Kategorie:</b>                           | Haus                  |
| <b>Nächster Kindergarten in:</b>            | 2'300 m               |
| <b>Nächste Primarschule in:</b>             | 2'000 m               |
| <b>Nächster öffentlicher Nahverkehr in:</b> | 2'000 m               |
| <b>Nächste Einkaufsmöglichkeit in:</b>      | 2'000 m               |

### Standort



## Beschreibung

In Teufen AR präsentiert sich dieses charmante 7½-Zimmer-Bauernhaus (exklusiv Stall) in traditioneller Holzstrickkonstruktion an ruhiger und naturnaher Lage. Das Objekt eignet sich für Interessenten, die eine einmaliges Wohnambiente mit grosszügigem Aussenraum, Weitsicht und vielseitigem Potenzial in einer der gefragtesten Gemeinde im Kanton Appenzell Ausserrhoden schätzen. Teufen liegt auf rund 837 m ü. M. und überzeugt durch eine gute Infrastruktur, kurze Alltagswege sowie eine direkte Anbindung an St. Gallen. Dank der erhöhten Lage über dem Herbstnebel wird Teufen oft als Sonnenterrasse gerühmt.

Lage und Standortvorteile auf einen Blick:

- Gute Erreichbarkeit (St. Gallen in ca. 15 Fahrminuten)
- Direkte Bahnverbindung mit den Appenzeller Bahnen nach St. Gallen und Appenzell
- Ausgezeichnete und brandneue Schulanlagen (Kindergarten bis Sekundarstufe in Teufen)
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf vor Ort, darunter Migros, Spar, Metzgerei und Bäckereien, Drogerien sowie auch eine Apotheke
- Attraktiver Steuerfuss von 2.6 (siehe Anhang)
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten: traumhafte Wanderwege, eine Bibliothek, zahlreiche Vereine und ein äusserst aktives und intaktes Vereinsleben.

Merkmale der Liegenschaft:

- Wohnflächen (HNF gemäss SIA 416) ca. 184 m<sup>2</sup>
- Ruhige Umgebung mit ausgeprägter Privatsphäre und schöner Aussicht
- Hoher Wohn- und Erholungswert in naturnaher Umgebung
- Grosszügiger Umschwung
- Die Liegenschaft wurde im Jahr 1995 saniert
- Traditionelle Holzstrickkonstruktion (Untergeschoss in Mauerwerk)
- Keine Zentralheizung - Der Gebäudeteil Ost wird über den Kachelofen geheizt und die Wohnung West verfügt nur über eine Infrartheizung.
- Quellrecht mit eigener Wasseraufbereitungsanlage (Kein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Für die Trinkwasserversorgung dient die Quelfassung.)
- An die Kanalisation angeschlossen
- Wärmwasseraufbereitung durch den im Untergeschoss eingebauten Elektroboiler
- 3 Garagenplätze / 3 Aussenabstellplätze

Dieses besondere Zuhause ist ein wunderbarer Ort, um anzukommen, zur Ruhe zu finden und ein Wohnen mit hoher Lebensqualität in naturnaher Umgebung zu geniessen. Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst einen Eindruck vom Zustand, den Qualitäten und dem besonderen Charme dieser einzigartigen Liegenschaft.

## Zusätzliche Informationen

- Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Gemäss grundbuchlicher Anmerkung untersteht es nicht dem BGGB.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss den bewilligten Plänen und dem Nutzungsverbot der aktuelle Zustand der Liegenschaft nicht bewilligt wurde. Es besteht ein Nutzungsverbot für die Einliegerwohnung. (Beleg im Anhang.) Interessenten wird empfohlen, die baurechtliche und rechtliche Situation, vor Gebotsabgabe, entsprechend zu prüfen.
- 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, Ausbauten oder nachträgliche Bewilligungen erkundigen sich die Käufer direkt bei den entsprechenden Behörden.
- Die Kontrolle der Niederspannungsinstallation und mögliche daraus resultierende Anpassungen sind Sache des Käufers.
- Die Liegenschaft ist vermietet. Erkundigen Sie sich, anlässlich der eingehenden Begehung bzw. Besichtigung, über das Mietverhältnis direkt bei der Eigentümerschaft.
- Im Grundbuch ist eine Veräusserungsbeschränkung nach BVG eingetragen. Diese steht im Zusammenhang mit Vorsorgegeldern aus der beruflichen Vorsorge. Die Bereinigung bzw. Löschung erfolgt im Rahmen des Verkaufsprozesses gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

## 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

Baubewilligung mit Auflagen, Nutzungsverbot des Zwischenbaues als zweite Wohnung | Beleg 459

Recht: Fahr- und Fusswegrecht | Beleg 384

Recht: Fahr- und Fusswegrecht | Beleg 678

Last: Fahr- und Fusswegrecht | Beleg 385

Recht: Quellenrecht | Beleg 160

Last: Fahr- und Fusswegrecht | Beleg 681

Recht/Last: Grenzbaurecht | Beleg 682

Last: Überlaufwasserbezugsrecht | Beleg 683

## Katasterplan

ÖREB-Kataster

Kataster

Orthofoto

Zonenplan

## Zusätzliche relevante Dokumente

Steuerschätzung

Feuer- und Elementar-Versicherung: Police POL131176

Informationen zu den Steuerfüssen AR

# IMPRESSIONEN

OBJEKT: BAUERNHAUS | BUCHEN 1136 | 9053 TEUFEN | APPENZEL AUSSERRHODEN | SCHWEIZ



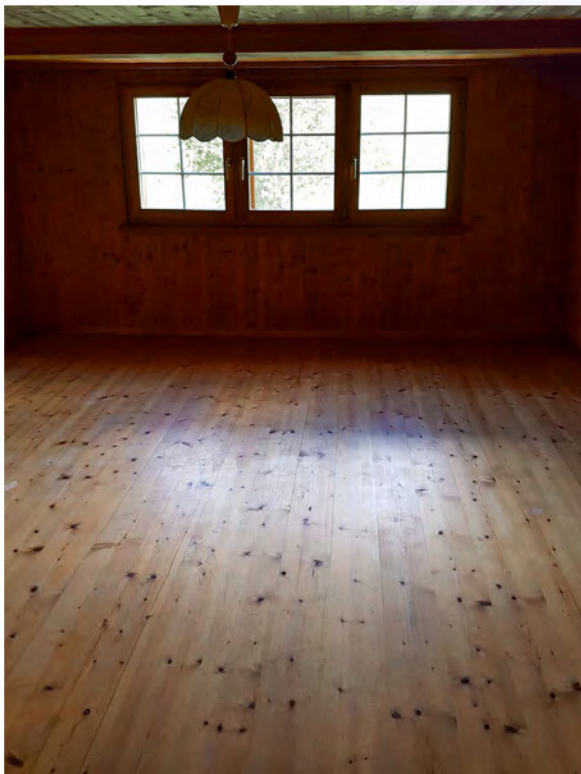
# IMPRESSIONEN

OBJEKT: BAUERNHAUS | BUCHEN 1136 | 9053 TEUFEN | APPENZEL AUSSERRHODEN | SCHWEIZ



# IMPRESSIONEN

OBJEKT: BAUERNHAUS | BUCHEN 1136 | 9053 TEUFEN | APPENZEL AUSSERRHODEN | SCHWEIZ



# IMPRESSIONEN

OBJEKT: BAUERNHAUS | BUCHEN 1136 | 9053 TEUFEN | APPENZEL AUSSERRHODEN | SCHWEIZ



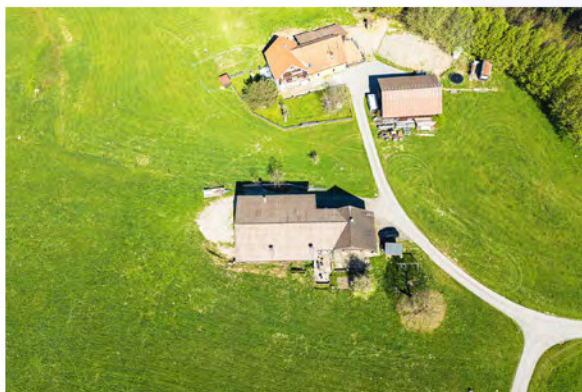
# IMPRESSIONEN

OBJEKT: BAUERNHAUS | BUCHEN 1136 | 9053 TEUFEN | APPENZEL AUSSERRHODEN | SCHWEIZ



# IMPRESSIONEN

OBJEKT: BAUERNHAUS | BUCHEN 1136 | 9053 TEUFEN | APPENZEL AUSSERRHODEN | SCHWEIZ



# IMPRESSIONEN

GEMEINDE: 9053 TEUFEN | APPENZELL AUSSERRHODEN | SCHWEIZ





**GEMEINDE TEUFEN**

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Teufen

#### Liegenschaft Nr. 1062

Plan Nr. 57, Buchen

Gesamtfläche 1'198 m<sup>2</sup>

Wohnhaus mit Stadel Vers.Nr. 1136, Buchen 1136 [106 m<sup>2</sup>]

Strasse, Weg [97 m<sup>2</sup>], übrige befestigte Flächen [134 m<sup>2</sup>], Wiese, Weide [369 m<sup>2</sup>], Gartenanlage [492 m<sup>2</sup>]

Verkehrswert: Fr. 683'000.00

Schätzungsdatum: 21.05.2024

#### Hinweis auf Artikel 20 Grundbuchverordnung

Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

#### Eigentümer

#### Erwerbstitel

Kauf 29.06.1994 Beleg 301

#### Anmerkungen

ID 1522

Fusswegrecht, öffentliches  
29.04.1914 Beleg 3/1062

ID 1523

Fusswegrecht, öffentliches  
29.04.1914 Beleg 4/1062

ID 2656

Baubewilligung mit Auflagen, Nutzungsverbot des Zwischenbaues als zweite Wohnung  
19.08.1999 Beleg 459

ID 3425

dem BGG nicht unterstellt  
01.12.2005 Beleg 678

ID 4290

Mitgliedschaft bei der Flurgenossenschaft Buchenstrasse  
04.11.2015 Beleg 538

ID 4850  
Veräußerungsbeschränkung nach BVG  
14.11.2022 Beleg 588

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

ID 19901130  
Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 509, 1043  
30.11.1990 Beleg 384  
01.12.2005 Beleg 678

ID 19901130.1  
Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1043  
30.11.1990 Beleg 385  
01.12.2005 Beleg 678

ID 19901130.3  
Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1045  
30.11.1990 Beleg 385  
01.12.2005 Beleg 678

ID 19901130.4  
Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1065  
30.11.1990 Beleg 385  
01.12.2005 Beleg 678

ID 19901130.5  
Last: Fahr- und Fusswegrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 1065  
30.11.1990 Beleg 385

ID 19920501  
Recht: Quellenrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1064  
01.05.1992 Beleg 160

ID 20051201  
Last: Fahr- und Fusswegrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 2436  
01.12.2005 Beleg 681

ID 20051201.1  
Recht/Last: Grenzbaurecht  
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2436  
01.12.2005 Beleg 682

ID 20051201.2  
Last: Überlaufwasserbezugsrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 2436  
01.12.2005 Beleg 683

## Grundpfandrechte

### Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 7058  
Gläubiger: /  
Höchstzinsfuss 10 %  
28.02.2020 Beleg 125

### Pfandstelle 2

Register-Schuldbrief Nr. 6393  
Gläubiger:  
Höchstzinsfuss 10 %  
29.08.2017 Beleg 453  
28.02.2020 Beleg 126

### Pfandstelle 3

Register-Schuldbrief Nr. 7279  
Gläubiger:  
Höchstzinsfuss 10 %  
08.03.2022 Beleg 125

Teufen, 22.04.2026

Grundbuchamt Teufen

Reto Wüst



# GRUNDBUCHANMERKUNG

## GRUNDBUCHAMT TEUFEN

Grundbuchblatt Nr. *1082*

Tagebuch Nr. *459*

Ordnungsnummer

Eingegangen den *19. Aug. 1999, 08.00h*

mit Unterbeleg *a, b, c*

### ANMELDUNG

Gestützt auf Art. 80 Abs. 4 EG zum RPG und folgende Aktenstücke ersuchen wir Sie nach ungenutztem Ablauf der Rekursfrist um die erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch:

**Akten:** Baubewilligung des Planungsamtes von Appenzell A.Rh. vom 6.5.1999  
(BG Nr. 99-203; Gesuchsteller: Werner Giger, Buchen, 9053 Teufen)

**Grundstück Nr.:** 1062

**Assekuranz Nr.:** 1136

**Gebiet:** Buchen

**Grundbuch:** Teufen

**Anmerkung:** Baubewilligung mit Auflagen  
[Nutzungsverbot des Zwischenbaues als zweite Wohnung]

St. Gallen, 6. Mai 1999

Planungsamt Appenzell A.Rh.

Der Vorsteher:



Beilage: Baubewilligung

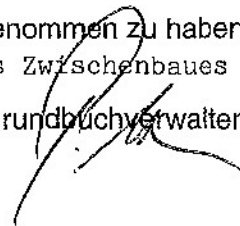
### Bestätigung:

Der Unterzeichnete bestätigt, obigen Eintrag wie folgt vorgenommen zu haben:

Baubewilligung mit Auflagen, Nutzungsverbot des Zwischenbaues als zweite Wohnung

Teufen, den 19. August 1999

Der Grundbuchverwalter:



BAUBEWILLIGUNGSKOMMISSION

9053 Teufen AR  
 Telefon 071 / 335 00 40 / Telefax 333 23 37

Herrn  
 Werner Giger  
 Buchen  
 9053 Teufen

Teufen, 21. Juli 1999 / pn

**BAUBEWILLIGUNG** (teilweise) Nr. 1999 / 1062p

|   |   |
|---|---|
| <b>Gesuchsteller/<br/>Bauherrschaft</b> | Werner Giger, Buchen, 9053 Teufen   |
| <b>Projektverfasser/<br/>Vertreter</b>  | Hans Frehner, Holzbaugeschäft, 9107 Umäsch  |
| <b>Bauvorhaben</b>                      | Abbruch / Wiederaufbau Stallteil, Umbau Wohnhausteil – Projektänderung<br>(bereits ausgeführt)<br><b>Grundstück Nr.: 1062</b> <b>Assek.-Nr.: 1136</b> |
| <b>Lage/Strasse</b>                     | Buchen  |
| <b>Zone</b>                             | ausserhalb Bauzone  |
| <b>Eingang</b>                          | 19. April 1999  |
| <b>Publikation</b>                      | ---   |
| <b>Massgebende<br/>Unterlagen</b>       | Grundrisse und Ansichten 1:100, datiert 13. April 1999<br>Schnitt und Westfassade Scheune, datiert 14. April 1999                                     |

GEMEINDE TEUFEN



## **Die Baubewilligungskommission beschliesst:**

- I. Die **baurechtliche Bewilligung** für vorgenanntes Bauvorhaben wird gemäss den eingereichten Unterlagen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

### **1. Vorbehalte**

- 1.1 Die raumplanerische Teilbewilligung der Baudirektion, 9102 Herisau, datiert 6. Mai 1999 gilt als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung. Die darin enthaltenen Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.
- 1.2 Die gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung des Amt für Umweltschutz, 9102 Herisau, datiert 1. Juni 1999 gilt als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung. Die darin enthaltenen Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.
- 1.2 Sämtliche Auflagen der Bewilligungen vom 14. Mai 1993, 21. April 1994 und 19. Juni 1995, welche mit dieser Bewilligung nicht ausdrücklich aufgehoben werden, gelten weiterhin. Diese sind zu beachten und einzuhalten.

### **II. Gebühren und Kosten**

Die Gebühren und Kosten für diesen Beschluss betragen:

Fr. 300.-- (Die Rechnung wird mit separater Post zugestellt)

### **III. Rechtsmittel**

Gegen die in dieser Baubewilligung enthaltenen Auflagen kann nach Art. 4 des Baureglementes der Gemeinde Teufen innert 20 Tagen nach Erhalt derselben Rekurs an den Gemeinderat Teufen eingereicht werden. Die kantonalen Entscheide enthalten ein separates Rechtsmittel.

### **IV. Mitteilung an**

Bauherr, mit folgenden Beilagen  
- genehmigter Plansatz  
- Kantonale Entscheide (2)  
- Gebührenrechnung Kanton

Projektverfasser, mit folgenden Beilagen  
- Kantonale Entscheide

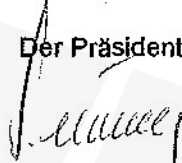
Zentralstelle für Baugesuch, Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau

Grundbuchamt Teufen; zur Anmerkung der Baubewilligung mit Auflagen; nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist

Im Auftrag der

**BAUBEWILLIGUNGSKOMMISSION  
TEUFEN**

Der Präsident:



Der Aktuar:



Versandt: 9. August 1999

Planungsamt  
9001 St.Gallen

Vadianstrasse 37  
Tel. 071 22 42 42  
Fax 071 22 26 09

Neu:  
Tel. 071 222 42 42  
Fax 071 222 26 09

BG Nr.: 99-203

Herr  
Werner Giger  
Buchen  
9053 Teufen



*Bewilligung von Bauten ausserhalb Bauzonen und in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung*

|                 |  |          |        |             |      |
|-----------------|--|----------|--------|-------------|------|
| Gemeinde :      | Teufen   | Gebiet : | Buchen | Parz. Nr.:  | 1062 |
| Gesuchsteller : | Werner Giger, Buchen, 9053 Teufen  |          |        | Assek. Nr.: | 1136 |
| Gesuch für :    | Stallteilabbruch /-wiederaufbau / Wohnhausteilumbau (Projektänderung)<br>(Landschaftsschutzzone) |          |        |             |      |

**Entscheid:** Gestützt auf Art. 82 Abs. 2 und Art. 6 Abs. 3 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG) erteilen wir die **teilweise Bewilligung mit Auflagen** zur Ausführung des Bauvorhabens.

**Sachlage:** siehe Seite 2  
**Erwägungen:** siehe Seite 3  
**Auflagen:** siehe Seite 4

St. Gallen, den 6. Mai 1999

Der Vorsteher:

Gebühr für die raumplanerische Prüfung:

Fr. 300.-

**Rechtsmittel:** Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt an die Baudirektion (Adresse: Kasernenstrasse 17A, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche Rekurseingabe hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen (Art. 18 und 22 des Verwaltungsverfahrensgesetzes; bGS 143.5).

**Gesetzliche Grundlagen:** - Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979, Art. 22

- Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG) vom 28. April 1985

- Verordnung über Baubewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb Bauzonen (Bauverordnung) vom 25. Februar 1986

Dieses Gesuch wurde auf seine Zulässigkeit bezüglich raumplanerischer Aspekte geprüft. Allfällige besondere Bewilligungen bleiben vorbehalten (Art. 82 Abs. 3 EG zum RPG).

**z.K. an:**

Baubewilligungsbehörde Teufen

**Gesuchsunterlagen:**

1. Baugesuch dat. 19.4.1999

2. Situationsplan

3. Projektplan

§ PA, ZSB

Wb-dg

## Sachlage

1. Mit Entscheid vom 15. März 1993 konnte das Gesuch für den Stallteil-Abbruch/Wiederaufbau, den Wohnhaus-Teilumbau und den Bau einer neuen Jauchegrube bewilligt werden (BG Nr. 93-072).
2. Da die für die Dimensionierung des Stalles zugrunde gelegte landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche nicht 8.7 ha, sondern lediglich 4.6 ha beträgt, musste die Stallnutzung baulich so angepasst werden, dass der mögliche Tierbestand der effektiv vorhandenen Futterbasis entspricht. Im Rahmen einer Projektänderung wurde deshalb ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Läger für rauhfutterverzehrende Grossvieheinheiten durch die von der Futterbasis unabhängige Mastviehhaltung ersetzt (Schweineboxen). Damit war die Dimensionierung des Stalles auf 9 RGVE ausgerichtet. Diese Lösungsvariante wurde anlässlich einer Besprechung mit dem Gesuchsteller, dem Vertreter des Landwirtschaftssekretariates, dem Vertreter der Baubewilligungskommission und dem Vertreter des Planungsamtes besprochen. Mit Entscheid vom 17. März 1994 konnte die entsprechende Projektänderung bewilligt werden.
3. Anlässlich einer im Januar 1995 durchgeführten Baukontrolle hat die Baubewilligungskommission der Gemeinde Teufen festgestellt, dass die Bauarbeiten teilweise nicht nach den mit Entscheid vom 15. März 1993, resp. 17. März 1994 bewilligten Plänen ausgeführt wurden. Ebenso wurde festgehalten, dass der beabsichtigte Einbau einer zweiten Wohnung bewilligungspflichtig sei. Entsprechend wurde eine neuerliche Projektänderung verlangt.
4. Mit Entscheid vom 13. April 1995 wurde über die verlangte Projektänderung (BG Nr. 95-142) entschieden. Dabei wurde festgehalten, dass der Stallteil gemäss der mit Entscheid vom 17. März 1994 bewilligten Projektänderung auszuführen sei. Für die neue Stalleinteilung, die den Einbau von zwei zusätzlichen Grossviehlägern und anstelle der Schweinehaltung eine Schafhaltung vorsah, konnte keine Bewilligung erteilt werden. Der Grund dafür lag darin, dass mit der neuen Einteilung - Schafe werden im Gegensatz zu Schweinen in die RGVE-Berechnung einbezogen - die Futterbasis von 8.7 RGVE um mindestens 2 RGVE überschritten würde. Für den Einbau der Altenwohnung konnte keine Bewilligung erteilt werden, da die Voraussetzungen dafür gemäss Art. 20 BauV nicht gegeben waren. Es wurde deshalb verlangt, dass die Bauarbeiten am Wohnteil gemäss den bewilligten Plänen vom 15. März 1993 ausgeführt werden.
5. Am 12. Januar 1999 hat die Baubewilligungsbehörde Teufen die Schlussabnahme vorgenommen. Dabei musste festgestellt werden, dass die Grundrisseinteilung von Stall und Wohnteil sowie die Fassadengestaltung am Wohnteil nicht den bewilligten Plänen, resp. den Auflagen der entsprechenden Baubewilligungen entsprechen. Der Gesuchsteller wurde aufgefordert, definitive Ausführungspläne einzureichen.
6. Anlässlich einer Besichtigung vom 27. April 1999 haben der Vertreter der kommunalen Baubewilligungsbehörde und der Vertreter des Planungsamtes festgestellt, dass die am 14. April 1999 eingereichten Ausführungspläne nicht in allen Punkten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Insbesondere weist der Zwischenbau entgegen der planlichen Darstellung eine vollständige Zimmereinteilung auf. Im Erdgeschoss ist ein Wohnzimmer abgetrennt und der Einbau einer Küche vorgesehen. Ein den Raum unterteiler Schrank existiert. Anschlüsse sind keine sichtbar. Gemäss Auskunft der Gesuchstellerin sind auch keine erstellt worden. Im Obergeschoss existieren zwei Zimmer sowie ein

Badezimmer. Die Badewanne ist bereits installiert. Der Zwischenbau verfügt über eine eigene Erschliessung. Es konnte festgestellt werden, dass der Zwischenbau als eigenständige Wohneinheit vorbereitet und nach dem Vollausbau der Küche als solche genutzt werden könnte.

Zudem erfolgte die Stalleinteilung nicht nach den mit Entscheid vom 17. März 1994 bewilligten Plänen. Es wurden zwei zusätzliche Läger sowie ein Schafstall eingebaut.

6. Dem aktuellen Verzeichnis der bewirtschafteten Flächen nach Hangneigung (April 1999) kann entnommen werden, dass der Gesuchsteller neu eine zusätzliche Parzelle (Parz. Nr. 1065, Buchen) bewirtschaftet. Damit vergrössert sich die bewirtschaftete Fläche auf insgesamt 6.5 ha. Entsprechend erhöht sich die Futterbasis von ursprünglich 8.7 RGVE auf 11.8 RGVE.
7. Das Vorhaben ist zonenkonform und liegt gemäss kantonalem Schutzzonenplan in einer Landschaftsschutzzone.

## Erwägungen

### *Stallteil*

Gegenüber dem mit Entscheid vom 17. März 1994 bewilligten Gesuch hat sich die Bemessungsgrundlage für die Stalldimensionierung geändert. Die durch den Gesuchsteller zusätzlich bewirtschaftete Parzelle Nr. 1065 ermöglicht das Halten von zusätzlichen 3.1 RGVE. Unter diesem Aspekt kann festgestellt werden, dass die neue bauliche Stalleinteilung einen Tierbestand ermöglicht, der auf die Futterbasis von 11.8 RGVE ausgerichtet ist. Aufgrund der sich geänderten Rahmenbedingung, kann festgestellt werden, dass die Baute gemäss Art. 18 BauV neu im angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Bodenfläche von neu 6.5 ha steht. Die Stalleinteilung kann nachträglich bewilligt werden.

### *Wohnteil / Zwischenbau*

Gemäss Art. 20 Abs. 2 BauV haben Landwirtschaftsbetriebe Anspruch auf zeitgemässen Wohnraum für den Betriebsleiter und seine im gleichen Haushalt lebende Familie sowie für weitere, hauptberuflich im Betrieb tätige Personen. Erwählter Artikel lässt den Einbau einer Altenwohnung zu, doch nur dann, wenn der Betrieb als Vollerwerbsbetrieb sowie als Familienbetrieb gilt und die abtretende Generation im Betrieb mitarbeitet. Wie bereits im Entscheid vom 13. April 1995 (BG Nr. 95-142) erläutert, ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall nicht gegeben. Wohl hat sich die durch den Gesuchsteller bewirtschaftete Fläche leicht erhöht, doch reicht diese Zunahme nicht aus, den Einbau einer Altenwohnung zu legitimieren. Ihr Einbau ist nach wie vor unzulässig. Der zweigeschossige Zwischenbau, der im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer, einen als Küche vorgesehenen Raum sowie im Obergeschoss zwei Zimmer und ein Bad/WC vorsieht, ist als eigenständige Wohnung deshalb unzulässig. Auch im Sinne einer zonenfremden Erweiterung ist der Einbau einer zweiten Wohnung nach Art. 31 BauV unzulässig.

Da der Zwischenbau als eigentliche Wohnraumerweiterung des Wohnteiles bereits Bestandteil des mit Entscheid vom 15. März 1993 bewilligten Baugesuches BG Nr. 93-072 war, kann davon ausgegangen werden, dass sich die neue Gesamtwohnfläche von 230 m<sup>2</sup> als zeitgemässer Wohnraum im Sinne von Art. 20 BauV erweist. Der Rückbau des im Zwischentrakt untergebrachten Wohnraumes ist daher nicht verhältnismässig.

Um die Nutzung dieses Traktes als eigenständige Wohnung zu vermeiden, sind folgende Massnahmen angezeigt und verhältnismässig:

- auf die Installation und den Einbau der KÜcheneinrichtungen ist zu verzichten,
- Im Grundbuch ist ein Nutzungsverbot des Zwischentraktes als eigenständige Wohneinheit anzumerken.

### *Gestaltung*

An der Nordfassade sind beim Zwischentrakt bei den Fenstern keine Sprossen angebracht. Um den gestalterischen Bestimmungen vollumfänglich gerecht werden zu können und um ein aus gestalterischer Sicht einheitliches Bild zu erhalten, wird verlangt, dass sämtliche Fenster an der Nordfassade mit einer sechsteiligen Sprossung versehen werden.

### **Entscheid**

1. Die neue Stalleinteilung wird nachträglich bewilligt.
2. Der Einbau einer eigenständigen zweiten Wohnung wird verweigert.
3. Auf die Installation und den Einbau sämtlicher KÜcheneinrichtungen ist zu verzichten.
4. Für die gegenüber den bewilligten Plänen abweichende Stalleinteilung wird die Bewilligung verweigert.

### **Auflagen**

Gestützt auf Art. 87 in Verbindung mit Art. 13 und Art. 35 EG zum RPG und Art. 18 und Art. 20 BauV wird verfügt:

1. An der Nordfassade sind sämtliche Fenster mit einer sechsteiligen Sprossung zu versehen.
2. Für den Zwischenbau wird folgende Nutzungsbeschränkungen zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet:
  - "Nutzungsverbot des Zwischenbaues als zweite Wohnung"

GRUNDBUCHAMT

9053 Teufen  
Telefon 071 / 335 00 24 / Telefax 333 34 07

Unterbeleg

459 c

Herr  
Werner Giger  
Buchen 1136  
9053 Teufen

Teufen, 30. Aug. 1999 is

Grundstück GB Teufen Nr. 1062, Buchen  
**Anzeige nach Art. 969 ZGB**

Auf Anmeldung des Planungsamtes Appenzell A. Rh., St. Gallen  
haben wir unter Beleg Nr. 459 / Datum 19. August 1999  
auf dem erwähnten Grundstück folgende **Anmerkung** vorgenommen:

Anmerkungen

7. Baubewilligung mit Auflagen, Nutzungsverbot des Zwischenbaues als zweite Wohnung  
datiert 19.08.1999, Beleg Nr. 459

Wir haben Ihnen im Sinne von Art. 969 ZGB davon Mitteilung zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

**GRUNDBUCHAMT TEUFEN**  
Der Grundbuchverwalter:

P. Müller



**Art 969 ZGB**

Der Grundbuchverwalter hat den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Vorwissen erfolgen, Anzeige zu machen; insbesondere teilt er den Berechtigten, deren Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt ist oder von Gesetzes wegen besteht und aus dem Grundbuch hervorgeht, den Erwerb des Eigentums durch einen Dritten mit.

Die Fristen, die für die Anfechtung solcher Verfügungen aufgestellt sind, nehmen ihren Anfang mit der Zustellung dieser Anzeige.

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Tragebuch-Nr. | 584                    |
| Eingang       | 30. Nov. 1990          |
| Zeit          | 17.12.1989 1663        |
| GS-Nr.        | 58.1013/1015/1065/1011 |

Dienstbarkeitsvertrag

Herr Johannes Zellweger - Giger, geb. 25. Dezember 1925, verheiratet, von Trogen AR, wohnhaft Beckenmühle, 9053 Teufen, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 509, Beckenmühle

und

Frau Erika Frischknecht - Zellweger, geb. 18. Januar 1963, verheiratet, von Schwellbrunn AR, wohnhaft untere Buchen 1110, 9053 Teufen, als Eigentümerin von Grundbuch Teufen Nr. 1043, untere Buchen

und

Herr Hans Zellweger - Widmer, geb. 17. Mai 1925, verheiratet, von Teufen AR, wohnhaft Buchen 1112, 9053 Teufen, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1045, Nord

und

Herr Hansueli Giger - Bruderer, geb. 10. Dezember 1944, verheiratet, von Nesslau SG, wohnhaft Speicherstrasse 72, 9053 Teufen, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1065, Buchen

und

Herr Hans Zellweger - Fehr, geb. 6. August 1958, verheiratet, von Trogen AR, wohnhaft Hauptstrasse 20, 9053 Teufen, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1064, Buchen

und

Herr Ernst Giger - Widmer, geb. 12. Dezember 1935, verheiratet, von Nesslau SG, wohnhaft Altersheim Pfand, 9064 Hundwil, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen

sowie

Herr Dr. Hansruedi Müller - Tanner, geb. 30. August 1941, verheiratet, von Küsnacht und Weiningen ZH, wohnhaft Seestrasse 73, 8702 Zollikon,

als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1063, Buchen

vereinbaren die Errichtung folgender Dienstbarkeit:

Fuss- und Fahrwegrecht 2)

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 509 und Nr. 1043 räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 1045, 1062, 1063, 1064 und 1065 auf der bestehenden Strasse durch ihre Grundstücke das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ein. Bezüglich heutige Linienführung wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet.

Die heute bestehende Strasse wird als Zufahrt für die auszuführenden Bauarbeiten der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen beansprucht und wird durch die Berechtigten nach Abschluss der Bauarbeiten gemäss Bedingung in der erteilten Baubewilligung in den heutigen Zustand zurückzusetzen.

Die auf den Strassenflächen der Grundstücken Nr. 509 und Nr. 1043 anfallenden Baukosten werden von den Berechtigten gemeinsam zu je 1/4 getragen. Der Unterhalt und die Schneebruchpflicht werden gemäss Perimeterberechnung des Landwirtschaftssekretariates von Appenzell A. Rh. wie folgt aufgeteilt:

1) Auf dem Strassenteilstück auf Grundbuch Teufen Nr. 509:

|   | <u>Unterhalt</u> | <u>Schneebruch</u> |
|---|------------------|--------------------|
| Der Eigentümer von Grundstück Nr. 509:                        | 4 %              | keiner             |
| Die Eigentümerin von Grundstück Nr. 1043:                     | 18 %             | 19 %               |
| Der Eigentümer von Grundstück Nr. 1045:                       | 12 %             | 12 %               |
| Die Eigentümer der Grundstücke<br>Nr. 1062, 1063, 1064, 1065: | je 16.50 %       | je 17.25 %         |

1) Auf dem Strassenteilstück auf Grundbuch Teufen Nr. 1043:

|   | <u>Unterhalt</u> | <u>Schneebruch</u> |
|---|------------------|--------------------|
| Die Eigentümerin von Grundstück Nr. 1043:                     | 5 %              | keiner             |
| Der Eigentümer von Grundstück Nr. 1045:                       | 14 %             | 15 %               |
| Die Eigentümer der Grundstücke<br>Nr. 1062, 1063, 1064, 1065: | je 20.25 %       | je 21.25 %         |

Diese Dienstbarkeit wird auf Kosten der Berechtigten hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Teufen angemeldet:

auf Nr. 509 und 1043: Last Fuss- und Fahrwegrecht zG Nr. 1045, 1062, 1063, 1064, 1065

auf Nr. 1045, 1062, 1063, 1064, und 1065: Recht Fuss- und Fahrwegrecht zL Nr. 509, 1043.

11

9053 Teufen, 30. Nov. 1990

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 509:

*H. Zellweger*

Die Eigentümerin von Grundbuch Teufen Nr. 1043:

*E. Frischknecht*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1045:

*H. Zellweger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1062:

*L. Giger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1063:

*H. Zimmer*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1064:

*H. Zellweger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1065:

*H. Zellweger*

11 Aenderung betv. Unterhalt von Grundstück Nr. 1064 bzw. Nr. 2122 siehe Bel. Nr. 156, dat. 01. Mai 1992

Güterstrasse Beckenmühle-Buchen  
Teufen

Herrn  
Hans Zellweger-Widmer  
Buchen 1112  
9053 Teufen

**Winterdienst auf dem Strassenstück Beckenmühle bis zur Grenze  
zwischen GB Nr. 1043 und 1045**

Die unterzeichnenden Grundeigentümer geben hiermit die Erklärung ab, dass sie jenen Anteil an den Kosten der Schneeräumung des auf den Grundstücken GB Nr. 509 und 1043 liegenden Teilstücks der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen, welcher laut Dienstbarkeitsvertrag zu Lasten der Liegenschaft GB Nr. 1045 fällt, zu gleichen Teilen übernehmen werden, solange und soweit dieses Strassenstück seitens der Liegenschaft GB Nr. 1045 im Winter nicht benützt wird.

Teufen, 25. November 1990

Die Eigentümer:

GB Nr. 1062 (Ernst Giger)

*E. Giger*

GB Nr. 1065 (H. U. Giger)

*H. U. Giger*

GB Nr. 1064 (H. Zellweger)

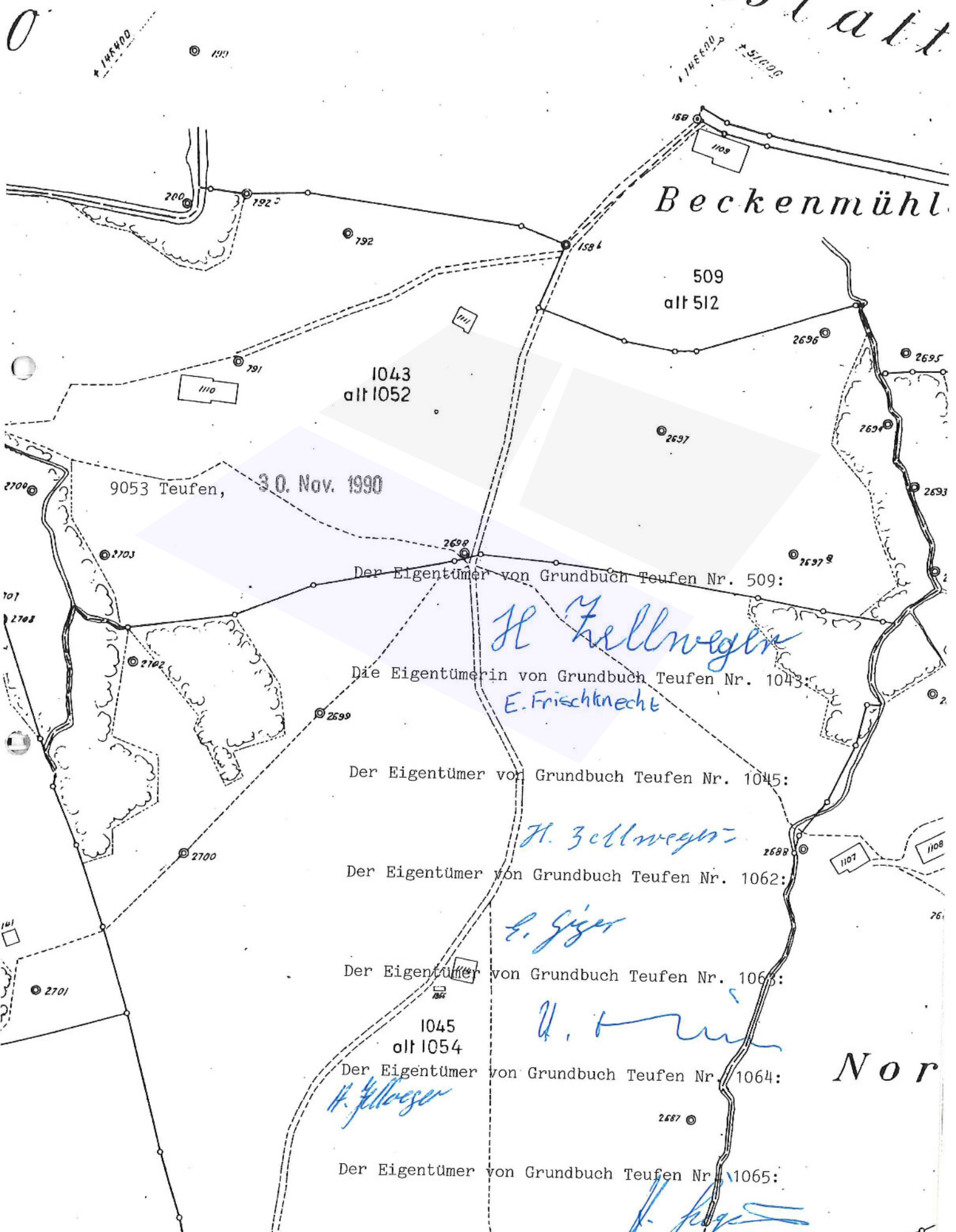
*H. Zellweger*

GB Nr. 1063 (H. Müller)

*H. Müller*

Blatt

Beckenmühl



3.0. Nov. 1990

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 509:

*H. Zellweger*

Die Eigentümerin von Grundbuch Teufen Nr. 1043:

*E. Frischknecht*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1045:

*H. Zellweger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1062:

*E. Giger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1064:

*H. Zellweger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1065:

*H. Keller*

Nor

## Grundbuch Teufen AR

|              |            |
|--------------|------------|
| Tagebuch Nr. | 678        |
| Abgang       | 01-12-2005 |
| Fl.          | 10-30      |
| GB-Nr.       | 1062, 2436 |

# Grundstückteilung

mit Unterbeleg a-k

Der Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 1062 Grundbuch Teufen

**Werner Giger-Amann**, geb. 16.03.1969, verheiratet, von Nesslau SG, 9055 Bühler, Steinleuten 537

beantragt, dieses gemäss **Mutation Nr. 3993** wie folgt aufzuteilen:

| Grundstück Nr. | altes Mass in m2 | neues Mass in m2 | Zuwachs (+)<br>Abgang (-) | Beschreibung                                      |
|----------------|------------------|------------------|---------------------------|---|
| 1062           | 25'218           | 1'198            | - 24'020                  | Wohnhaus Nr. 1136<br>Wege und Platz, Wiese        |
| 2436           | ---              | 24'020           | + 24'020                  | Stall Nr. 2733<br>Jauchegrube, Platz, Wald, Wiese |
|                | 25'218           | 25'218           | 0                         |   |

Der Grundeigentümer anerkennt die in der genannten Mutation Nr. 3993 eingezeichneten Grenzen und die darin enthaltenen Flächen vorbehaltlos als richtig.

## Bereinigung

### Anmerkungen

1522

Fusswegrecht, öffentliches  
29.04.1914 Beleg 3/1062

Die Anmerkung Nr. 1522 betrifft nur das neue Grundstück Nr. 1062 und ist **nicht** auf das neue Grundstück Nr. 2436 zu übertragen.

1523

Fusswegrecht, öffentliches  
29.04.1914 Beleg 4/1062

Die Anmerkung Nr. 1523 betrifft beide Grundstücke und ist demzufolge auf das neue Grundstück Nr. 2436 mitzuübertragen.

1524

Fusswegrecht, öffentliches  
29.04.1914 Beleg 5/1062

Die Anmerkung Nr. 1524 betrifft nur das neue Grundstück Nr. 2436 und ist demzufolge auf dieses zu übertragen und bezüglich Grundstück Nr. 1062 zu löschen.

WJ

1525

Rückerstattungspflicht; Eigentumsübertragung 20 Jahre  
zustimmungspflichtig  
Frist: 17.03.2018  
17.03.1998 Beleg 128

Die Anmerkung Nr. 1525 betrifft beide Grundstücke und ist demzufolge auf das neue Grundstück Nr. 2436 mitzuübertragen.

2656

Baubewilligung mit Auflagen, Nutzungsverbot des  
Zwischenbaues als zweite Wohnung  
19.08.1999 Beleg 459

Die Anmerkung Nr. 2656 betrifft nur das neue Grundstück Nr. 1062 und ist **nicht** auf das neue Grundstück Nr. 2436 zu übertragen.

2824

Rückzahlungspflicht Gewässerschutzanlage (Jauchegrube)  
Frist: 14.09.2005  
14.09.2000 Beleg 526

Die Anmerkung Nr. 2824 betrifft nur das neue Grundstück Nr. 2436 und ist demzufolge auf dieses zu übertragen und bezüglich Grundstück Nr. 1062 zu löschen.

#### Vormerkungen

141

Last: Vorläufige Eintragung  
Pfandrecht für Gewinnanspruch  
Frist: 29.06.2019  
zugunsten Giger Ernst, 12.12.1935, Hundwil  
29.06.1994 Beleg 301

Die Vormerkung Nr. 141 ist gem. Löschungsbewilligung bezüglich dem neuen Grundstück Nr. 1062 zu **löschen** und auf das neue Grundstück Nr. 2436 zu übertragen.

Bezüglich Grundstück Nr. 1062 kann der Gewinnanspruch nicht mehr grundbuchlich geregelt werden, da es sich nicht mehr um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht handelt. Diese Regelung haben die Betroffenen ausseramtlich zu treffen.

142

Last: Rückkaufsrecht  
Frist: 29.06.2019  
zugunsten Giger Ernst, 12.12.1935, Hundwil  
29.06.1994 Beleg 301

Die Vormerkung Nr. 142 ist gem. Löschungsbewilligung bezüglich dem neuen Grundstück Nr. 1062 zu **löschen** und auf das neue Grundstück Nr. 2436 zu übertragen.

Bezüglich Grundstück Nr. 1062 ist das Rückkaufsrecht auf vertraglicher Basis mit entsprechender Vormerkung im Grundbuch zu regeln.

*WJ*

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19240819.2

Last: Quellenrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 1065  
19.08.1924 Beleg 5/1059

19240820.1

Recht: Quellenrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1061, 2137  
20.08.1924 Beleg 5/1061

Die Dienstbarkeiten Nr. 19240819.2 und 19240820.1 betreffen nur das neue Grundstück Nr. 2436 und sind demzufolge auf dieses zu übertragen und bezüglich Grundstück Nr. 1062 zu löschen.

19901130

Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 509, 1043  
30.11.1990 Beleg 384

19901130.1

Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1043  
30.11.1990 Beleg 385

19901130.3

Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1045  
30.11.1990 Beleg 385

19901130.4

Recht: Fahr- und Fusswegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1065  
30.11.1990 Beleg 385

Die Dienstbarkeiten Nr. 19901130, 19901130.1, 19901130.3, 19901130.4 betreffen beide Grundstücke und sind demzufolge auf das neue Grundstück Nr. 2436 mitzuübertragen.

Die **Unterhaltungspflicht** von Grundstück Nr. 1062 geht neu je zur Hälfte zulasten Nr. 1062 und 2436.

19901130.5

Last: Fahr- und Fusswegrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 1065  
30.11.1990 Beleg 385

Die Dienstbarkeit Nr. 1901130.5 betrifft nur das neue Grundstück Nr. 1062 und ist **nicht** auf das neue Grundstück Nr. 2436 zu übertragen.

19920501

Recht: Quellenrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1064  
01.05.1992 Beleg 160

Die Dienstbarkeit Nr. 19920501 betrifft nur das neue Grundstück Nr. 1062 und ist **nicht** auf das neue Grundstück Nr. 2436 zu übertragen.

Für das dem Grundstück Nr. 2436 zustehende Überlaufwasser ist eine neue Dienstbarkeit einzutragen.

*WJ*

19991102

Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 2122  
02.11.1999 Beleg 651

20000816.6

Last: Durchleitungsrecht  
zugunsten Einwohnergemeinde Teufen, Teufen AR  
16.08.2000 Beleg 456

Die Dienstbarkeiten Nr. 19991102 und 20000816.6 betreffen nur das neue Grundstück Nr. 2436 und sind demzufolge auf dieses zu übertragen und bezüglich Grundstück Nr. 1062 zu löschen.

### Grundpfandrechte

#### Pfandstelle 1

Fr. 12'000.--

Franken eins zwei null null null 00/100  
Inhaber-Schuldbrief Nr. 2836  
Faustpfandgläubiger: Appenzeller Kantonalbank, mit Sitz in Appenzell AI, Appenzell  
Höchstzinsfuss 4.50 %,  
31.03.1952 Beleg 15

#### Pfandstelle 2

Fr. 100'000.--

Franken eins null null null null 00/100  
Inhaber-Schuldbrief Nr. 2837  
Faustpfandgläubiger: Appenzeller Kantonalbank, mit Sitz in Appenzell AI, Appenzell  
Höchstzinsfuss 4.50 %,  
05.05.1998 Beleg 200

#### Pfandstelle 3

Fr. 251'000.--

Franken zwei fünf eins null null null 00/100  
Inhaber-Schuldbrief Nr. 2838  
Faustpfandgläubiger: Appenzeller Kantonalbank, mit Sitz in Appenzell AI, Appenzell  
Höchstzinsfuss 4.50 %, jährlich abzahlbar mit Fr. 9'075.--, 2002-2012, bis auf Fr. 160'250.--,  
19.04.1999 Beleg 207

#### Pfandstelle 4

Fr. 50'000.--

Franken fünf null null null null 00/100  
Grundpfandverschr. Max. Hyp. Nr. 4072  
Gläubiger: Landw. Kreditkasse AR, Herisau  
mitverpfändet: Grundstück Nr. 1064  
30.06.2000 Beleg 379

- Pfandentlassung von 24'020 m2 (neues Grundstück Nr. 2436) aus der Pfandhaft der Grundpfandrechte Nr. 2836, 2837, 2838, haftend im 1. – 3. Rang
- Pfandentlassung von 1'198 m2 (neues Grundstück Nr. 1062) aus der Pfandhaft des Grundpfandrechtes Nr. 4072, haftend im 4. Rang

- Rang- und Vorgangsänderung  
Versetzung des Grundpfandrechtes Nr. 4072 vom 4. in den 2. Rang mit Kapitalvorgang neu  
Fr. 69'000.00 (zuzügl. Maximalzinsfuss 10 %)

**Schlussbestimmungen**

1. Die Grundbuchgebühren sowie die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Grundbuch-Geometers gehen zulasten des Grundeigentümers.
2. Aufgrund der Verfügung der Bodenrechtskommission vom 30. April 2004 ist folgende **Anmerkung** auf Grundstück Nr. 1062 einzuschreiben:

„dem BGGB nicht unterstellt“.

---

So vereinbart, abgeschlossen und zum Grundbucheintrag angemeldet,

Teufen, den *01-12-2006*

Der Grundeigentümer:



.....  
Werner Giger

KANTON APPENZELL AUSSERRHODEN

Unterbeleg 678 a

Grundbuchamt  
9053 Teufen

Beleg Nr.

Grundbuch Nr.

Eingangsdatum

Zeit

## Löschungsbewilligung

im Sinne von Art. 964 ZGB

Der Unterzeichnete erklärt hiermit seine Einwilligung zur **Teillöschung** folgender Grundbucheinschreibung:

### Vormerkung Nr. 141

Last: Vorläufige Eintragung  
Pfandrecht für Gewinnanspruch  
Frist: 29.06.2019  
zugunsten Giger Ernst, 12.12.1935, Hundwil  
29.06.1994 Beleg 301

vorgemerkt auf Grundstück Nr. 1062 Teufen.

Das Grundstück Nr. 1062 Teufen wird gem. Mutation Nr. 2993 in die Grundstücke Nr. 1062 und 2436 aufgeteilt. Dem Gewinnanspruchsberechtigten ist die Mutation Nr. 2993 bekannt.

**Die Vormerkung Nr. 141 wird bezüglich des neuen Grundstückes Nr. 1062 gelöscht und auf das neue Grundstück Nr. 2436 übertragen. Es bleibt somit bezüglich dem Grundstück Nr. 2436 weiterhin bestehen.**

Bezüglich Grundstück Nr. 1062 kann der Gewinnanspruch nicht mehr grundbuchlich geregelt werden, da es sich nicht mehr um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht handelt. Diese Regelung haben die Betroffenen ausseramtlich zu treffen.

Eigentümer des Grundstückes Nr. 1062 Teufen

**Werner Giger-Ammann**, geb. 16.03.1969, verheiratet, von Nesslau SG, 9055 Bühler, Steinleuten 537

Teufen,

Der Gewinnanspruchsberechtigte:

  
Ernst Giger

Der Grundeigentümer

  
Werner Giger-Ammann

KANTON APPENZEL AUSSERRHODEN

Unterbeleg 678b

Grundbuchamt  
9053 Teufen

Beleg Nr.

Grundbuch Nr.

Eingangsdatum

Zeit

## Löschungsbewilligung

im Sinne von Art. 964 ZGB

Der Unterzeichnete erklärt hiermit seine Einwilligung zur **Teillöschung** folgender Grundbucheinschreibung:

### Vormerkung Nr. 142

Last: Rückkaufsrecht  
Frist: 29.06.2019  
zugunsten Giger Ernst, 12.12.1935, Hundwil  
29.06.1994 Beleg 301

vorgemerkt auf Grundstück Nr. 1062 Teufen.

Das Grundstück Nr. 1062 Teufen wird gem. Mutation Nr. 2993 in die Grundstücke Nr. 1062 und 2436 aufgeteilt. Dem Gewinnanspruchsberechtigten ist die Mutation Nr. 2993 bekannt.

Die **Vormerkung Nr. 141** wird bezüglich des neuen Grundstückes Nr. 1062 gelöscht und auf das neue Grundstück Nr. 2436 übertragen. Es bleibt somit bezüglich dem Grundstück Nr. 2436 weiterhin bestehen.

Eigentümer des Grundstückes Nr. 1062 Teufen

**Werner Giger-Amann**, geb. 16.03.1969, verheiratet, von Nesslau SG, 9055 Bühler, Steinleuten 537

Teufen,

Der Rückkaufsberechtigte:

  
Ernst Giger



**GEMEINDE TEUFEN**

**GRUNDBUCHAMT TEUFEN**  
9053 Teufen AR  
Telefon 071 335 00 24/25  
Telefax 071 333 34 07

Bitte unterzeichnet  
retour

Unterbeleg 678c

Ihr Gesuch vom  
10. Mai 2005

Absender:  
Appenzeller Kantonalbank  
Postfach  
9050 Appenzell

### Bewilligung des Grundpfandgläubigers

Sie erhalten als Beilage

**Inhaber-Schuldbrief Nr. 2836**

**Fr. 12'000.--**

Höchstzinsfuss 4.50 %,  
31.03.1952 Beleg 15

Haftend an Pfandstelle 1 auf Grundstück Nr. 1062 Teufen

Faupfandgläubiger: Appenzeller Kantonalbank, mit Sitz in Appenzell AI, Appenzell

**Inhaber-Schuldbrief Nr. 2837**

**Fr. 100'000.--**

Höchstzinsfuss 4.50 %,  
05.05.1998 Beleg 200

Haftend an Pfandstelle 2 auf Grundstück Nr. 1062 Teufen

Faupfandgläubiger: Appenzeller Kantonalbank, mit Sitz in Appenzell AI, Appenzell

**Inhaber-Schuldbrief Nr. 2838**

**Fr. 251'000.--**

Höchstzinsfuss 4.50 %, jährlich abzahlbar mit Fr. 9'075.--, 2002-2012, bis auf Fr. 160'250.--,  
19.04.1999 Beleg 207

Haftend an Pfandstelle 3 auf Grundstück Nr. 1062 Teufen

Faupfandgläubiger: Appenzeller Kantonalbank, mit Sitz in Appenzell AI, Appenzell

**Eigentümer:**

Werner Giger-Ammann, 16.03.1969, Steinleuten 537, 9055 Bühler

mit der Bewilligung

zur Pfandentlassung von 24'020 m2 (neu Grundstück Nr. 2436) mit Stall Nr. 2733,

Jauchegrube, Platz, Wald, Wiese

gem. beiliegender Mutation Nr. 3993.

Als Pfand verbleibt Grundstück Nr. 1062 mit neu 1'198 m2 mit Wohnhaus Nr. 1136, Wege, Platz, Wiese.

Nach vollzogener Aenderung erwarte(n) (ich/wir) die Schuldurkunde(n) kostenfrei zurück.

Datum

*Kopie für Grundbuchamt*

Mit freundlichen Grüssen

**Appenzeller Kantonalbank**



**GRUNDBUCHAMT TEUFEN**  
9053 Teufen AR  
Telefon 071 335 00 24/25  
Telefax 071 333 34 07

Bitte unterzeichnet  
retour

**Unterbeleg** 678 d

Ihr Gesuch vom  
10. Mai 2005

Absender:  
Landw. Kreditkasse AR  
Obstmarkt 3  
9100 Herisau

### Bewilligung des Grundpfandgläubigers

Sie erhalten als Beilage

**Grundpfandverschr. Max. Hyp. Nr. 4072**

**Fr. 50'000.--**

30.06.2000 Beleg 379

Haftend an Pfandstelle 3 auf Grundstück Nr. 1064 Teufen; an Pfandstelle 4 auf Grundstück Nr. 1062 Teufen

Gläubiger: Landw. Kreditkasse AR, Herisau

**Eigentümer:**

Werner Giger-Amman, 16.03.1969, Steinleuten 537, 9055 Bühler

mit der Bewilligung

- **Pfandentlassung von 1'198 m2 mit Wohnhaus Nr. 1136, Wege, Platz, Wiese, gem. beiliegender Mutation Nr. 3993.**  
**Als Pfand verbleibt das neue Grundstück Nr. 2436 mit Stall Nr. 2733, Jauchegrube, Platz, Wald, Wiese. Der Pfandbescrieb wird entsprechend geändert.**
- **Rang- und Vorgangsänderung**  
**Versetzung des Grundpfandrechtes Nr. 4072 vom 4. in den 2. Rang mit Kapitalvorgang neu Fr. 69'000.00 (zuzügl. Maximalzinsfuss 10 %)**

Nach vollzogener Aenderung erwarte(n) (ich/wir) die Schuldurkunde(n) kostenfrei zurück.

Datum

11. Mai 2005

Mit freundlichen Grüssen

Bodenrechtskommission  
Regierungsgebäude



9102 Herisau 2

Telefon 071/353 61 11  
Telefax 071/353 67 62

Sachbearbeiter: R. Hohl  
Telefon Nr. 071/353 67 58  
Rudolf.Hohl@d.ar.ch  
www.ar.ch/lwa

Herisau, 30. April 2004

**Gesuch von Werner Giger, Steinleuten/Gais, 9055 Bühler um Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, nach Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991**

Gesuch Nr. 1440 C

**1. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen:**

- a) Mit Schreiben vom 16. Januar 2004 ersucht der Gesuchsteller, Herr Werner Giger, Steinleuten/Gais, 9055 Bühler, die Bodenrechtskommission um Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062 Buchen, nach Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991.

Das Begehren lautet wie folgt:

Das nichtlandwirtschaftlich genutzte Wohnhaus Assek. Nr. 1136 soll mit einer Fläche von ca. 1'200 m<sup>2</sup> ab dem landwirtschaftlichen Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden. Durch die Abparzellierung soll die Finanzierung sichergestellt werden.

Mit Schreiben vom 29. April 2004 überwies das Grundbuchamt Teufen der Bodenrechtskommission die Mutationsurkunde Nr. 3993 vom 27.04.2004. Das neue Wohnhausgrundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, weist eine Fläche von 1'198 m<sup>2</sup> auf.

- b) Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, weist folgende Flächen auf (Grundeigentümer ist der Gesuchsteller):

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus und Stall Assek. Nr. 1136 | 326 m <sup>2</sup>    |
| Jauchegrube                        | 122 m <sup>2</sup>    |
| Wald                               | 3'900 m <sup>2</sup>  |
| Wege und Platz                     | 245 m <sup>2</sup>    |
| Wiese                              | 20'625 m <sup>2</sup> |
| Totalfläche                        | 25'218 m <sup>2</sup> |

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch den Grundeigentümer selbst bewirtschaftet.

- c) Gemäss Zonenplan der Gemeinde liegt das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, in der Landwirtschaftszone.

**2. Die Bodenrechtskommission zieht in Erwägung:**

- a) Gemäss Art. 58 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 a aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot).

Die zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen von diesem Zerstückelungsverbot bewilligen. Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a der kantonsrätlichen Verordnung zum BGBB (bGS 213.113) ist die Bodenrechtskommission für die Erteilung solcher Ausnahmen zuständig.

- b) Das BGGB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke:
- die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen; und
  - für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGGB).

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 BGGB).

In der Gemeinde Gais besitzt der Gesuchsteller mit seiner Ehefrau (zu je 1/2 ME) noch die Grundstücke Grundbuch Gais Nrn. 492, und 1300, Weid. Für die Betrachtung haben nur jene Grundstücke einzufliessen, über die der Grundeigentümer rechtlich und wirtschaftlich verfügen kann. Aus diesem Grunde muss das Grundeigentum in Teufen sowie in Gais separat beurteilt werden.

Der Gesuchsteller ist auf Grund der Flächenverzeichnisse Alleineigentümer in der Gemeinde Teufen von 4,86 ha Land. Das Grundeigentum erfüllt die Mindestanforderung an ein Gewerbe nach Art. 7 BGGB nicht. Damit sind die Vorschriften über landwirtschaftliche Grundstücke anwendbar.

Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGGB).

Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, wird gemischt genutzt, liegt ausserhalb der Bauzone, hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 2,06 ha, und ist somit dem BGGB unterstellt.

- c) Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückerungsverbot, wenn unter anderem das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes aufgeteilt wird (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB).

Die Bodenrechtskommission kommt zum Schluss, dass die Gründe für eine Ausnahme vom Zerstückerungsverbot gegeben sind. Das nichtlandwirtschaftlich genutzte Wohnhaus Assek. Nr. 1136 wird mit einer Fläche von 1'198 m<sup>2</sup> abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen. Die Grundstücksgrösse liegt über der Praxis der Bodenrechtskommission von 1'000 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrösse lässt sich durch die Anordnung der Grundstücksgrenzen und der Erschliessungsstrasse rechtfertigen. Von der Abparzellierung sind keine landwirtschaftlich genutzte Gebäude betroffen. Die Abparzellierung ist zweckmässig.

Ausnahmebewilligungen dürfen immer auch mit Nebenbestimmungen wie Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, wenn sie sich aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck oder dem öffentlichen Interesse ergeben (Imboden/Rhinow/Krähenmann, Nr. 39; Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Schweiz. Bauernsekretariat, Brugg 1995, Christoph Bandli, N1 zu Art. 60 BGGB, Seite 539).

Die Fuss- und Fahrrechte müssen gewährleistet sein und sind grundbuchlich sicherzustellen.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2004 stellte die Bodenrechtskommission die erwähnte Abparzellierung dem Gesuchsteller in Aussicht.


Die Bewilligung ist deshalb zu erteilen.

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

**3. Beschluss:**

- a) Die Aufteilung (Zerstückelung) des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen (Fläche 25'218 m<sup>2</sup>) in Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen (Fläche 1'198 m<sup>2</sup>) und in landwirtschaftliches Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 2436, Buchen (Fläche 24'020 m<sup>2</sup>) wird gemäss Mutationsurkunde Nr. 3993 vom 27.04.2004 bewilligt.
- b) Die Fuss- und Fahrrechte müssen gewährleistet sein und sind grundbuchlich sicherzustellen.
- c) Die Gebühr beträgt Fr. 200.-- und wird dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.
- d) Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen beim Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden angefochten werden. Beschwerden sind schriftlich begründet bei der Kantonskanzlei Appenzell Ausserrhoden, zuhanden des Regierungsrates, 9102 Herisau einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 88 BGG und Art. 6 kant. Verordnung zum BGG).

**Bodenrechtskommission  
Appenzell Ausserrhoden**  
Der Präsident:

  
Regierungsrat H. Diem

**Mitteilung an:**

**Grundeigentümer und Gesuchsteller** (eingeschrieben)  
- Herr Werner Giger, Steinleuten 537/Gais, 9055 Bühler

**Grundbuchverwalter**  
- Grundbuchamt Teufen, 9053 Teufen

**Kantonale Aufsichtsbehörde**  
- Obergerichtspräsidium Kanton Appenzell Ausserrhoden, 5-Eck-Haus,  
9043 Trogen

**Pächter** (eingeschrieben)  
- Keiner

**Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte** (eingeschrieben)  
- Keine Mitteilung

Versandt am: 5. MAI 2004

Bodenrechtskommission  
Regierungsgebäude



9102 Herisau 2

Telefon 071/353 61 11  
Telefax 071/353 67 62

Sachbearbeiter: R. Hohl  
Telefon Nr. 071/353 67 58  
Rudolf.Hohl@ld.ar.ch  
www.ar.ch/lwa

Herisau, 30. April 2004

**Gesuch von Werner Giger, Steinleuten/Gais, 9055 Bühler um Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, nach Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991**

Gesuch Nr. 1440 C

**1. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen:**

- a) Mit Schreiben vom 16. Januar 2004 ersucht der Gesuchsteller, Herr Werner Giger, Steinleuten/Gais, 9055 Bühler, die Bodenrechtskommission um Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062 Buchen, nach Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991.

Das Begehren lautet wie folgt:

Das nichtlandwirtschaftlich genutzte Wohnhaus Assek. Nr. 1136 soll mit einer Fläche von ca. 1'200 m<sup>2</sup> ab dem landwirtschaftlichen Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden. Durch die Abparzellierung soll die Finanzierung sichergestellt werden.

Mit Schreiben vom 29. April 2004 überwies das Grundbuchamt Teufen der Bodenrechtskommission die Mutationsurkunde Nr. 3993 vom 27.04.2004. Das neue Wohnhausgrundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, weist eine Fläche von 1'198 m<sup>2</sup> auf.

- b) Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, weist folgende Flächen auf (Grundeigentümer ist der Gesuchsteller):

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus und Stall Assek. Nr. 1136 | 326 m <sup>2</sup>    |
| Jauchegrube                        | 122 m <sup>2</sup>    |
| Wald                               | 3'900 m <sup>2</sup>  |
| Wege und Platz                     | 245 m <sup>2</sup>    |
| Wiese                              | 20'625 m <sup>2</sup> |
| Totalfläche                        | 25'218 m <sup>2</sup> |

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch den Grundeigentümer selbst bewirtschaftet.

- c) Gemäss Zonenplan der Gemeinde liegt das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, in der Landwirtschaftszone.

**2. Die Bodenrechtskommission zieht in Erwägung:**

- a) Gemäss Art. 58 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 a aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot).

Die zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen von diesem Zerstückelungsverbot bewilligen. Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a der kantonsrätlichen Verordnung zum BGBB (bGS 213.113) ist die Bodenrechtskommission für die Erteilung solcher Ausnahmen zuständig.

b) Das BGGB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke:

a. die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen; und

b. für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGGB).

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 BGGB).

In der Gemeinde Gais besitzt der Gesuchsteller mit seiner Ehefrau (zu je 1/2 ME) noch die Grundstücke Grundbuch Gais Nrn. 492, und 1300, Weid. Für die Betrachtung haben nur jene Grundstücke einzufließen, über die der Grundeigentümer rechtlich und wirtschaftlich verfügen kann. Aus diesem Grunde muss das Grundeigentum in Teufen sowie in Gais separat beurteilt werden.

Der Gesuchsteller ist auf Grund der Flächenverzeichnisse Alleineigentümer in der Gemeinde Teufen von 4,86 ha Land. Das Grundeigentum erfüllt die Mindestanforderung an ein Gewerbe nach Art. 7 BGGB nicht. Damit sind die Vorschriften über landwirtschaftliche Grundstücke anwendbar.

Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGGB).

Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, wird gemischt genutzt, liegt ausserhalb der Bauzone, hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 2,06 ha, und ist somit dem BGGB unterstellt.

c) Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn unter anderem das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes aufgeteilt wird (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB).

Die Bodenrechtskommission kommt zum Schluss, dass die Gründe für eine Ausnahme vom Zerstückelungsverbot gegeben sind. Das nichtlandwirtschaftlich genutzte Wohnhaus Assek. Nr. 1136 wird mit einer Fläche von 1'198 m<sup>2</sup> abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen. Die Grundstücksgrösse liegt über der Praxis der Bodenrechtskommission von 1'000 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrösse lässt sich durch die Anordnung der Grundstücksgrenzen und der Erschliessungsstrasse rechtfertigen. Von der Abparzellierung sind keine landwirtschaftlich genutzte Gebäude betroffen. Die Abparzellierung ist zweckmässig.

Ausnahmebewilligungen dürfen immer auch mit Nebenbestimmungen wie Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, wenn sie sich aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck oder dem öffentlichen Interesse ergeben (Imboden/Rhinow/Krähenmann, Nr. 39; Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Schweiz. Bauernsekretariat, Brugg 1995, Christoph Bandli, N1 zu Art. 60 BGGB, Seite 539).

Die Fuss- und Fahrrechte müssen gewährleistet sein und sind grundbuchlich sicherzustellen.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2004 stellte die Bodenrechtskommission die erwähnte Abparzellierung dem Gesuchsteller in Aussicht.

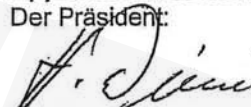
Die Bewilligung ist deshalb zu erteilen.

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

**3. Beschluss:**

- a) Die Aufteilung (Zerstückelung) des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen (Fläche 25'218 m<sup>2</sup>) in Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen (Fläche 1'198 m<sup>2</sup>) und in landwirtschaftliches Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 2436, Buchen (Fläche 24'020 m<sup>2</sup>) wird gemäss Mutationsurkunde Nr. 3993 vom 27.04.2004 bewilligt.
- b) Die Fuss- und Fahrrechte müssen gewährleistet sein und sind grundbuchlich sicherzustellen.
- c) Die Gebühr beträgt Fr. 200.-- und wird dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.
- d) Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen beim Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden angefochten werden. Beschwerden sind schriftlich begründet bei der Kantonskanzlei Appenzell Ausserrhoden, zuhänden des Regierungsrates, 9102 Herisau einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 88 BGG und Art. 6 kant. Verordnung zum BGG).

**Bodenrechtskommission  
Appenzell Ausserrhoden**  
Der Präsident:

  
Regierungsrat H. Diem

**Mitteilung an:**

**Grundeigentümer und Gesuchsteller** (eingeschrieben)  
- Herr Werner Giger, Steinleuten 537/Gais, 9055 Bühler

**Grundbuchverwalter**  
- Grundbuchamt Teufen, 9053 Teufen

**Kantonale Aufsichtsbehörde**  
- Obergerichtspräsidium Kanton Appenzell Ausserrhoden, 5-Eck-Haus,  
9043 Trogen

**Pächter** (eingeschrieben)  
- Keiner

**Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte** (eingeschrieben)  
- Keine Mitteilung


Versandt am: 5. MAI 2004

Rechtskraftbescheinigung

Die Kantonskanzlei von Appenzell Ausserrrhoden bestätigt, dass innerhalb der gesetzten Frist kein Rekurs erhoben worden ist.

Herisau, 5. Juli 2004

Für die Kantonskanzlei  
Der Ratschreiber i.V.:

  
Dr. Armin Stoffel



Bodenrechtskommission  
Regierungsgebäude



9102 Herisau 2

Telefon 071/353 61 11  
Telefax 071/353 67 62

Sachbearbeiter: R. Hohl  
Telefon Nr. 071/353 67 58  
Rudolf.Hohl@ld.ar.ch  
www.ar.ch/lwa

## Feststellungsverfügung und Verfügung einer Anmerkung

### Die Bodenrechtskommission

betreffend Grundstück: Nr. 1062, Buchen  
in der Gemeinde: 9053 Teufen  
bestehend aus: Wohnhaus Assek. Nr. 1136 (106 m<sup>2</sup>), Wege und Platz (174 m<sup>2</sup>), Wiese (918 m<sup>2</sup>), Totalfläche 1198 m<sup>2</sup>  
der Eigentümer: Herr Werner Giger, Steinleuten 537/Gais, 9055 Bühler

#### stellt fest:

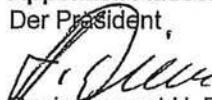
1. Der Geltungsbereich des BGG (Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGG) vom 4. Oktober 1991) erstreckt sich gemäss Art. 2 BGG grundsätzlich auf die Grundstücke ausserhalb der Bauzonen. Weitere Voraussetzung der Anwendbarkeit ist, dass das betroffene Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist und benötigt wird, und dass das Grundstück zudem entweder flächenmässig grösser als 25 Aren ist oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Das Gesetz gilt zudem für landwirtschaftliche Grundstücke, die unaufgeteilt teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb der Bauzone liegen, Art. 2 Abs. 2 lit. c) oder für solche, mit parzellenmässig nicht aufgeteilter, gemischter Nutzung (Art. 2 Abs. 2 lit. d).
2. Diese Voraussetzungen treffen auf das oben genannte Grundstück nicht zu. Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und benötigt. Für das Grundstück ist deshalb gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG die Anmerkung "nicht dem BGG unterstellt" im Grundbuch einzutragen.

#### und verfügt:

1. Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, untersteht dem Geltungsbereich des BGG nicht.
2. Im Sinne von Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG ist im Grundbuch Teufen anzumerken, dass das Grundstück Teufen Nr. 1062, Buchen, gemäss Art. 2 BGG nicht dem BGG untersteht.
3. Gegen diese Feststellungsverfügung kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Rekurs an den Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden (Regierungsgebäude, 9102 Herisau) erhoben werden. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie allfällige Beweismittel anführen. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen.

Herisau, 1. Mai 2004/RH

**Bodenrechtskommission**  
**Appenzell Ausserrhoden**  
Der Präsident,

  
Regierungsrat H. Diem

Versandt am: 5. MAI 2004

Mitteilung an:

**Grundeigentümer und Gesuchsteller** (eingeschrieben)

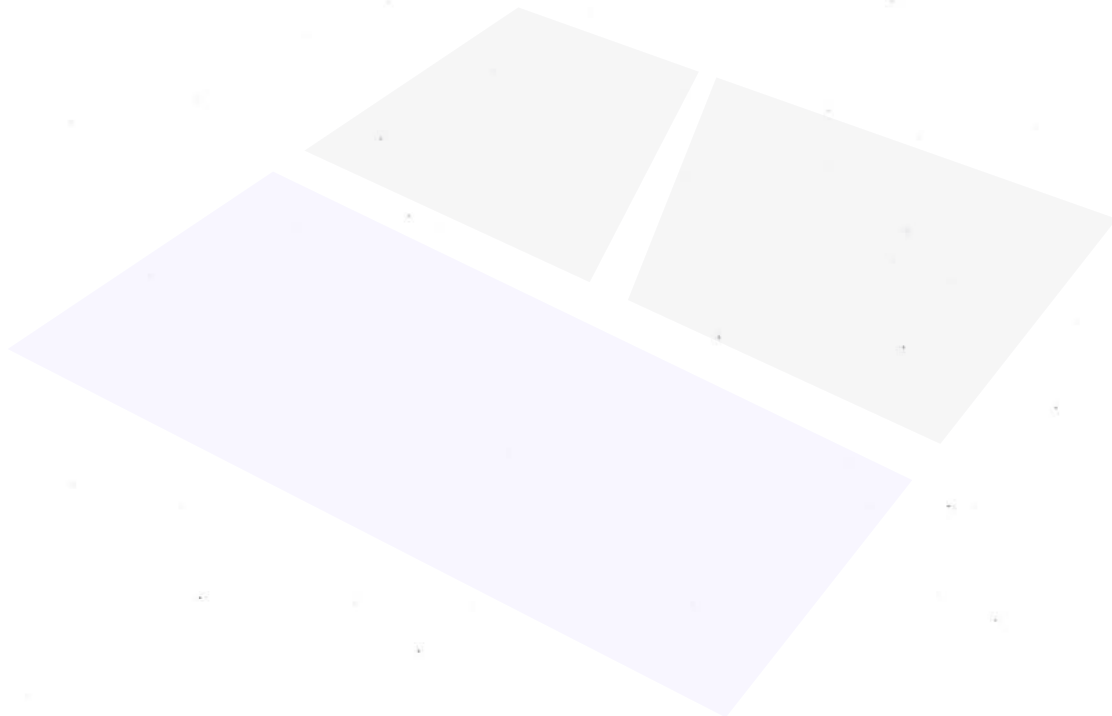
- Herr Werner Giger, Steinleuten 537/Gais, 9055 Bühler

**Grundbuchverwalter**

- Grundbuchamt Teufen, 9053 Teufen

**Kantonskanzlei**

- Kantonskanzlei Appenzell Ausserrhoden, Regierungsgebäude, 9102 Herisau



Kanton Appenzell A.Rh.

Bodenrechtskommission  
Regierungsgebäude

9102 Herisau 2  
Telefon 071/353 61 11  
Telefax 071/353 67 62

Sachbearbeiter: R. Hohl  
Telefon Nr. 071/353 67 58  
Rudolf.Hohl@ld.ar.ch  
www.ar.ch/lwa



## Feststellungsverfügung und Verfügung einer Anmerkung

### Die Bodenrechtskommission

betreffend Grundstück: Nr. 1062, Buchen  
in der Gemeinde: 9053 Teufen  
bestehend aus: Wohnhaus Assek. Nr. 1136 (106 m<sup>2</sup>), Wege und Platz (174 m<sup>2</sup>), Wiese (918 m<sup>2</sup>), Totalfläche 1198 m<sup>2</sup>  
der Eigentümer: Herr Werner Giger, Steinleuten 537/Gais, 9055 Bühler

#### stellt fest:

1. Der Geltungsbereich des BGG (Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGG) vom 4. Oktober 1991) erstreckt sich gemäss Art. 2 BGG grundsätzlich auf die Grundstücke ausserhalb der Bauzonen. Weitere Voraussetzung der Anwendbarkeit ist, dass das betroffene Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist und benötigt wird, und dass das Grundstück zudem entweder flächenmässig grösser als 25 Aren ist oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Das Gesetz gilt zudem für landwirtschaftliche Grundstücke, die unaufgeteilt teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb der Bauzone liegen, Art. 2 Abs. 2 lit. c) oder für solche, mit parzellenmässig nicht aufgeteilter, gemischter Nutzung (Art. 2 Abs. 2 lit. d).
2. Diese Voraussetzungen treffen auf das oben genannte Grundstück nicht zu. Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und benötigt. Für das Grundstück ist deshalb gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG die Anmerkung "nicht dem BGG unterstellt" im Grundbuch einzutragen.

#### und verfügt:

1. Das Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, untersteht dem Geltungsbereich des BGG nicht.
2. Im Sinne von Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG ist im Grundbuch Teufen anzumerken, dass das Grundstück Teufen Nr. 1062, Buchen, gemäss Art. 2 BGG nicht dem BGG untersteht.
3. Gegen diese Feststellungsverfügung kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Rekurs an den Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden (Regierungsgebäude, 9102 Herisau) erhoben werden. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie allfällige Beweismittel anführen. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen.

Herisau, 1. Mai 2004/RH

**Bodenrechtskommission**  
**Appenzell Ausserrhoden**  
Der Präsident

  
Regierungsrat H. Diem

Versandt am: 5. MAI 2004

Mitteilung an:

**Grundeigentümer und Gesuchsteller (eingeschrieben)**

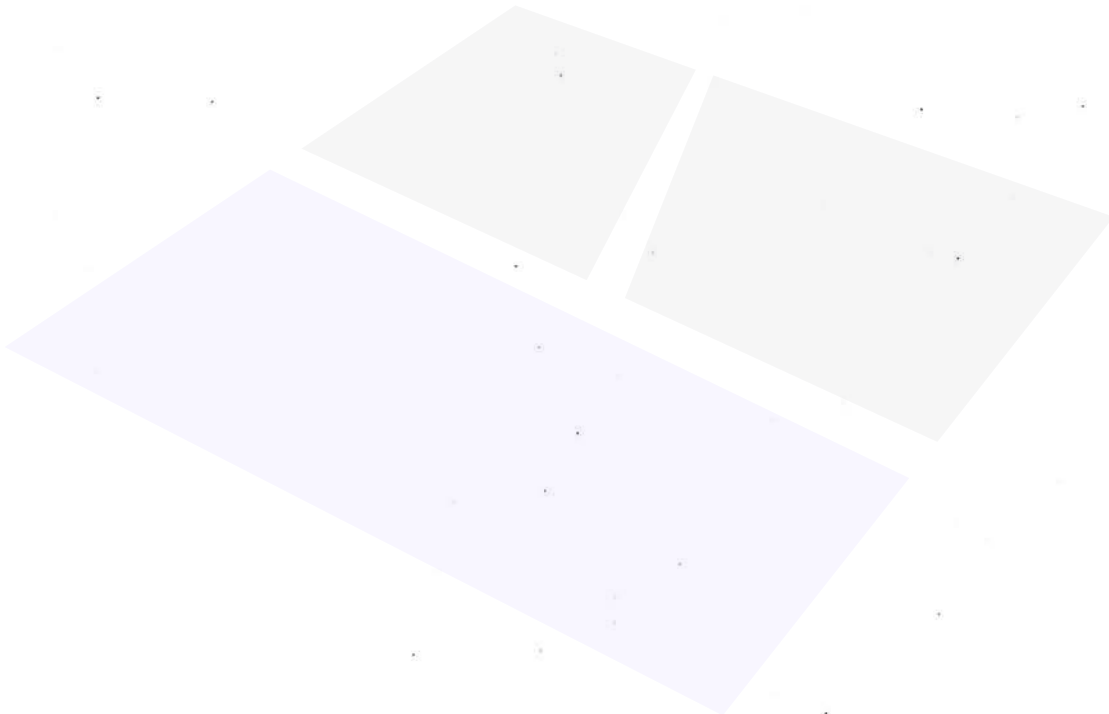
- Herr Werner Giger, Steinleuten 537/Gais, 9055 Bühler

**Grundbuchverwalter**

- Grundbuchamt Teufen, 9053 Teufen

**Kantonskanzlei**

- Kantonskanzlei Appenzell Ausserrhoden, Regierungsgebäude, 9102 Herisau



## Feststellungsverfügung und Verfügung einer Anmerkung

Die Bodenrechtskommission

betreffend Grundstück: Nr. 1062, Buchen  
in der Gemeinde: 9053 Teufen  
bestehend aus: Wohnhaus Assek. Nr. 1136 (106 m<sup>2</sup>), Wege und Platz (174 m<sup>2</sup>), Wiese (918 m<sup>2</sup>), Totalfläche 1198 m<sup>2</sup>  
der Eigentümer: Herr Werner Giger, Steinleuten 537/Gais, 9055 Bühler

### Rechtskraftbescheinigung

Die Kantonskanzlei Appenzell Ausserrhoden bestätigt, dass innerhalb der gesetzten Frist kein Rekurs erhoben worden ist.

Herisau, 5. Juli 2004

Der Ratschreiber

i.V.



Kanton Appenzell A.Rh.

Bodenrechtskommission  
Regierungsgebäude

9102 Herisau 2

Telefon 071/353 61 11  
Telefax 071/353 67 62

Sachbearbeiter: R. Hohl  
Telefon Nr. 071/353 67 58  
Rudolf.Hohl@d.ar.ch  
www.ar.ch/lwa



Herr  
Werner Giger  
Steinleuten 537/Gais  
9055 Bühler

Herisau, 12. Februar 2004

**Ihr Gesuch betreffend Abparzellierung des Wohnhauses Assek. Nr. 1136 ab dem landwirtschaftlichen Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen  
Gesuch Nr. 1440 C**

Sehr geehrter Herr Giger

Gemäss Ihrem Schreiben vom 16. Januar 2004 beabsichtigen Sie, das Wohnhaus Assek. Nr. 1136 ab dem landwirtschaftlichen Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen, mit einer Fläche von ca. 1'200 m<sup>2</sup> abzuparzellieren.

Die Bodenrechtskommission hat Ihr Gesuch an der letzten Sitzung behandelt und stellt die erwähnte Abparzellierung (Zerstückelung), gemäss Situationsplan, mit einer maximalen Fläche von 1'000 m<sup>2</sup> in Aussicht.

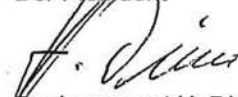
Die Fuss- und Fahrrechte müssen gewährleistet sein und sind grundbuchlich sicherzustellen.

Für die Ausstellung der Zerstückelungsbewilligung bitten wir Sie um die Zustellung der Mutationsurkunde des Grundbuchgeometers gemäss beiliegendem Situationsplan.

Setzen Sie sich deswegen bitte mit dem Grundbuchamt Teufen in Verbindung. Die Bestellung der Vermessungsurkunde ist beim Grundbuchamt in die Wege zu leiten.

Mit freundlichen Grüssen

**Bodenrechtskommission  
Appenzell Ausserrhoden  
Der Präsident**

  
Regierungsrat H. Diem

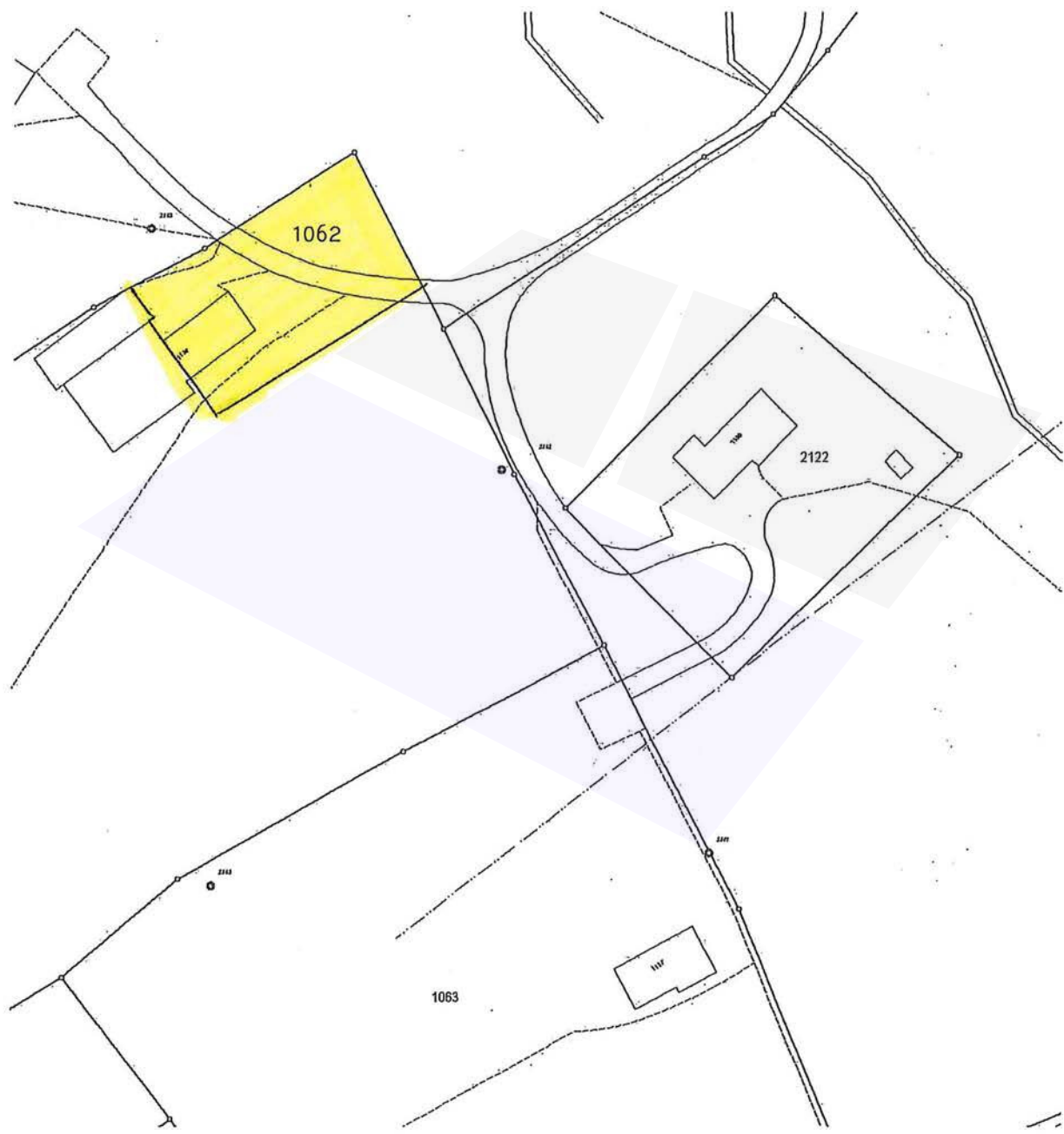
**Beilage:**  
- Situationsplan

**Mitteilung an:**  
- Grundbuchamt Teufen, 9053 Teufen

**Versandt am:** 19. FEB. 2004



Gemeinde / Kt-SG-AR



Masstab 1 : 1'000  
Mittelpunkt-Koordinaten 748570 / 250390

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch))  
© IGGIS 05. Feb. 2004

Kanton Appenzell A.Rh.

Obergerichtspräsidium  
9043 Trogen



Fünfeckpalast  
Postfach 161  
Telefon 071/343 63 85  
Telefax 071/343 63 81

Bodenrechtskommission  
von Appenzell A.Rh.  
Regierungsgebäude  
9102 Herisau

9043 Trogen, 6. Mai 2004/ero

**Gesuch von Werner Giger, Steinleuten/Gais, 9055 Bühler um Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 30. April 2004 haben Sie dem Gesuchsteller die Aufteilung (Zerstückelung) des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen (Fläche 25'218 m<sup>2</sup>) in Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen (Fläche 1'198 m<sup>2</sup>) und in landwirtschaftliches Grundstück Grundbuch Teufen Nr. 2436, Buchen (Fläche 24'020 m<sup>2</sup>), gemäss Mutationsurkunde Nr. 3993 vom 27.4.2004 bewilligt. In der Beilage erhalten Sie die mir überlassenen Akten retour.

Auf die Einreichung einer Beschwerde wurde **verzichtet**.

Mit freundlichen Grüssen  
Der Obergerichtspräsident:

  
Eisenhut

**Beilage**  
Akten retour

**Kopie an**  
Grundbuchamt, 9053 Teufen

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Tagebuch-Nr. | 385                    |
| Eingang      | 30. Nov. 1990          |
| Zeit         | 177c                   |
| GB-Nr.       | 1043, 1045, 1064, 1062 |

Dienstbarkeitsvertrag

Frau Erika Frischknecht - Zellweger, geb. 18. Januar 1963, verheiratet, von Schwellbrunn AR, wohnhaft untere Buchen 1110, 9053 Teufen, als Eigentümerin von Grundbuch Teufen Nr. 1043, untere Buchen

und

Herr Hans Zellweger - Widmer, geb. 17. Mai 1925, verheiratet, von Teufen AR, wohnhaft Buchen 1112, 9053 Teufen, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1045, Nord

und

Herr Hansueli Giger - Bruderer, geb. 10. Dezember 1944, verheiratet, von Nesslau SG, wohnhaft Speicherstrasse 72, 9053 Teufen, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1065, Buchen

und

Herr Hans Zellweger - Fehr, geb. 6. August 1958, verheiratet, von Trogen AR, wohnhaft Hauptstrasse 20, 9053 Teufen, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1064, Buchen

und

Herr Ernst Giger - Widmer, geb. 12. Dezember 1935, verheiratet, von Nesslau SG, wohnhaft Altersheim Pfand, 9064 Hundwil, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1062, Buchen

sowie

Herr Dr. Hansruedi Müller - Tanner, geb. 30. August 1941, verheiratet, von Küsnacht und Weiningen ZH, wohnhaft Seestrasse 73, 8702 Zollikon, als Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1063, Buchen

vereinbaren die Errichtung folgender Dienstbarkeiten:

a) Fuss- und Fahrwegrecht

Der jeweilige Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1043 räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 1045, 1062, 1063, 1064 und 1065 auf derjenigen Fläche der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen (hälftiger Strassenanteil Punkt 1 - 3) das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ein, die gemäss behördlich bewilligtem Bauprojekt auf das Grundstück Nr. 1043 zu liegen kommt. Bezüglich Linienführung wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet.

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit bezahlen die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1062, 1063, 1064 und 1065 pro m<sup>2</sup> der durch den Strassenbau auf Grundstück Nr. 1043 beanspruchten Fläche eine Entschädigung von Fr. 13.-- (Franken Dreizehn 00/100 pro Quadratmeter). Diese Entschädigung ist nach Abschluss und Abrechnung der Bauarbeiten in bar zahlbar.

Diese Dienstbarkeit wird hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Teufen angemeldet:

auf Nr. 1043: Last Fuss- und Fahrwegrecht zG Nr. 1062, 1063, 1064, 1065

auf Nr. 1045, 1062,<sup>2)</sup> 1063, 1063, 1065: Recht Fuss- und Fahrwegrecht zL Nr. 1043.

1/

4

b) Fuss- und Fahrwegrecht

Der jeweilige Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1045 räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 1062, 1063, 1064 und 1065 das auf derjenigen Fläche der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen (hälftiger Anteil Punkt 1 - 3 sowie Fortsetzung Punkt 3 - 14 auf dem Teilstück 1) das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ein, die gemäss behördlich bewilligtem Bauprojekt auf das Grundstück Nr. 1045 zu liegen kommt. Bezüglich Linienführung wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet.

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit bezahlen die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1062, 1063, 1064 und 1065 pro m<sup>2</sup> der durch den Strassenbau auf Grundstück Nr. 1043 beanspruchten Fläche eine Entschädigung von Fr. 13.-- (Franken Dreizehn 00/100 pro Quadratmeter). Diese Entschädigung ist nach Abschluss und Abrechnung der Bauarbeiten in bar zahlbar.

Diese Dienstbarkeit wird hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Teufen angemeldet:

|               |      |   |
|---------------|------|---|
| auf Nr. 1045: | Last | Fuss- und Fahrwegrecht zG Nr. 1062,<br>1063, 1064, 1065 |
|---------------|------|---|

c) Fuss- und Fahrwegrecht

Der jeweilige Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1065 räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 1062, 1063 und 1064 auf derjenigen Fläche der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen (Punkt 14 - ca. Punkt 24 auf den Teilstücken 1 und 2) das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ein, die gemäss behördlich bewilligtem Bauprojekt auf das Grundstück Nr. 1065 zu liegen kommt. Bezüglich Linienführung wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet.

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit und die Beanspruchung der Bodenflächen sind keine Entschädigungen zu bezahlen.

Diese Dienstbarkeit wird hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Teufen angemeldet:

|                                 |       |   |
|---------------------------------|-------|---|
| auf Nr. 1065:                   | Last  | Fuss- und Fahrwegrecht zG Nr. 1062, 1063,<br>1064 |
| auf Nr. 1062, 1063<br>und 1064: | Recht | Fuss- und Fahrwegrecht zL Nr. 1065                |

1) 2)

d) Fuss- und Fahrwegrecht

Der jeweilige Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1062 räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 1065 auf derjenigen Fläche der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen (Punkt 24 - nördliche Parzellengrenze auf dem Teilstück 2) das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ein, die gemäss behördlich bewilligtem Bauprojekt auf das Grundstück Nr. 1062 zu liegen kommt. Bezüglich Linienführung wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet.

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit und die Beanspruchung der Bodenflächen sind keine Entschädigungen zu bezahlen.

Diese Dienstbarkeit wird hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Teufen angemeldet:

|               |       |                                    |
|---------------|-------|------------------------------------|
| auf Nr. 1062: | Last  | Fuss- und Fahrwegrecht zG Nr. 1065 |
| auf Nr. 1065: | Recht | Fuss- und Fahrwegrecht zL Nr. 1062 |

e) Fuss- und Fahrwegrecht

Der jeweilige Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1064 räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 1063 auf derjenigen Fläche der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen (Punkt 23 - bis Abzweiger zu Grundstück Nr. 1063 auf dem Teilstück 5 und weiter bis zur Grenze Grundbuch Teufen Nr. 1063) das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ein, die gemäss behördlich bewilligtem Bauprojekt auf das Grundstück Nr. 1064 zu liegen kommt. Bezüglich Linienführung wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet.

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit bezahlt der Eigentümer des Grundstückes Nr. 1063 pro m<sup>2</sup> der durch den Strassenbau auf Grundstück Nr. 1064 für die von ihm alleine beanspruchten Fläche (Teilstück 6) bis zur Einmündung des Teilstückes 7 eine Entschädigung von Fr. 13.-- (Franken Dreizehn 00/100 pro Quadratmeter) und für das Teilstück 5 eine Entschädigung von Fr. 6.50/m<sup>2</sup> (Franken Sechs 50/100 pro Quadratmeter). Diese Entschädigungen sind nach Abschluss und Abrechnung der Bauarbeiten in bar zahlbar.

Diese Dienstbarkeit wird hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde Teufen angemeldet:

|                  |       |                                    |
|------------------|-------|------------------------------------|
| 4) auf Nr. 1064: | Last  | Fuss- und Fahrwegrecht zG Nr. 1063 |
| auf Nr. 1063:    | Recht | Fuss- und Fahrwegrecht zL Nr. 1064 |

Gemeinsame Bestimmungen

Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1062, 1063, 1064 und 1065, als Bauherren der Güterstrasse Beckenmühle - Buchen vereinbaren bezüglich Aufteilung der Unterhaltskosten, inkl. Schneebruch, die auf dieser Strecke anfallen folgendes:

|                    |   |
|--------------------|---|
| <u>Teilstück 1</u> | gleichmässige Teilung (je 1/4) zwischen den Eigentümern der Grundstücke Nr. 1062, 1063, 1064 und Nr. 1065 |
| <u>Teilstück 2</u> | hälftige Teilung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Nr. 1062 und Nr. 1065                           |
| <u>Teilstück 3</u> | der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1062  |
| <u>Teilstück 4</u> | der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1065  |
| <u>Teilstück 5</u> | hälftige Teilung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Nr. 1063 und Nr. 1064                           |
| <u>Teilstück 6</u> | der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1063  |
| <u>Teilstück 7</u> | der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1064  |

Bezüglich Begrenzung der verschiedenen Teilstücke wird auf beiliegenden Situationsplan verwiesen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet.

Zusätzlich zum Unterhaltsteiler wird hiermit festgehalten, dass die Erstellungskosten der einzelnen Teilstücke unter den entsprechenden Grundeigentümern analog der vorstehenden Unterhaltsregelung aufgeteilt werden.

Die Kosten für die Errichtung und Eintragung dieser Dienstbarkeiten werden von den Eigentümern der Grundstücke Nr. 1062, 1063, 1064 und 1065 gemeinsam zu gleichen Teilen bezahlt.

9053 Teufen, 30. Nov. 1990

Die Eigentümerin von Grundbuch Teufen Nr. 1043:

*E. Frischknecht*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1045:

*H. Zellweger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1062:

*G. Giger*

Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1063:

*U. Hüni*

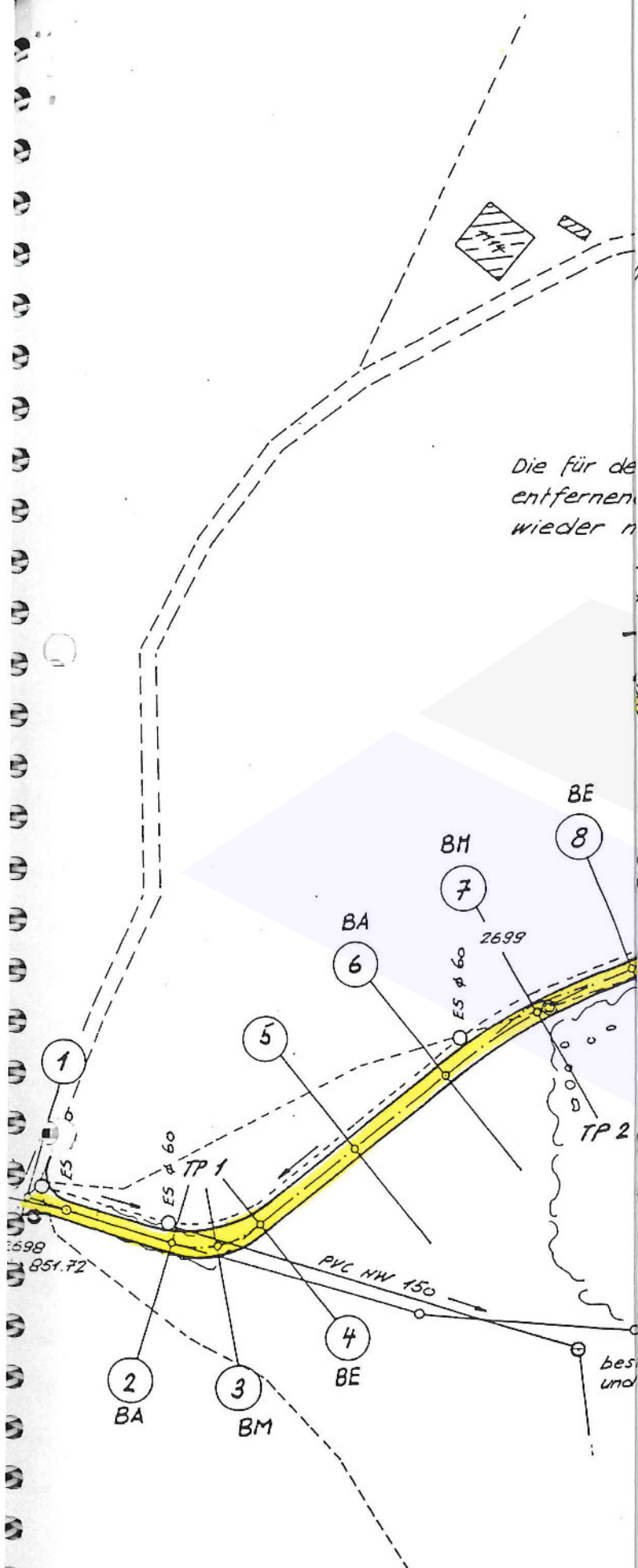
Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1064:

*H. Zellweger*

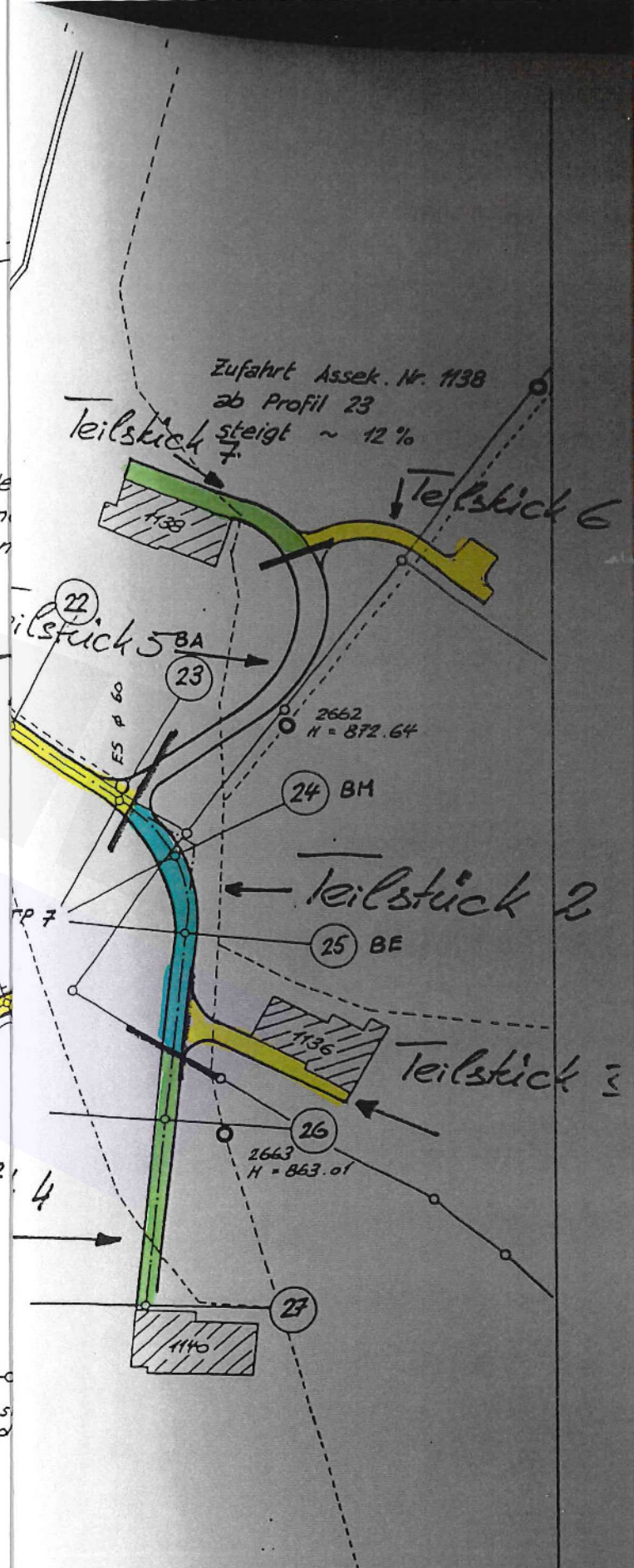
Der Eigentümer von Grundbuch Teufen Nr. 1065:

*H. Jäger*

- 1) Änderung betr. Unterhalt von  
Grundstück Nr. 1064 bzw. Nr. 2122  
siehe Bel. Nr. 156, dat. 01. Mai 1992
- 2) neu auch zG Nr. 2436,  
Änderung betr. Unterhalt  
siehe Beteg 678, 01.12.2005



TP 2  
 $\alpha = 180^\circ$   
 $R = 100 \text{ m}$   
 $t = 17.65 \text{ m}$   
 $a = 1.25 \text{ m}$



TP 7  
 $\alpha = 127^\circ$   
 $R = 20 \text{ m}$   
 $t = 14.80 \text{ m}$   
 $a = 3.80 \text{ m}$



Grundbuchamt

9053 TEUFEN

Beleg Nr. 160  
Grundbuch Nr. 1062, - 1. Mai 1992 1064, 2122  
Eingegangen, den  
um 16.45 Uhr

## Anmeldung

Der Unterzeichnete ersucht um die erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch:

a) Errichtung Dienstbarkeit "Quellenrecht"

zu Gunsten Nr. 1062, 2122  
zu Lasten Nr. 1064

b) Löschung Dienstbarkeit "Ueberlaufwasserbezugsrecht mit Unterhaltspflicht"

zu Gunsten Nr. 1062  
zu Lasten Nr. 1064

Teufen, - **1. Mai 1992**

Der Eigentümer von Nr. 1064 und Nr. 2122:

*H. Zellweger*  
Zellweger-Fehr Hans

Der Eigentümer von Nr. 1062:

*E. Giger*  
Giger-Widmer Ernst

Dienstbarkeitsvertrag

\*\*\*\*\*

Zellweger - Fehr Hans, geb. 06. August 1958, verheiratet, von Trogen AR, wohnhaft Hauptstrasse 20, 9053 Teufen als Eigentümer der Grundstücke Nr. 1064 und 2122

und

Giger - Widmer Ernst, geb. 12. Dezember 1935, verheiratet, von Nesslau SG, wohnhaft Altersheim Pfand, 9064 Hundwil als Eigentümer des Grundstücks Nr. 1062

vereinbaren die Errichtung folgender Grunddienstbarkeit:

Q u e l l e n r e c h t

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1064 gewährt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 2122 und Nr. 1062 das Quellenrecht an der im beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichneten Stelle. Die Ableitung des Quellwassers erfolgt zuerst in ein Reservoir, von da führt eine Quellwasserleitung vorerst zum Grundstück Nr. 2122. Kurz vor dem Brunnen in Nr. 2122 wird das Quellwasser zu je 1/2 Anteil mittels Teilungsvorrichtung zu den berechtigten Grundstücken Nr. 2122 und 1062 abgeleitet.

Die Quellsfassung, das Reservoir, die Wasserleitung bis zur Teilungsvorrichtung sowie dieselbe sind durch die Berechtigten zu gleichen Teilen zu unterhalten.

*H. F.*  
*E. G.*

Die Quellwasserleitung, welche ab der Teilungsvorrichtung durch die Grundstücke Nr. 2122, 1064 zum Grundstück Nr. 1062 führt, ist durch den Eigentümer des Grundstücks Nr. 1062 selbst zu unterhalten. Andererseits ist die Zuleitung des Quellwassers ab der Teilungsvorrichtung zum Wohnhaus Assek. 1138, der Brunnen sowie die Ableitung des Ueberwassers daraus durch den Eigentümer des Grundstücks Nr. 2122 selbst zu unterhalten. Der Eigentümer von Nr. 2122 ist berechtigt, das Ueberwasser seines Brunnens in östlicher Richtung in das Bächlein in Nr. 1064 abzuleiten.

Die Eigentümer von Nr. 2122 und Nr. 1062 sind weiter berechtigt, das belastete Grundstück Nr. 1064 für Kontroll-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten in Anspruch zu nehmen. Allfällig entstehender Schaden ist angemessen zu vergüten.

In diesem Quellenrecht inbegriffen sind auch die für die Ableitung erforderlichen Durchleitungsrechte.

Die Kosten für die Neufassung der Quelle, die Erstellung eines Reservoir, die Wasserleitung bis zur Teilungsvorrichtung sowie dieselbe bezahlen die Eigentümer von Nr. 2122 und Nr. 1062 zu je 1/2 Anteil.

Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

auf Nr. 1064:

Last, Quellenrecht zu Gunsten Nr. 2122, 1062

auf Nr. 2122:

Recht, Quellenrecht zu Lasten Nr. 1064

auf Nr. 1062:

Recht, Quellenrecht zu Lasten Nr. 1064

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Durch die Neubegründung der vorbeschriebenen Dienstbarkeit "Quellenrecht" werden folgende Einträge hinfällig und sind somit zu löschen:

Dienstbarkeiten

auf Nr. 1062:

Recht, Ueberlaufwasserbezugsrecht zL Nr. 1064 mit Unterhaltspflicht  
zG Nr. 1064  
30.01.1934 / 7

auf Nr. 1064:

Last, Ueberlaufwasserbezugsrecht zG Nr. 1062 mit Unterhaltspflicht  
zL Nr. 1062  
30.01.1934 / 8

2. Die Grundbuchkosten dieses Vertrages übernehmen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.

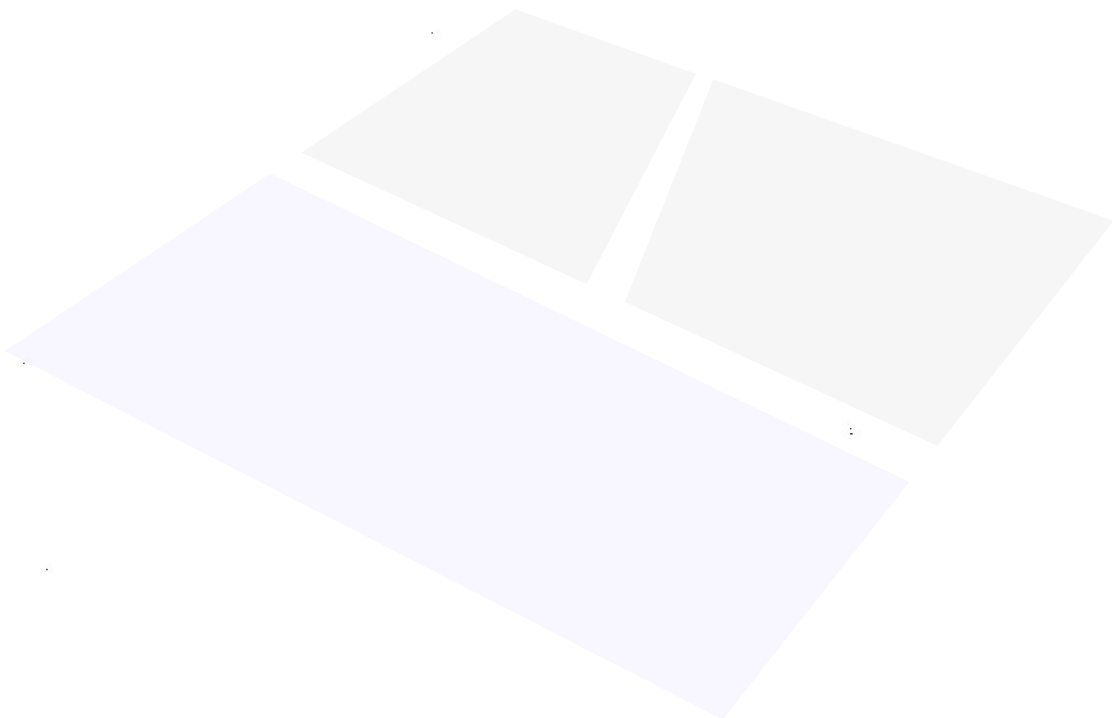
Teufen, 26. Februar 1992

Der Eigentümer von Nr. 1064, 2122:

*Hans Zellweger*  
Zellweger-Fehr Hans

Der Eigentümer von Nr. 1062:

*Ernst Giger*  
Giger-Widmer Ernst



Buchen

1065  
Giger Hansuel

1062  
alt 1071

Giger ERnst

Ueberlaufwasser

1060  
1069

2122

Teiler

Brunnen

1063  
alt 1072

Reservoir

1064

1061  
alt 1070

ungefährer  
Quellenstandort



Kalberweid

1050  
alt 1059

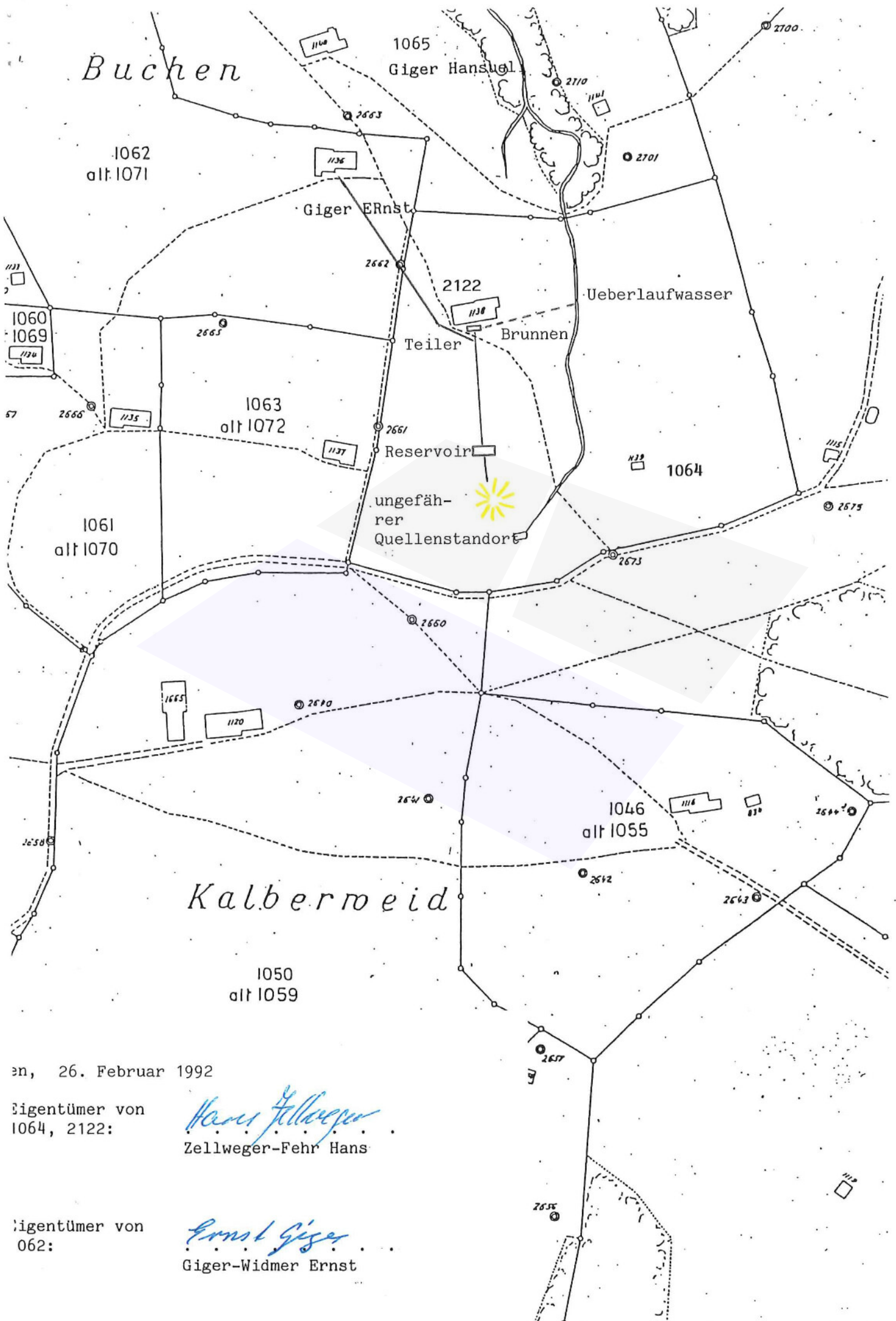
en, 26. Februar 1992

Eigentümer von  
1064, 2122:

*Hans Zellweger*  
Zellweger-Fehr Hans

Eigentümer von  
1062:

*Ernst Giger*  
Giger-Widmer Ernst



|              |            |
|--------------|------------|
| Tagebuch-Nr. | 681        |
| Eingang      | 09-12-2025 |
| Zeit         | 10-50      |
| GB-Nr.       | 1062, 2436 |

## Grunddienstbarkeit

(Fuss- und Fahrwegrecht)

mit Unterbeleg a

Der jeweilige Eigentümer von

**Grundstück Nr. 1062 GB Teufen**

räumt

dem jeweiligen Eigentümer von

**Grundstück Nr. 2436 GB Bühler**

beide derzeit **Werner Giger-Ammann**, geb. 16.03.1969, verheiratet, von Nesslau SG,  
9055 Bühler, Steinleuten 537

das **unbeschränkte und ungehinderte Fuss- und Fahrwegrecht** auf dem im beiliegenden  
Situationsplan gelb eingezeichneten Grundstückteil ein.

### Bestimmungen

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1062 räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 2436 ein unbeschränktes und ungehindertes Fuss- und Fahrwegrecht auf der im beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichneten Fläche ein.
2. Der Unterhalt (inkl. Winterdienst) der eingezeichneten Fahrrechtsfläche tragen die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 1062 und Nr. 2436 gemeinsam je zur Hälfte.
3. Der beiliegende Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Er wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.
4. Die Grundbuchgebühren für diesen Dienstbarkeitsvertrag gehen zulasten des Grundeigentümers von Grundstück Nr. 1062, 2436.

*Wf*

5. Anmeldung im Grundbuch

- Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch mit folgendem Stichwort einzutragen und ist hiezu anzumelden.

auf Grundstück Nr. 1062

ID Nr. 20051201.0

Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Nr. 2436

auf Grundstück Nr. 2436

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Nr. 1062

---

Teufen, den *07-12-2005*

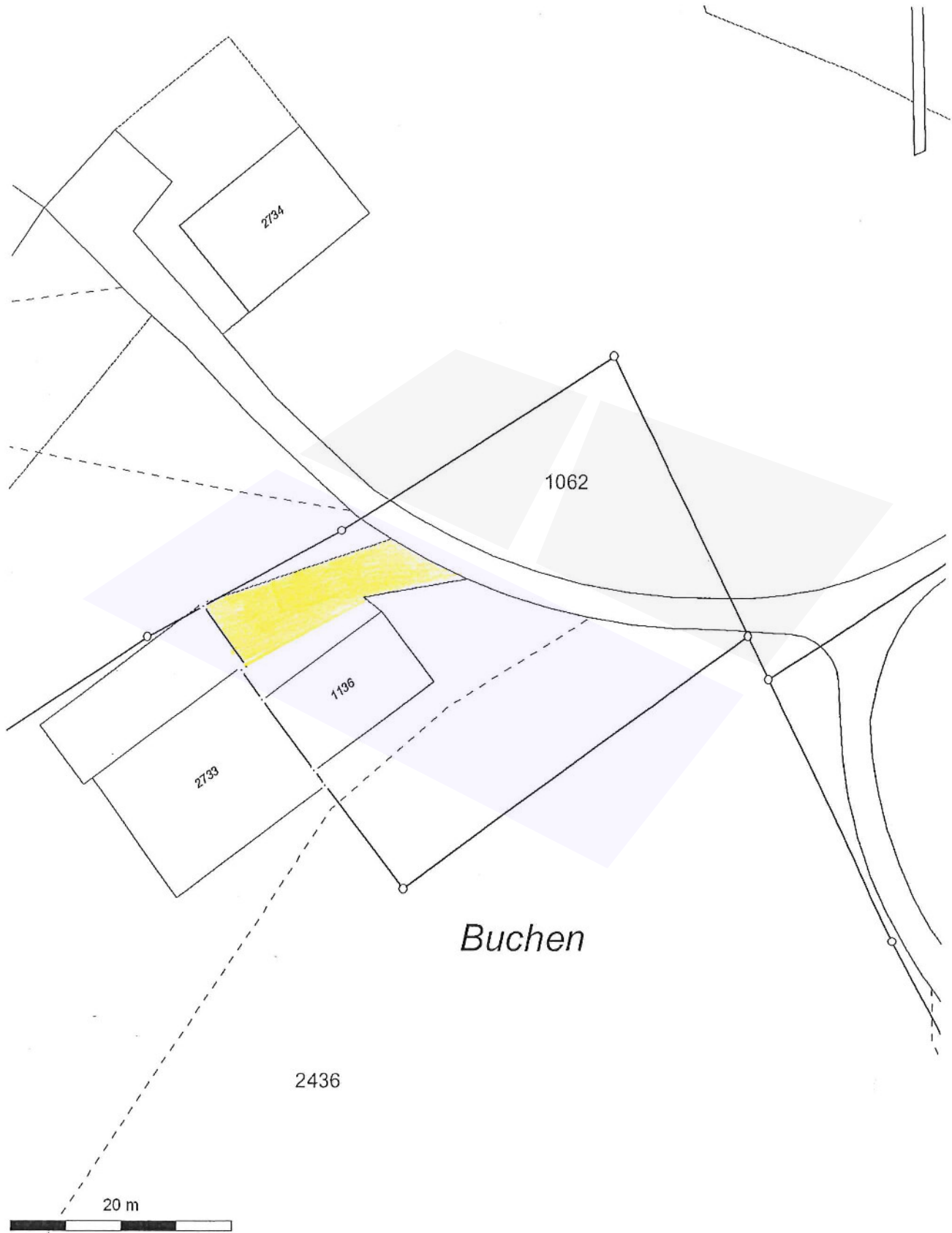
Der Grundeigentümer von Nr. 1062, 2436

*Wf*  
.....  
Werner Giger-Ammann

Unterbeleg 681a



Grundstücke Nr. 1062, 2436 Teufen



N  
Massstab 1 :500  
Mittelpunkt-Koordinaten 748528 / 250433

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch))

© IGGIS 11. Mai. 2005

|              |            |
|--------------|------------|
| Tagebuch-Nr. | 682        |
| Eingang      | 21-12-2005 |
| Zeit         | 10-50      |
| GB-Nr.       | 1062, 2436 |

## Grunddienstbarkeit

(Grenzbaurecht)

mit Unterbeleg a

Der jeweilige Eigentümer von

### Grundstück Nr. 1062 und 2436 GB Teufen

derzeit **Werner Giger-Ammann**, geb. 16.03.1969, verheiratet, von Nesslau SG,  
9055 Bühler, Steinleuten 537

räumt sich gegenseitig das **Grenzbaurecht** gemäss beiliegendem Situationsplan und folgenden Bestimmungen ein:

### Bestimmungen

1. Das Grenzbaurecht berechtigt den jeweiligen Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 1062 und 2436, entgegen den öffentlich-rechtlichen Grenzabstandsvorschriften, das bestehende Wohnhaus Nr. 1136 auf Grundstück Nr. 1062 sowie den angebauten, bestehenden Stall Nr. 2733 auf Grundstück Nr. 2436 auf der gemeinsamen Grenze bestehen zu lassen. Das Grenzbaurecht ist im beiliegenden Situationsplan rot (für Grundstück Nr. 1062) und blau (für Grundstück Nr. 2436) eingezeichnet. Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gem. kantonalem Baugesetz und kommunalem Baureglement bleiben vorbehalten.
2. Die Einräumung des Grenzbaurechtes erfolgt entschädigungslos.
3. Der jeweils berechnigte Grundeigentümer hat das Recht, bei Zerstörung oder Abbruch der Grenzbaute, diese wieder in gleichem Umfang zu erstellen.
4. Der beiliegende Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Er wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.
5. Die Grundbuchgebühren für diesen Dienstbarkeitsvertrag gehen zulasten des berechtigten Grundeigentümers.

Wf

6. Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch mit folgendem Stichwort einzutragen und ist hiezu anzumelden.

auf Grundstück Nr. 1062 ID Nr. 20051201.1

Recht/Last: Grenzbaurecht mit Nr. 2436

auf Grundstück Nr. 2436

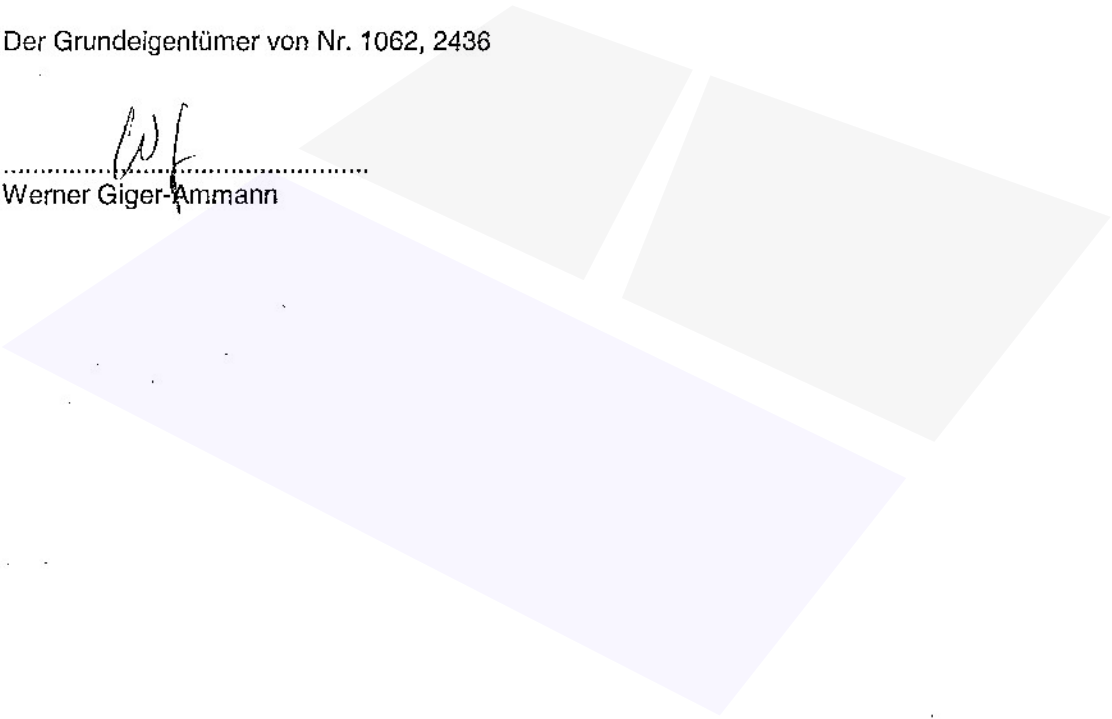
Recht/Last: Grenzbaurecht mit Nr. 1062

---

Teufen, den *01.12.2005*

Der Grundeigentümer von Nr. 1062, 2436

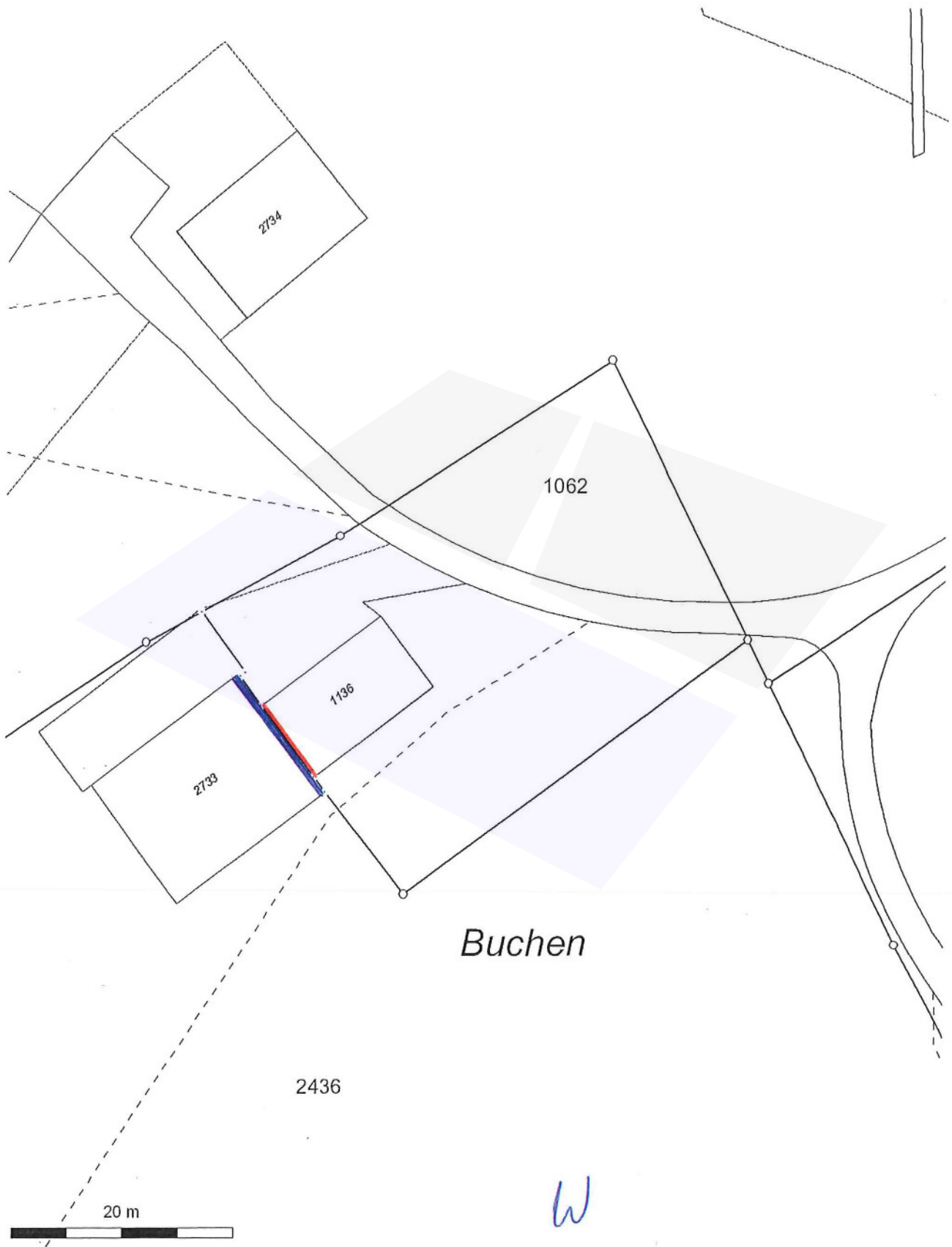
*WF*  
.....  
Werner Giger-Ammann






# Grundstücke Nr. 1062, 2436 Teufen

Unterbeleg 682 a




 Massstab 1 :500  
 Mittelpunkt-Koordinaten 748528 / 250433

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch))

© IGGIS 11. Mai. 2005

|              |            |
|--------------|------------|
| Tagobuch-Nr. | 683        |
| Eingang      | 19-10-2015 |
| Zeit         | 10-30      |
| GB-Nr.       | 1136/1137  |

**Grunddienstbarkeit**  
(Überlaufwasserbezugsrecht)

mit Unterbeleg a

Der jeweilige Eigentümer von

Grundstück Nr. 1062 GB Teufen

räumt dem jeweiligen Eigentümern von

Grundstück Nr. 2436 GB Teufen

beide derzeit **Werner Giger-Ammann**, geb. 16.03.1969, verheiratet, von Nesslau SG,  
9055 Bühler, Steinleuten 537

das **Überlaufwasserbezugsrecht** zu folgenden Bestimmungen ein:

**Feststellungen / Bestimmungen**

1. Der Eigentümer des Grundstückes Nr. 1062 verfügt über ein Quellenrecht gem. Dienstbarkeit Nr. 19920501. Die Quelle speist den bestehenden Wassertank im Gebäude Nr. 1136.
2. Der Eigentümer des Grundstückes Nr. 1062 duldet gegenüber dem Eigentümer von Grundstück Nr. 2436 das Überlaufwasserbezugsrecht an dem sich auf Grundstück Nr. 1062 im Gebäude Nr. 1136 befindenden Wassertank.
3. Der Unterhalt der Zuleitung vom Wassertank auf Grundstück Nr. 1062 zum bestehenden Brunnen auf Grundstück Nr. 2436 geht zulasten des Grundeigentümers des Grundstückes Nr. 2436.  
  
Der Unterhalt des Wassertankes und der Quellenzuleitung ist Sache des Eigentümers des Grundstückes Nr. 1062..
4. Die Einräumung des Überlaufwasserbezugsrechtes erfolgt entschädigungslos.
5. Der beiliegende Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Er wird von den Parteien anerkannt und mitunterzeichnet.
6. Die Grundbuchgebühren für diesen Dienstbarkeitsvertrag gehen zulasten des berechtigten Grundeigentümers.

WJ

7. Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch mit folgendem Stichwort einzutragen und ist hiezu anzumelden.

auf Grundstück Nr. 1062

ID Nr. 20051201.2

Last: Überlaufwasserbezugsrecht zugunsten Nr. 2436

auf Grundstück Nr. 2436

Recht: Überlaufwasserbezugsrecht zulasten Nr. 1062

---

Teufen, den *04.12.2005*

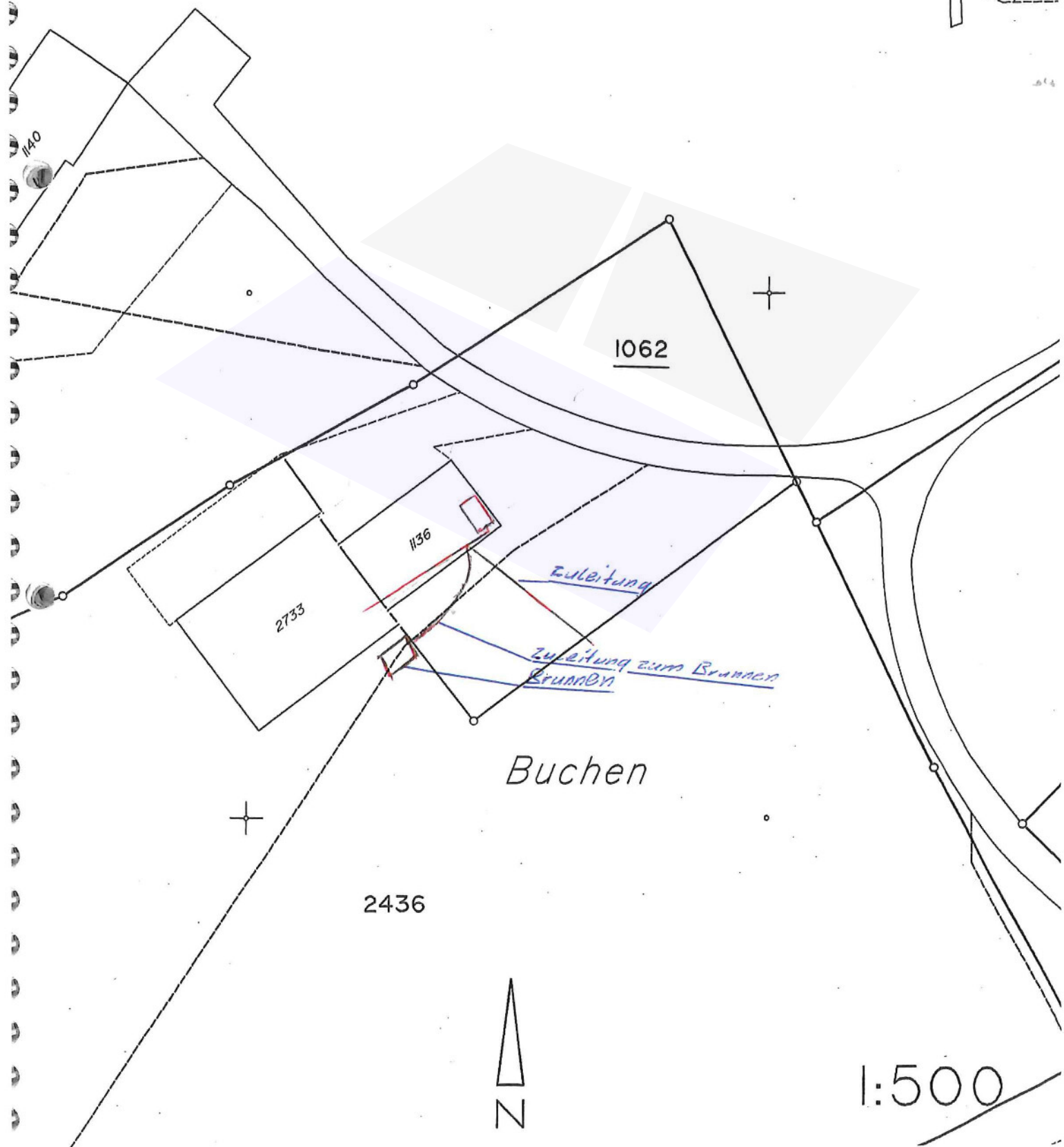
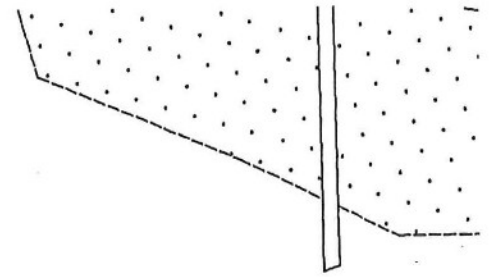
Der Grundeigentümer von Nr. 1062, 2436

*Wf*  
.....  
Werner Giger-Ammann

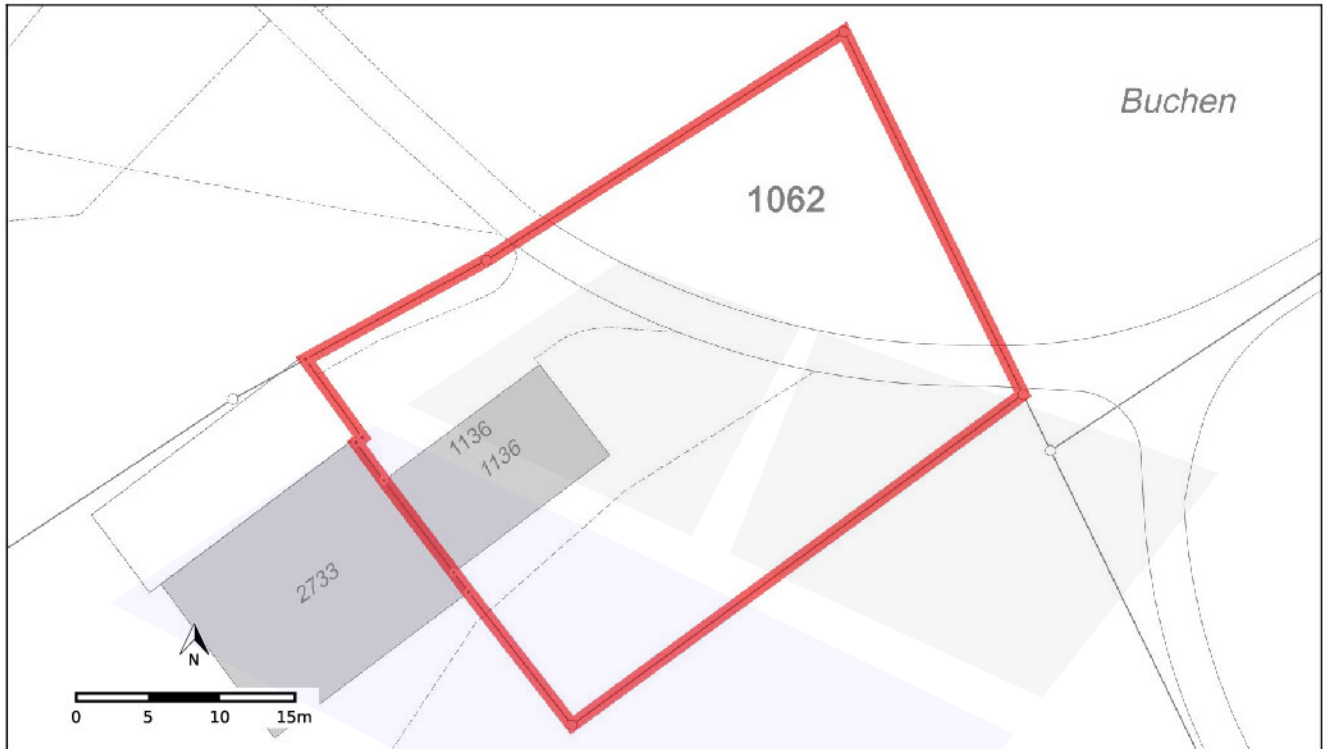


# Mutation Nr. 3993

Unterbeleg 663 a



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



|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| <b>Grundstück-Nr</b>           | <b>1062</b>         |
| Grundstückart                  | Liegenschaft        |
| E-GRID                         | CH789752217758      |
| Gemeinde (BFS-Nr.)             | Teufen (3024)       |
| Fläche                         | 1198 m <sup>2</sup> |
| Stand der amtlichen Vermessung | 22.04.2026          |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Auszugsnummer</b>           | <b>f73d04e2-288c-4ab2-bdb8-47dc494e5636</b>   |
| Erstellungsdatum des Auszugs   | 22.04.2026  |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Raum und Wald<br>Kasernenstrasse 17A<br>9102 Herisau<br><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 1062 in Teufen 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 Appenzell 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)

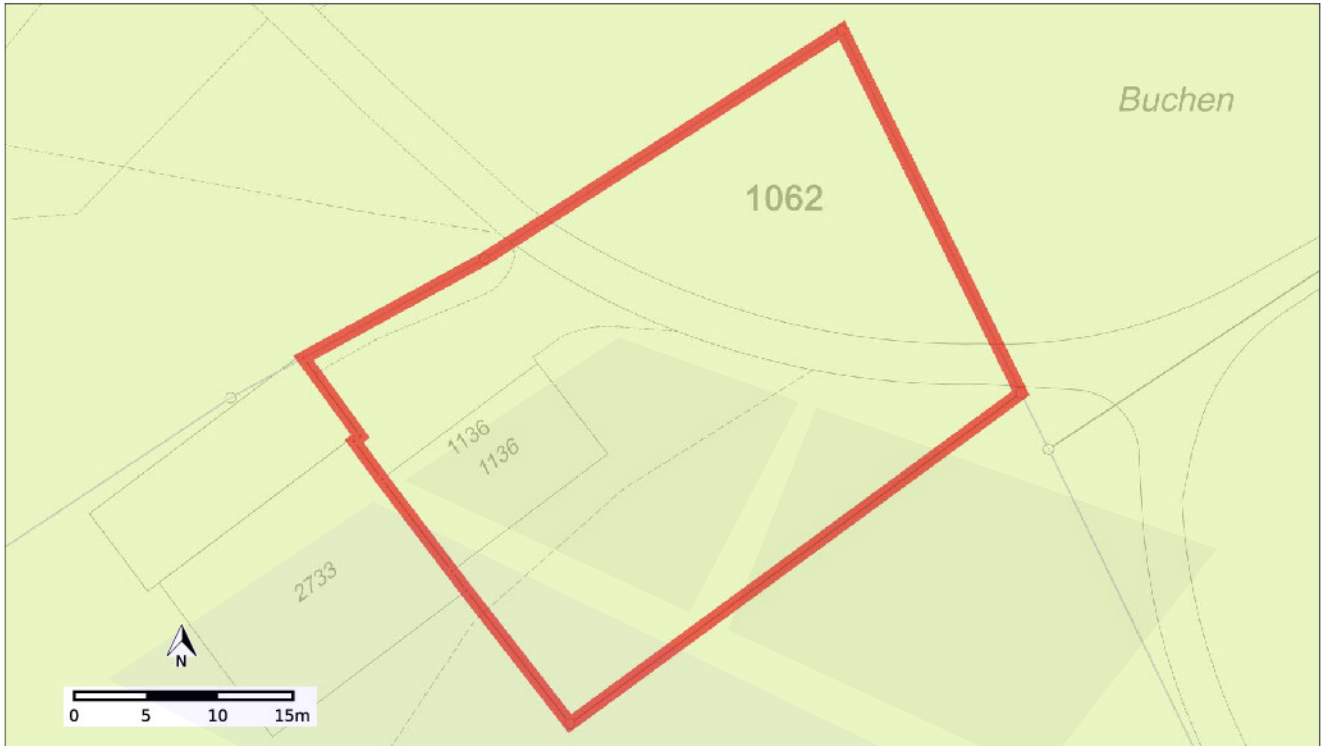
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint 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)

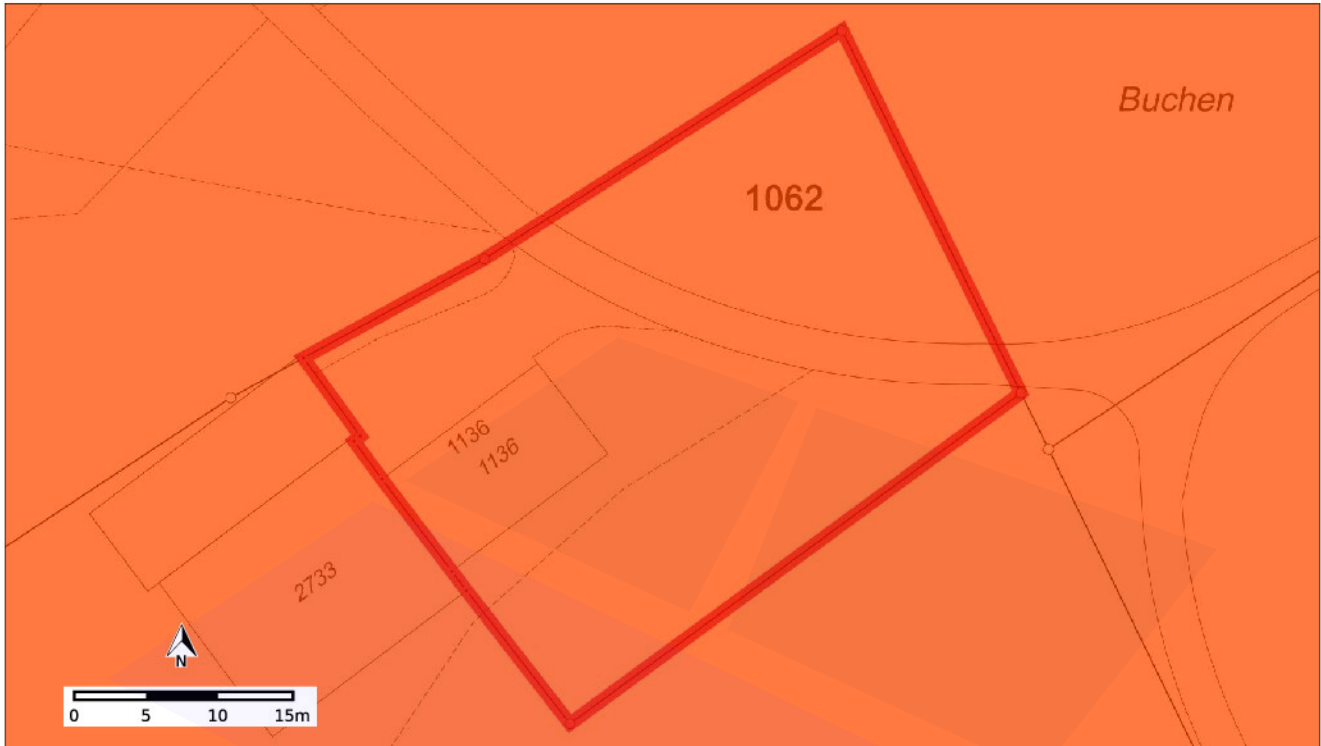
Rechtskräftig



|   | Typ  | Anteil              | Anteil in % |
|---|--|---------------------|-------------|
| <b>Legende beteiligter Objekte</b>            |  Landwirtschaftszone L  | 1198 m <sup>2</sup> | 100.0%      |
| <b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> | -  |                     |             |
| <b>Rechtsvorschriften</b>                     | Teufen, Baureglement<br><a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/587">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/587</a><br>Ortsplanung, Revision; 22.02.1995<br><a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1545">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1545</a>  |                     |             |
| <b>Gesetzliche Grundlagen</b>                 | Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700<br><a href="https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de">https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de</a><br>Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1<br><a href="https://ar.clex.ch/api/de/versions/1584/pdf_file_with_annexes">https://ar.clex.ch/api/de/versions/1584/pdf_file_with_annexes</a> |                     |             |
| <b>Weitere Informationen und Hinweise</b>     | -  |                     |             |
| <b>Zuständige Stelle</b>                      | Gemeinde Teufen<br><a href="https://www.teufen.ch/">https://www.teufen.ch/</a>   |                     |             |

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



|   | Typ   | Anteil              | Anteil in % |
|---|---|---------------------|-------------|
| <b>Legende beteiligter Objekte</b>            | Empfindlichkeitsstufe III   | 1198 m <sup>2</sup> | 100.0%      |
| <b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> | -   |                     |             |
| <b>Rechtsvorschriften</b>                     | Teufen, Baureglement<br><a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/587">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/587</a><br>Ortsplanung, Revision; 22.02.1995<br><a href="https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1545">https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1545</a>   |                     |             |
| <b>Gesetzliche Grundlagen</b>                 | Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41<br><a href="https://www.lexfind.ch/tolv/259749/de">https://www.lexfind.ch/tolv/259749/de</a><br>Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1<br><a href="https://ar.clex.ch/api/de/versions/1584/pdf_file_with_annexes">https://ar.clex.ch/api/de/versions/1584/pdf_file_with_annexes</a><br>Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG), bGS 814.0<br><a href="https://ar.clex.ch/api/de/versions/1590/pdf_file_with_annexes">https://ar.clex.ch/api/de/versions/1590/pdf_file_with_annexes</a> |                     |             |
| <b>Weitere Informationen und Hinweise</b>     | -   |                     |             |
| <b>Zuständige Stelle</b>                      | Gemeinde Teufen<br><a href="https://www.teufen.ch/">https://www.teufen.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.:** Gemeindefnummer 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.

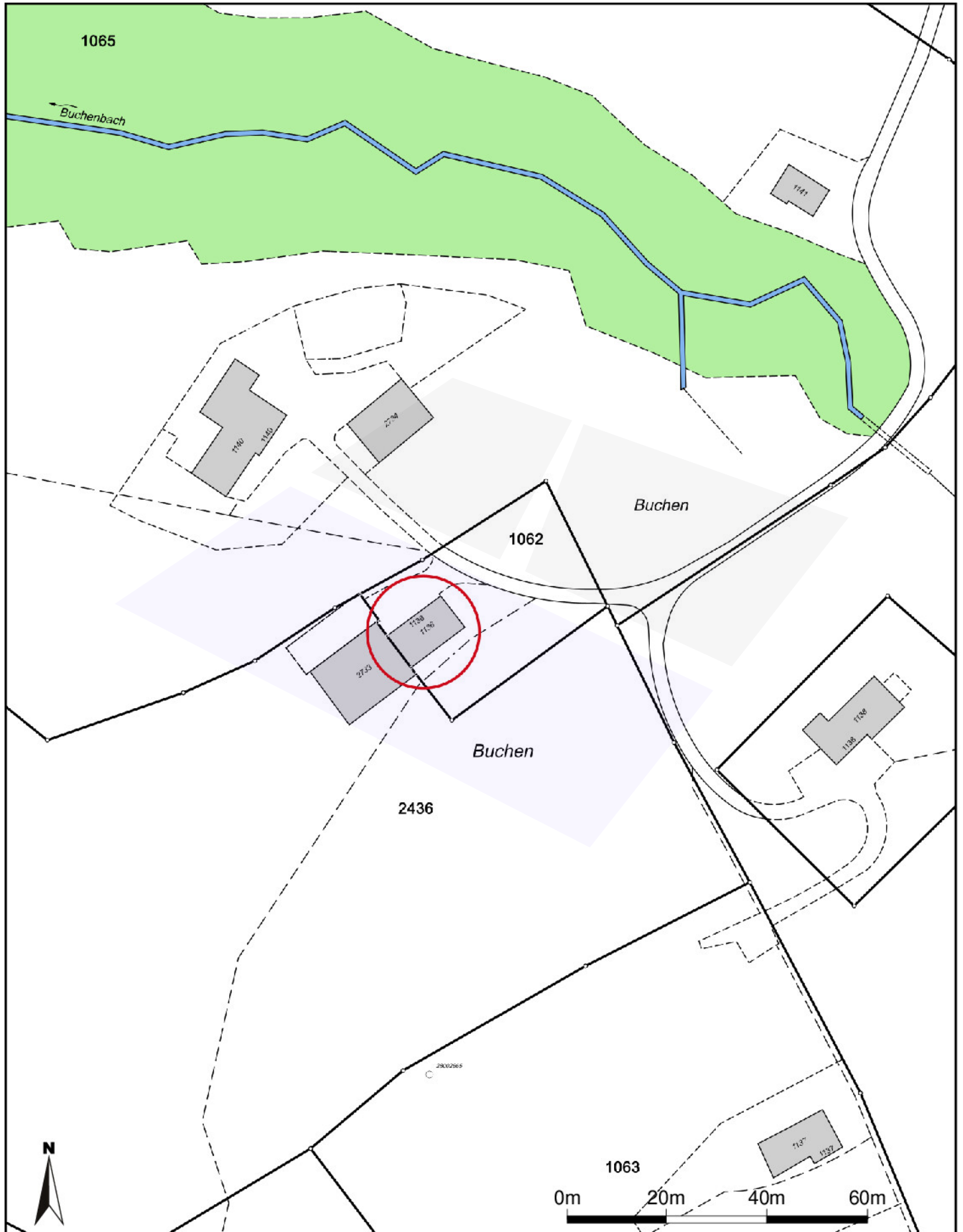
---

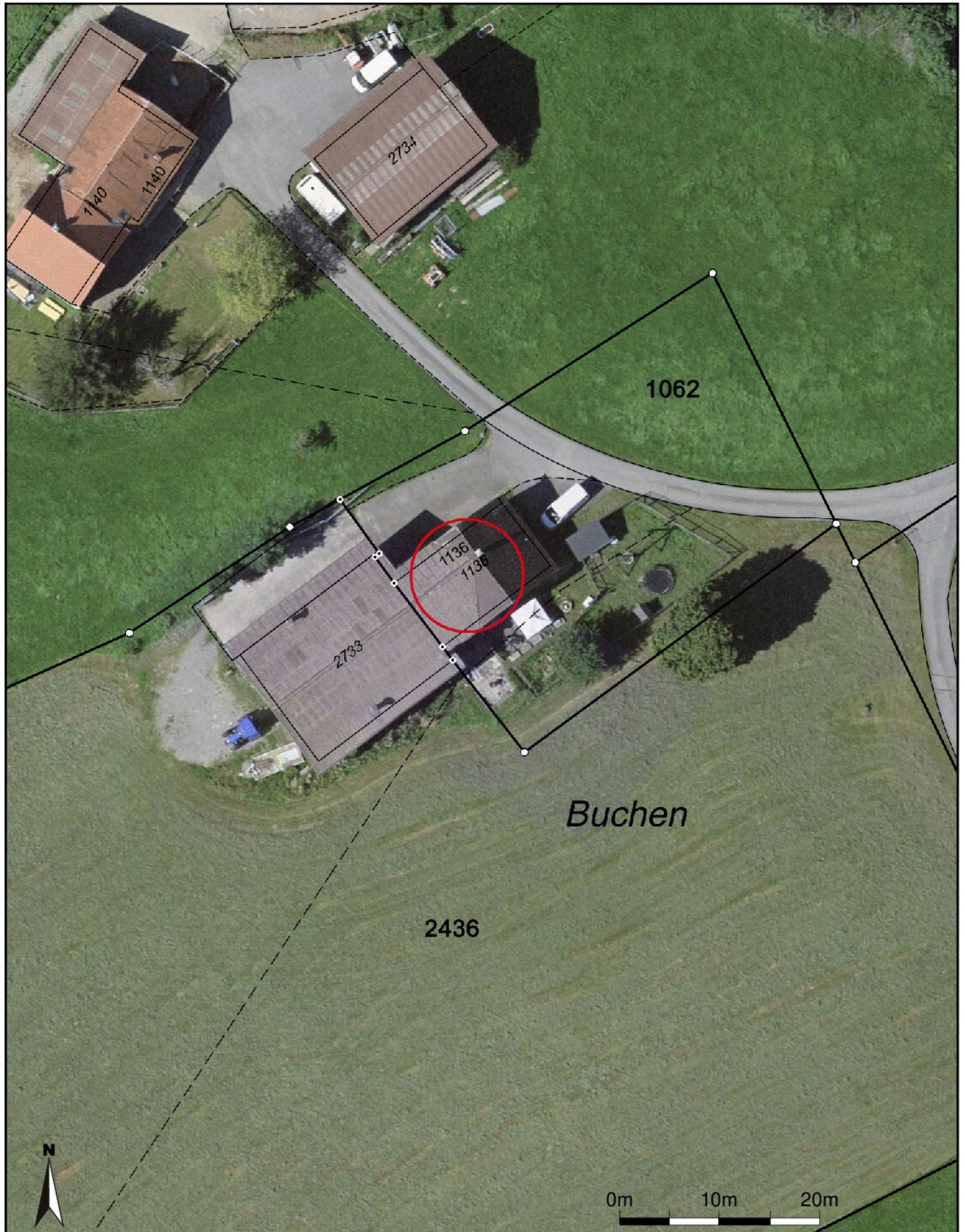
**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

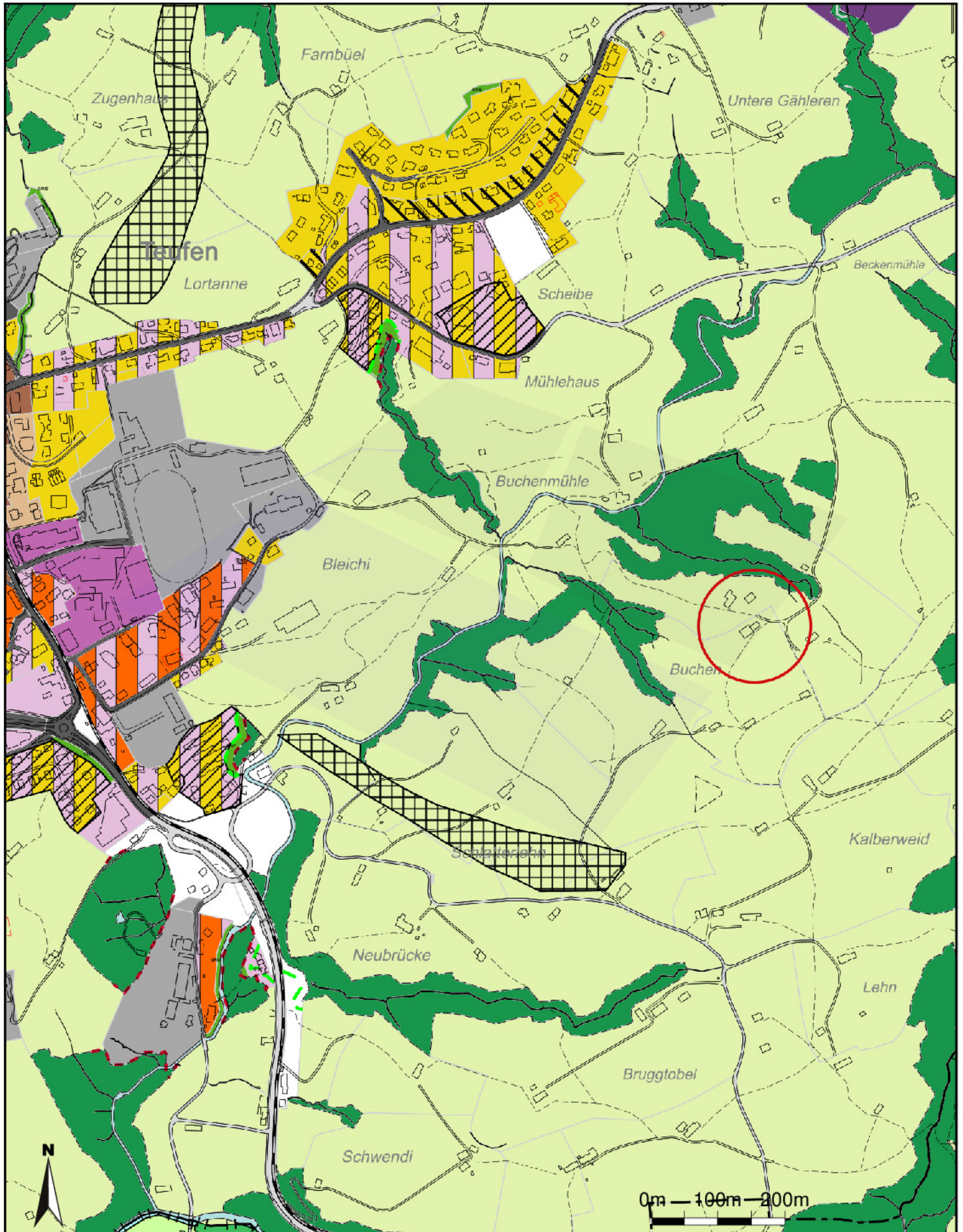
---

**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.

---







Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Masstab 1:7'500

Zentrumskoordinaten: 2'748'107, 1'250'435

22.04.2026

Quelle: Amtliche Vermessung



Grundbuchamt Teufen, 9053 Teufen

### Eröffnung der Grundstücksschätzung

Schätzungs-Objekt(e):

Gemeinde Teufen

| Grundstück<br>Nr. | Grundstück-Beschrieb<br>(Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)  |                          |                                 |
|-------------------|--|--------------------------|---------------------------------|
|                   |  | X                        | allgemeine Grundstücke          |
| 1062              | Plan Nr. 57, Buchen<br><br>Gesamtfläche: 1'198 m <sup>2</sup><br>Wohnhaus mit Stadel Vers.Nr. 1136, Buchen 1136 [106 m <sup>2</sup> ]<br>Strasse, Weg [97 m <sup>2</sup> ], übrige befestigte Flächen [134 m <sup>2</sup> ], Wiese,<br>Weide [369 m <sup>2</sup> ], Gartenanlage [492 m <sup>2</sup> ] | <input type="checkbox"/> | landwirtschaftliche Grundstücke |

Grund der Neuschätzung:  
Revision im 10-Jahresturnus

|                   |     |            |
|-------------------|-----|------------|
| Verkehrswert      | Fr. | 683 000.00 |
| Mietwert pro Jahr | Fr. | 37 800.00  |

Schätzungsdatum: 21.05.2024

Eröffnungsdatum: 14.06.2024

Beilagen: Schätzungsprotokoll  
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:  
GRUNDBUCHAMT TEUFEN  
Dorf 9, 9053 Teufen

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in  
Kantonale Steuerverwaltung

#### Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Versicherung**

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Kontakt    | Administration     |
| Direktwahl | 071 353 00 53      |
| E-Mail     | info@assekuranz.ch |
| Kunden-Nr. | K44488221          |
| Datum      | 09.01.2026         |

**Feuer- und Elementar-Versicherung: Police POL131176**

Gültig ab 01.01.2026

Eigentümerschaft:

Aktueller AAR-Index: 145.4

**Parzelle 1062**

**Buchen, Teufen**

|                                  | Tarif | Fläche in m2 | CHF/100m2     | Prämien CHF  |
|----------------------------------|-------|--------------|---------------|--------------|
| Grundgebühr pro Parzelle         |       | 1'198        |               | 25.00        |
| Kultivierte Fläche               | 0080  | 1'198        | 00.09         | 1.08         |
| <b>Bruttoprämie</b>              |       |              |               | <b>26.08</b> |
| Stempelsteuer                    |       |              | 5 % von 26.08 | 1.30         |
| <b>Nettoprämie Parzelle 1062</b> |       |              |               | <b>27.38</b> |



Assekuranz-Nr. 1136

Wohnhaus, Buchen, 9053 Teufen

Schätzung vom 02.05.2023

719.00 m<sup>3</sup>

**Wohnhaus**

|           | m <sup>3</sup> | Tarif | NW CHF     | MW % | Art | VW CHF     | ‰    | Neuwert<br>Prämien CHF |
|-----------|----------------|-------|------------|------|-----|------------|------|------------------------|
| Elementar | 719.00         | 0021  | 686'612.59 | 25   | NW  | 686'612.59 | 0.19 | 130.46                 |
| Feuer     | 719.00         | 0021  | 686'612.59 | 25   | NW  | 686'612.59 | 0.26 | 178.52                 |

|  |  |  |  |  |  |                 |  |               |
|--|--|--|--|--|--|-----------------|--|---------------|
| <b>Bruttoprämie</b>                    |  |  |  |  |  |                 |  | <b>308.98</b> |
| Stempelsteuer                          |  |  |  |  |  | 5 % von 308.98  |  | 15.45         |
| Präventionsbeitrag                     |  |  |  |  |  | 45 % von 308.98 |  | 139.04        |
| <b>Nettoprämie Assekuranz Nr. 1136</b> |  |  |  |  |  |                 |  | <b>463.47</b> |

**Anmerkung/Vorbehalt:**

Bei Elementarereignissen können an folgenden Bauteilen keine Versicherungsleistungen beansprucht werden:  
Eternitverkleidung Nord

---

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>Total Prämien Police POL131176</b> | <b>490.85</b> |
|---------------------------------------|---------------|

---

**Bemerkungen**

Der obligatorische Selbstbehalt im Schadenfall beträgt 10 % (mind. CHF 300 / max. CHF 2'000).

Die gesetzlichen Grundlagen (Gesetz, Verordnung und Wegleitungen der Assekuranz AR) sowie die aktuellen Abgrenzungsrichtlinien stehen auf der Website der Assekuranz AR zur Verfügung.

<https://www.assekuranz.ch/servicecenter/downloads-und-links>

**Beilagen**

Erläuterungen zur Police



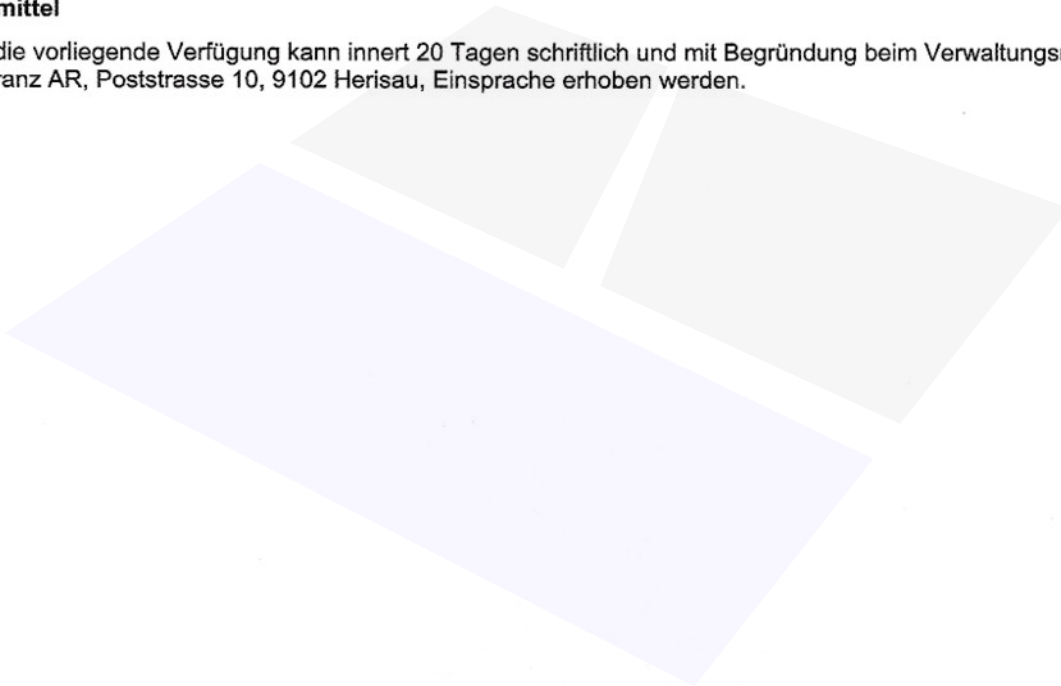
Freundliche Grüsse  
Assekuranz Appenzell Ausserrhoden

Jürg Solèr  
Direktor

Adelbert Luzio  
Leiter Versicherung

**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.





## Erläuterungen

### Tarifcode (4-stellig) Gebäude **A B C D**

#### **A** Technischer Brandschutz, ermässigte Prämie

- 0 = Kein
- 1 = Brandmeldeanlage (BMA)
- 2 = Sprinkleranlage (SPA)
- 3 = BMA und SPA kombiniert

#### **B** Selbstbehalt in CHF (freiwillig, selbstgewählt, max. bis 2 % des Versicherungswertes), ermässigte Prämie

- 0 = Kein
- 1 = 1'000
- 2 = 5'000
- 3 = 10'000
- 4 = 20'000
- 5 = 50'000
- 6 = 100'000

#### **C** Bauklasse BK

- 1 = Massive Bauweise (Beton, Mauerwerk etc.)
- 2 = gemischte Bauweise (Holzbau, Stahlbau etc.)
- 5 = Historischer Mehrwert, für Objekte mit BK 1
- 6 = Historischer Mehrwert, für Objekte mit BK 2

#### **D** Gefahrenklasse

- 1 = Wohnen
- 2 = Landwirtschaft
- 3 – 6 = Gewerbe, Industrie, Gastronomie, Handel etc.

### Spezielle Tarifcodes

Kultivierte Fläche 0080, Wald 0090  
Bauzeitversicherung 0070

### Versicherungsarten

- VW = Versicherungswert: Summe, zu der das Gebäude bei einem Totalschaden und Wiederaufbau versichert ist
- NW = Neuwert: Kosten für die Neuerstellung eines gleichartigen Gebäudes wie zum Zeitpunkt der Schätzung
- MW = Minderwert: in % des Neuwerts infolge Alter und Abnutzung
- ZW = Zeitwert: Neuwert abzüglich Minderwert, ab Minderwert 51 %
- HW = Historischer Mehrwert: Anteil des Versicherungswerts mit reduzierter Prämie für Kulturobjekte und Bauten im geschützten Ortsbild
- NV = Nicht versichert

### Rauminhalt im m<sup>3</sup>

Berechnung nach SIA-Norm 116

### AAR-Index

Der Baukostenindex der Assekuranz AR richtet sich nach dem Baukostenindex Hochbau Region Ostschweiz. Er wird nach Bedarf angepasst.

### Minimalprämie

CHF 15.00 pro Gebäude



## Steuerfüsse 2026 natürliche Personen

Kantonaler Steuerfuss: 3.30 Einheiten

| Gemeinde     | Steuerfuss pro Körperschaft (in Einheiten) |                                       |   |                        | Steuerfuss gesamt (in Einheiten) |                    |  |
|--------------|--|---------------------------------------|---|------------------------|----------------------------------|--------------------|--|
|              | Politische Gemeinde                        | Kirchgemeinden                        |   | Evangelisch-reformiert | Römisch-katholisch               | Ohne Kirchensteuer |  |
|              |  | Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde | Römisch-katholische Kirchgemeinde           |                        |                                  |                    |  |
| Bühler       | 3.70                                       | Bühler 0.80                           | Teufen 0.46                                 | 7.80                   | 7.46                             | 7.00               |  |
| Gais         | 3.35                                       | Gais 0.55                             | Gais 0.46                                   | 7.20                   | 7.11                             | 6.65               |  |
| Grub         | 4.00                                       | Grub-Eggersriet 0.75                  | Heiden 0.45                                 | 8.05                   | 7.75                             | 7.30               |  |
| Heiden       | 3.90                                       | Heiden 0.60                           | Heiden 0.45                                 | 7.80                   | 7.65                             | 7.20               |  |
| Herisau      | 4.10                                       | Herisau 0.60                          | Herisau 0.47                                | 8.00                   | 7.87                             | 7.40               |  |
| Hundwil      | 4.30                                       | Hundwil 0.75                          | Urnäsch 0.45                                | 8.35                   | 8.05                             | 7.60               |  |
| Lutzenberg   | 3.50                                       | Thal-Lutzenberg 0.72                  | Thal-Lutzenberg 0.74<br>Wienacht-Tobel 0.30 | 7.52                   | 7.54<br>7.10                     | 6.80               |  |
| Rehetobel    | 4.20                                       | Rehetobel 0.70                        | Rehetobel 0.45                              | 8.20                   | 7.95                             | 7.50               |  |
| Reute        | 3.50                                       | Reute-Oberegg 0.75                    | Oberegg-Reute 0.57                          | 7.55                   | 7.37                             | 6.80               |  |
| Schönengrund | 4.20                                       | Schönengrund 0.60                     | St. Peterzell 0.71                          | 8.10                   | 8.21                             | 7.50               |  |
| Schwellbrunn | 4.00                                       | Schwellbrunn 0.60                     | Herisau 0.47                                | 7.90                   | 7.77                             | 7.30               |  |
| Speicher     | 3.60                                       | Speicher 0.60                         | Speicher 0.65                               | 7.50                   | 7.55                             | 6.90               |  |
| Stein        | 3.70                                       | Stein 0.65                            | Teufen 0.46<br>Haslen 0.56                  | 7.65                   | 7.46<br>7.56                     | 7.00               |  |
| Teufen       | 2.60                                       | Teufen 0.45                           | Teufen 0.46                                 | 6.35                   | 6.36                             | 5.90               |  |
| Trogen       | 4.50                                       | Trogen 0.75                           | Speicher 0.65                               | 8.55                   | 8.45                             | 7.80               |  |
| Urnäsch      | 4.20                                       | Urnäsch 0.60                          | Urnäsch 0.45                                | 8.10                   | 7.95                             | 7.50               |  |
| Wald         | 4.10                                       | Wald 0.60                             | Speicher 0.65                               | 8.00                   | 8.05                             | 7.40               |  |
| Waldstatt    | 3.70                                       | Waldstatt 0.60                        | Herisau 0.47                                | 7.60                   | 7.47                             | 7.00               |  |
| Walzenhausen | 3.20                                       | Walzenhausen 0.80                     | Walzenhausen 0.45                           | 7.30                   | 6.95                             | 6.50               |  |
| Wolfhalden   | 3.70                                       | Wolfhalden 0.70                       | Heiden 0.45<br>Thal-Lutzenberg 0.74         | 7.70                   | 7.45<br>7.74                     | 7.00               |  |

In diesen Ansätzen sind allfällige Separaterhebungen der politischen Gemeinden und der Kirchgemeinden für besondere Zwecke enthalten.

### Entwicklung der Steuerfüsse 2025 – 2026:

|  | Keine Veränderung | Erhöhung | Senkung |
|--|-------------------|----------|---------|
| Staatssteuer (Kanton)                  | 1                 |          |         |
| politische Gemeinden                   | 15                | 1        | 2       |
| evangelisch-reformierte Kirchgemeinden | 19                |          | 1       |
| römisch-katholische Kirchgemeinden     | 12                |          | 1       |