

## Gerichtlich angeordnete, öffentliche Liegenschaftssteigerung

**Steigerungstag:** Donnerstag, 5. Dezember 2024 / 11.00 Uhr  
"Sprützenhüschi", Klosters Platz



**Grundstück:** Grundbuch Gemeinde Klosters

**Grundstück Nr. 6154,** Treibhaus, Vers.-Nr. 1-167-B, Treibhaus, Vers.-Nr. 1-167-C, Fläche 2'524 m<sup>2</sup>, Garten, Wald, Platz, Gewässer, Bahnhofstrasse 43, Saas i.Pr.

**Betreibungsamtliche Schätzung:** CHF. 302'000.00 (Verkehrswert der amtl. Schätzung)

**Besichtigung:** Donnerstag, 14. November 2024 um 11.00 Uhr

**Anzahlung vor dem Zuschlag:** Fr. 50'000.00 in bar  
oder Vorauszahlung gemäss Steigerungsbedingungen (Ziff.13)

**Betreibungsamt Prättigau / Davos**  
Hauptsitz Davos  
Tel. 081 414 32 40  
Mail: bakadavos@praettigau-davos.ch

# Inhaltsverzeichnis

- Lastenverzeichnis	S.	3 - 5
- Steigerungsbedingungen	S.	6 - 10
- Schätzung	S.	11 - 12
- Div.Parzellenpläne / Info	S.	13 - 24
- Fotos	S.	25 - 28



## II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	Bar zu bezahlen
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	<b><u>A. Gesetzliche Pfandrechte:</u></b>				
	Keine				
	<b><u>B. Vertragliche Pfandrechte:</u></b>				
	<u>1.Pfandstelle:</u>				
	Raiffeisenbank Prättigau/Davos Promenade 74 7270 Davos Platz				
1	Kapital Festhypothek Nr.1899208430 per 5.12.2024 gem. Produktevereinbarung Fest- hypothek vom 20.3.2019, Teilbetrag aus Basiskreditvertrag Hypothek vom 30.05./15.06.2011 über ur- sprünglich CHF 88'500.00. (Die Hypothek ist gekündigt).	75'250.00			
2	Zins 1.1% Festhypothek Nr. 1899208430, vom 30.9.2024 – 05.12.2024 (Steigerungstag)	149.45			
3	Vorfälligkeitsentschädigung Fest- Hypothek Nr. 1899208430 per 5.12.2024, gemäss Basiskredit- Vertrag Hypothek vom 30.05./ 15.06.2011, Ziff.9	94.35			
4	Bearbeitungsgebühr gemäss Basiskreditvertrag Hypothek vom 30.05./15.06.2011, Ziff.6/9	250.00	75'743.80	--.--	75'743.80
	<b>Total Grundpfandbelastung</b>		<b>75'743.80</b>	<b>--.--</b>	<b>75'743.80</b>
			=====	=====	=====

<b>B. Andere Lasten</b> (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
	<b>Vormerkungen:</b>	keine	
	<b>Dienstbarkeiten:</b>		
Recht	<b>Fusswegrecht</b> z.L. LIG Klosters/5922 z.L. LIG Klosters/6149 z.L. LIG Klosters/6149	14.06.1985 1028 20.11.1990 1117 20.11.1990 1117 20.11.1990 1117	den Grundpfandrechten vorgehend
Last	<b>Fuss- und Fahrwegrecht</b> z.G. LIG Klosters/6153	14.06.1985 1028 23.09.1988 1094	den Grundpfandrechten vorgehend
Recht	<b>Fuss- und Fahrwegrecht</b> z.L. LIG Klosters/6153	14.06.1985 1028 23.09.1988 1094	den Grundpfandrechten vorgehend
Last	<b>Fuss- und Fahrwegrecht</b> z.G. LIG Klosters/6152	09.12.1998 1129 26.01.2005 1042	den Grundpfandrechten vorgehend
Recht	<b>Fuss- und Fahrwegrecht</b> z.L. LIG Klosters/6152 z.L. LIG Klosters/6156	09.12.1998 1129 26.01.2005 1042 26.01.2005 1042	den Grundpfandrechten vorgehend
Recht	<b>Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht</b> z.L. LIG Klosters/6226	09.12.1998 1129 26.01.2005 1042	den Grundpfandrechten vorgehend
	<b>Grundlasten:</b>	keine	
	<b>Vokaufsrechte:</b> Gemäss Teilungsvertrag über den Nachlass von Erwin Wild sel. geb. 20.9.1890, gest. 14.4.1964, und Nachtrag vom 14.6.1985 ist ergänzend unter den Erben vereinbart worden, dass im Falle eines Verkaufs der übernommenen Liegenschaften den übrigen Geschwistern ein Verkaufsrecht zum jeweiligen Kaufpreis zusteht. <b><i>Dieses gilt bis zum Ableben der Geschwister, jedoch nicht mehr für dessen Nachkommen.</i></b>		den Grundpfandrechten vorgehend

# Steigerungsbedingungen

## Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Zufolge: gerichtlich angeordnete, öffentliche Grundstücksteigerung

Tag, Zeit und Ort der Steigerung: Donnerstag, 5. Dezember 2024,  
11.00 Uhr, "Sprützenhüschi", Klosters Platz

**Beschreibung der Grundstück:** Grundbuch Gemeinde Klosters

Grundstück Nr. 6154, Treibhaus, Vers.-Nr. 1-167-B, Treibhaus, Vers.-Nr. 1-167-C, Fläche 2'524 m<sup>2</sup>, Garten, Wald, Platz, Gewässer, Bahnhofstrasse 43, Saas i.Pr.

Schätzung: Fr. 302'000.00 (Verkehrswert amtl. Schätzung)

Für die vollständige **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis verwiesen.

## A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen. Es besteht kein Mindestangebot.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF **5'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten u. dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über.
4. Jeder Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. Von Beiständen/gesetzlichen Vertretern/Vorsorgebeauftragten, die für ihre verbeiständete/vertretene Person bieten, wird die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde verlangt. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.
5. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts Anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
6. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
7. Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.
8. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör aufgerufen, so bleibt der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten (vgl. hinten Ziff. 17) ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 17).

## B. Kosten und Zahlung

10. Der Ersteigerer hat **auf Anrechnung** am Zuschlagspreis zu bezahlen:
  - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse;
  - b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
  - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
  - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.
11. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
  - a) die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer;
  - b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
  - c) Handänderungsabgaben gemäss kantonaler Gesetzgebung;
12. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstag laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen sind werden dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden.
13. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung von CHF 50'000.00 in bar** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervoor) zu leisten:

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt **im Voraus** mittels Überweisung auf das Konto des Betreibungsamtes Prättigau/Davos (IBAN CH85 0900 0000 7000 4606 4) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der

Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zwei Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, unter **Verrechnung einer Gebühr von CHF 25.00**, zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde.

Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden.

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin bis **spätestens am 23. Dezember 2024** zu leisten. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5% zu verzinsen.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt.

14. Wird die Frist für die Zahlung oder Sicherstellung des Kaufpreises nicht eingehalten, so wird, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % p.a. ab dem 6. Dezember 2024 berechnet.
15. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Die Verwaltung des Grundstückes bleibt bis zu diesem Zeitpunkt auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers bei den bisherigen Eigentümern. Nutzen und Schaden gehen jedoch ab Steigerungstag auf den Ersteigerer über.

### C. Gewährleistung

16. Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung.

### D. Wichtige Hinweise

#### 17. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückserwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5-7 BewG):

- a. Personen, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben und
  1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation oder
  2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 201914 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden, sind.
- a<sup>bis</sup>. Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d. natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a<sup>bis</sup> und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c. eine Ausnahme nach Artikel 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt (Art. 19 BewG).

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor, oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um

- a. die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b. den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5% zu entrichten ist;
- c. die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Weitere Informationen sind im Merkblatt des Bundesamts für Justiz unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

## 18. Schadensversicherungen

Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden

Es wird zudem auf Art.54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht, wonach für die Grundstücke bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, wenn diese nicht innert 14 Tagen seit der Eigentumsübertragung dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehne.

## 19. Steuern

Eine aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuer, werden nach Vorliegen der definitiven Veranlagung vom Betreibungsamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttoerlös vorab bezahlt.

## 20. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Dem Amte sind keine Mietverträge bekannt!

## 21. Vorkaufsrechte

Gemäss Nachtrag zum Teilungsvertrag vom 14.6.1985 wurde den übrigen Geschwistern des Ursus Wild sel. ein Vorkaufsrecht zum jeweiligen Kaufpreis zugestanden. Dieses Vorkaufsrecht gilt bis zum Ableben der Geschwister, jedoch nicht mehr für dessen Nachkommen.

Der Ersteigerer wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Berechtigten innert 3 Monaten seit dem Zuschlag ein allfälliges Vorkaufsrecht ausüben können.

Das Vorkaufsrecht kann nur zu den gleichen Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird, ausgeübt werden.

Üben der oder die Vorkaufsberechtigten das Vorkaufsrecht aus, so geht das Grundstück ins Eigentum des/der Vorkaufsberechtigten über, sofern die Bedingungen bezüglich der Kaufpreiszahlung etc. erfüllt sind.

Üben mehrere Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht aus und erklären sie nichts Anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen.

Wird kein Vorkaufsrecht ausgeübt, so wird nach Ablauf der dreimonatigen Frist das Grundstück auf den Ersteigerer übertragen, sofern die Bedingungen bezüglich dem Kaufpreis etc. erfüllt sind.

## 22. Besondere Hinweise

### ***Der Ersteigerer wird darauf aufmerksam gemacht;***

dass das Grundstück über keinen eigenen Strom- bzw. Wasseranschluss verfügt. Diese Anschlüsse konnten bis anhin vom Nachbargrundstück genutzt werden, was künftig nicht mehr möglich sein wird.

dass das Grundstück im aktuellen Zustand übernommen wird. Allfällige Räumungs- und Entsorgungskosten gehen zu dessen Lasten.

Gerichtsstand ist Klosters

Davos, 21. Oktober 2024

**Betreibungsamt Prättigau/Davos**

Viktor Gruber  
Steigerungsleiter

# Schätzung



Kantonaler Schätzungsbezirk 3  
District chantunal da stimaziun 3  
Circondario cantonale di stima 3

Gemeinde / Amtstellen  
Vischnanca / Uffizi  
Comune / Ufficio



Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz T 081 257 61 50 F 081 257 61 60 davos@asw.gr.ch www.asw.gr.ch

Kantonaler Schätzungsbezirk 3  
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

Eigentümer / Proprietario / Proprietari  
Ursus Wild

Herr  
Ursus Wild  
Promenade 157  
7260 Davos Dorf

Datum: 01.12.2015 /FC  
ID-Nummer: 835211/458056-54533

## Schätzungseröffnung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

Die Schätzungskommission hat die Werte  
für das nachstehend aufgeführte  
Grundstück wie folgt festgelegt:

## Stima di un fondo non agricolo

La Commissione di stima ha stabilito come  
segue i valori per il fondo riportato di  
seguito:

## Communicaziun da la stimaziun d'in bain immobigliar betg agricul

La cumissiun da stimaziun ha fixà las  
valurs per il bain immobigliar numnad qua  
sutvart sco suonda:

Schätzungsgrund / Motivo della stima / Motiv da la stimaziun

Gemeinde / Comune / Vischnanca

Örtlichkeit / Luogo / Località

Plan-Parzelle / Piano-parcella / Plan-parcella

Grundstücksfläche / Superficie del fondo / Surfatscha dal bain immobigliar

Geb.-Nummer / Numero del fabbricato / Numer da l'edifizii

Objekt / Oggetto / Object

Eigentumsart / Tipo di proprietà / Tip da proprietad

Revision

Saas i.P.

Gonglis

17-1154

2'524 m<sup>2</sup>

167-B, 167-C

Treibhäuser

Alleineigentum

Gesamtwert Fr.  
Valore globale in fr.  
Valur totala fr.

Anteilswert Fr.  
Valore della quota in fr.  
Valur da la quota en fr.

**Mietwert / Valore locativo / Valur da locaziun**  
**Ertragswert / Valore di reddito / Valur da rendita**  
**Verkehrswert / Valore venale / Valur commerziala**

**6'540**  
**87'200**  
**302'000**

**6'540**  
**87'200**  
**302'000**

Detailangaben über das ganze Grundstück/Informazioni dettagliate concernenti il fondo intero/  
Infurmaziuns detagliadas davart l'entir bain immobiligiar

Bewertungsdatum/Data di valutazione/Data da valitaziun 30.11.2015

Investitionsbetrag/Importo di investimento/Summa d'investiziun 0

Geb.-Nr.	Gebäudebezeichnung	Neuwert	Wertmind.	Zeitwert	Volumen	Bauj.	Renoviert	VA	GK
No.d.fabb.	Denominazione del fabbr.	V.a nuovo	Deprez.	Val. att.	Volume	A.d.c.	An.d.rinat.		
Nr.d.l'edi.	Denominaziun da l'edi.	V.da nov	Sminuz.	Val. act.	Volumen	O.d.c.	Onn d.ren.		
167-B	Treibhaus	396'800	35	257'900	1'725	1972		O	A
167-C	Treibhaus	416'600	40	250'000	1'515	1968		O	A
<b>Total/Totale/Total</b>		<b>813'400</b>		<b>507'900</b>	<b>3'240</b>				

Norm/Norma/Norma SIA 116

Mietberechnung/Calcolo dell'affitto/Calculaziun da la locaziun

Geb-Nr	Gesch.	Anz.	Raum	m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	Miete/Jahr	Fr/m <sup>2</sup>	Pkt	Zi	Mietart/Typ
	Piano	Qua.	Objekt		Somma m <sup>2</sup>	Aff./anno		Pto	Ca	G.d.aff./tipo
	Plaun	Dum.	Objekt		Summa m <sup>2</sup>	Loc./onn		Pct	Sta	G.d.loc./tip
167 -B	EG		Treibhaus	474.0	474.0	3'600	8			EM G
167 -C	EG		Treibhaus	294.0	294.0	2'400	8			EM G
167 -C	EG		Büro	9.0	9.0	540	60			EM G

Anzahl Einheiten/Numero di unità/Dumber d`unitads 3 777.0 6'540 0.0

Mietwert/Valore locativo/Valur da locaziun	Fr	Fr	Fr
	Wohnen	Anderes	Total
	Abitare	Altro	Total
	Abitar	Oters	Total
Eigenmiete/Affitto per uso proprio/Fit per l'atgna utilisaziun		6'540	6'540
Vermietung/Affitto/Locaziun			
Wohnrecht/Diritto di abitazione/Dretg d'abitar			
Nutzniessung/Usufrutto/Usufruct			
<b>Total/Totale/Total</b>		<b>6'540</b>	<b>6'540</b>

Kapitalisierungssatz/Tasso di capitalizzazione/Pertschient da chapitalisaziun 7.5 %

Realwert/Valore reale/Valur reala	m <sup>2</sup>	Fr/m <sup>2</sup>	Fr
Realwert o. Land/Valore reale s. terreno/Valur reala s. terren			548'100
Landwert absolut/Valore assoluto del terreno/Valur assoluta dal terren		180	
Landwert/Valore del terreno/Valur dal terren	2'089	180	376'000
Zusätzliches Land/Terreno supplementare/Terren supplementar			200
<b>Total/Totale/Total</b>			<b>924'300</b>

Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala	m <sup>2</sup>	Fr/m <sup>2</sup>	Fr
Verkehrswert/Valore venale/Valur commerciala			301'800
Gewichtskoeffizient/Coefficiente di valutazione/Coeffizient da valitaziun m 2.90			
Gewässer	28		
Wald	407		200
<b>Total/Totale/Total</b>			<b>302'000</b>

Bemerkungen / Osservazioni / Remartgas

Einträge gemäss Grundbuch.

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



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>6154</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH367839599380
Gemeinde (BFS-Nr.)	Klosters (3871)
Fläche	2524 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	14.10.2024

<b>Auszugsnummer</b>	<b>0340c1e4-0f19-4ef9-9933-3dd3f9d5da51</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	14.10.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur <a href="http://www.alg.gr.ch">http://www.alg.gr.ch</a>

---

## Übersicht ÖREB-Themen

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 6154 in Klosters betreffen

---

Seite

4	Planungszonen
5	Kommunale Nutzungsplanung - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
7	Kommunale Nutzungsplanung - Genereller Erschliessungsplan
9	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
10	Statische Waldgrenzen

---

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

---

Kommunale Nutzungsplanung - Folgeplanungen  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
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  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Gewässerraum (kommunale Nutzungsplanung)  
Waldabstandslinien  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen

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

---



#### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Graubünden 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.

#### Hinweise zum Gewässerraum

Der Gewässerraum wird im Rahmen der Nutzungsplanung erlassen. Im ÖREB-Thema «Gewässerraum» werden deshalb die bereits in der Nutzungsplanung enthaltenen Gewässerraumzonen dargestellt.

#### Metadaten zur kommunalen Nutzungsplanung

Unter folgendem Link (<https://map.geo.gr.ch/nutzungsplanung>) finden Sie Informationen über laufende Arbeiten und den aktuellen Qualitätsstandard der digitalen Nutzungsplanung.

#### Hinweise zur kommunalen Nutzungsplanung

Die digitale Nutzungsplanung unterscheidet hinsichtlich der Entstehungsprozesse drei Qualitätsniveaus.

##### Qualitätsniveau 'provisorische Numerisierung':

Provisorische Numerisierungen sind eine digitale Abbildung der vorhandenen analogen rechtskräftigen Pläne. Die im Rahmen der erstmaligen Digitalisierung angewandte provisorische Numerisierung erfolgte ohne anschliessendes ordentliches Nutzungsplanverfahren. Provisorisch numerisierte Nutzungsplaninhalte können bei nicht eindeutiger Erfassungsvorlage Interpretationen beinhalten. Die zugrundeliegenden Erlasse und Genehmigungsbeschlüsse bleiben in Kraft.

##### Qualitätsniveau 'digital erarbeitet':

Die rechtskräftigen Pläne und Dokumente wurden als graphische Auszüge aus digitalen Daten erstellt. Die Übereinstimmung zwischen den Plänen/Dokumenten und den zugrundeliegenden Daten ist aufgrund des Erstellungs- und Prüfprozesses gegeben.

##### Qualitätsniveau 'ÖREB-Kataster':

Nutzungsplaninhalte des Qualitätsniveaus ÖREB-Kataster erfüllen zusätzlich zur Qualität 'digital erarbeitet' die spezifischen Anforderungen des ÖREB-Katasters. Dies sind einerseits die explizite Übereinstimmungs- und Rechtskraftbestätigung durch die technische und fachliche Datenverwaltungsstelle sowie die Differenzberechnung und -prüfung durch die Datenverwaltungsstelle im Rahmen des Nachführungsprozesses.

Die Nutzungsplandaten können innerhalb desselben Operats unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Rückschlüsse auf die unterschiedlichen Qualitätsniveaus geben die zentral vom ARE bereitgestellten Metadaten.

# Planungszonen

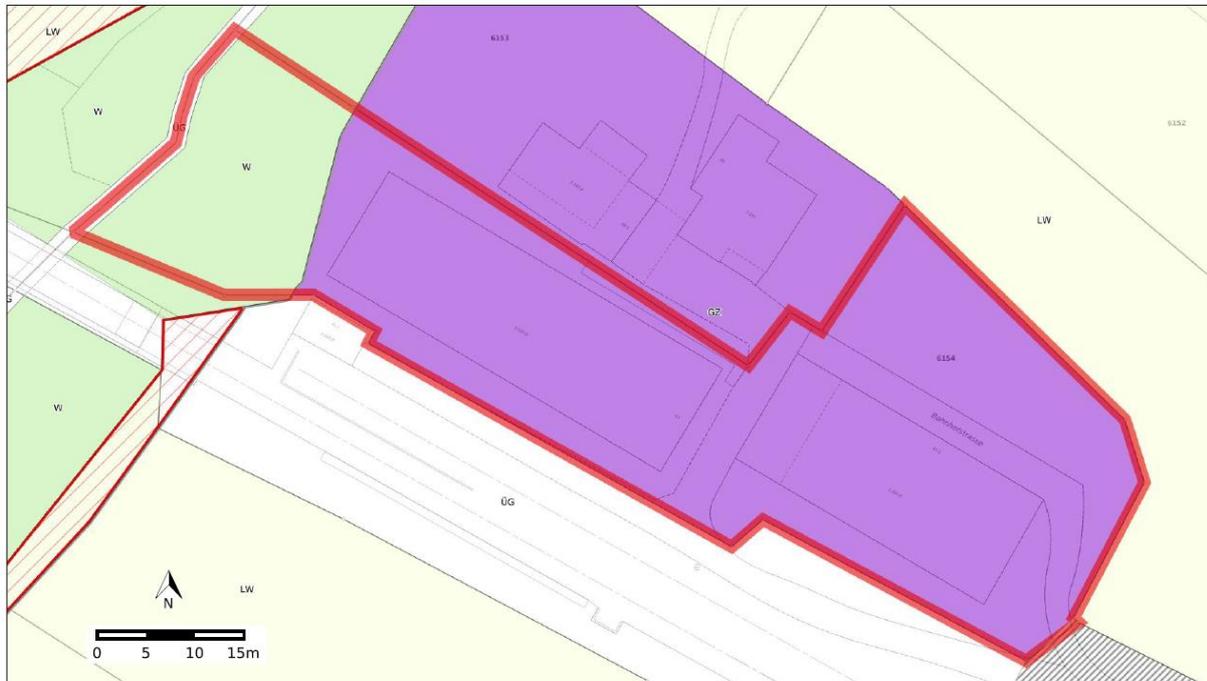
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Planungszone	2524 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Bauzonenredimensionierung (Verlängerung) (3871_B_BZ-Redimensionierung_Verlaengerung.pdf), 00.104.223 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18935">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18935</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	GIS-PLAN AG für Geoinformation <a href="https://gis-plan.swiss/">https://gis-plan.swiss/</a>		

# Kommunale Nutzungsplanung - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Keine Gefahrenzone	2091 m <sup>2</sup>	82.8%
	Gewerbezone	2088 m <sup>2</sup>	82.7%
	Auf Gefahrenzonen nicht untersuchtes Gebiet (orientierend)	433 m <sup>2</sup>	17.2%
	Wald (orientierend)	407 m <sup>2</sup>	16.1%
	Übriges Gemeindegebiet	27 m <sup>2</sup>	1.1%
	Grundnutzungsflächen mit nicht vorbehaltloser Genehmigung (hinweisend)	2 m <sup>2</sup>	0.1%
	Gefahrenzone 1		
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Landwirtschaftszone		
	Zu erhaltende Baute		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Gesamtrevision 2008 (3883_B_OPTR_Gesamtrevision_2008_RB.pdf), 08.954 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783</a>		
	Baugesetz Saas i.P. (3883_V_Saas_i.P._Baugesetz.pdf), 3883.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de">https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de</a>		
	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de</a>		
	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), 801.110 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3335?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3335?locale=de</a>		



---

Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung, 801.500

[https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/2417?locale=de](https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2417?locale=de)

Kantonales Waldgesetz (KWaG), 920.100

[https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3117?locale=de](https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3117?locale=de)

---

**Weitere Informationen und Hinweise**

3883\_T\_OPTR\_Gesamtrevision\_2008\_PMB.pdf

<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/784>

---

**Zuständige Stelle**

GIS-PLAN AG für Geoinformation

<https://www.gis-plan.swiss>

# Kommunale Nutzungsplanung - Genereller Erschliessungsplan

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Fuss- und Wanderweg - bestehend	87 m	
	Wasserleitung Hausanschluss - bestehend	11 m	
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Erschliessungsstrasse - bestehend		
	Kanalisationsleitung - bestehend		
	Kanalisationsleitung Hausanschluss - bestehend		
	Rhätische Bahn (RhB) - bestehend (orientierend)		
	Wasserleitung - bestehend		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Gesamtrevision 2008 (3883_B_OPTR_Gesamtrevision_2008_RB.pdf), 08.954 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783</a>		
	Baugesetz Saas i.P. (3883_V_Saas_i.P._Baugesetz.pdf), 3883.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700  <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de">https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de</a> Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de</a> Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), 801.110 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3335?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3335?locale=de</a> Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung, 801.500 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2417?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2417?locale=de</a> Kantonales Waldgesetz (KWaG), 920.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3117?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3117?locale=de</a>		



---

**Weitere Informationen und Hinweise**

3883\_T\_OPTR\_Gesamtrevision\_2008\_PMB.pdf

<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/784>

---

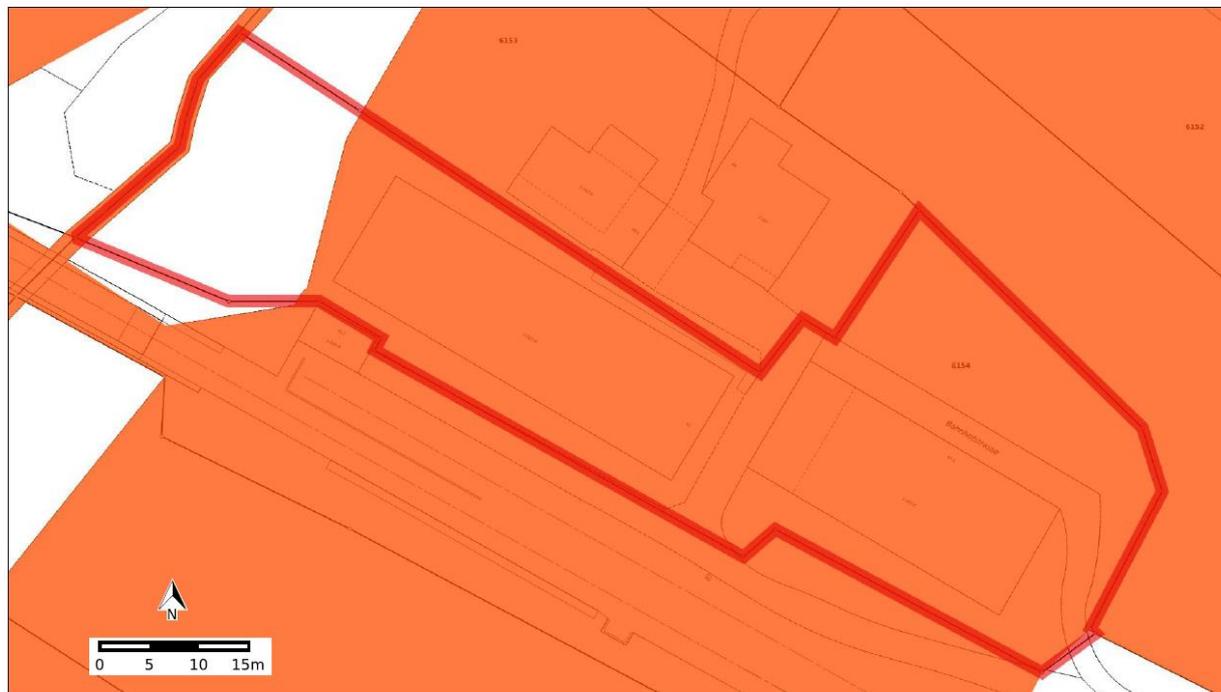
**Zuständige Stelle**

GIS-PLAN AG für Geoinformation

<https://www.gis-plan.swiss>

## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Empfindlichkeitsstufe III	2115 m <sup>2</sup>	83.8%
	Keine Empfindlichkeitsstufe	409 m <sup>2</sup>	16.2%

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

<b>Rechtsvorschriften</b>	Gesamtrevision 2008 (3883_B_OPTR_Gesamtrevision_2008_RB.pdf), 08.954 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783</a> Baugesetz Saas i.P. (3883_V_Saas_i.P._Baugesetz.pdf), 3883.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979</a>
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html</a> Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG), 820.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3025?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3025?locale=de</a>
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	3883_T_OPTR_Gesamtrevision_2008_PMB.pdf <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/784">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/784</a>
-------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Zuständige Stelle</b>	GIS-PLAN AG für Geoinformation <a href="https://www.gis-plan.swiss">https://www.gis-plan.swiss</a>
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Statische Waldgrenzen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	-----	Statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 Waldgesetz	21 m
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Gesamtrevision 2008 (3883_B_OPTR_Gesamtrevision_2008_RB.pdf), 08.954 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/783</a> Baugesetz Saas i.P. (3883_V_Saas_i.P._Baugesetz.pdf), 3883.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/17979</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über den Wald (WaG), SR 921.0 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html</a> Verordnung über den Wald (WaV), SR 921.01 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_01.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_01.html</a> Kantonales Waldgesetz (KWaG), 920.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3117?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3117?locale=de</a> Kantonale Waldverordnung (KWaV), 920.110 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3118?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3118?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	3883_T_OPTR_Gesamtrevision_2008_PMB.pdf <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/784">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/784</a>		
<b>Zuständige Stelle</b>	GIS-PLAN AG für Geoinformation <a href="https://www.gis-plan.swiss">https://www.gis-plan.swiss</a>		

## Begriffe und Abkürzungen

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für bestehende oder künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, kann das Amt Baulinien festlegen. Zwischen den Baulinien sowie zwischen einer Baulinie und einer Bahnanlage dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck der Bahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Baulinien können festgelegt werden, um die freie Verfügbarkeit der für bestehende oder künftige Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten. Innerhalb der Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck der Baulinie 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 Gebäudevorgängen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**BFS-Nr.:** Gemeindefnummern des Bundesamtes für Statistik.

**E-GRID:** Eidgenössische Grundstücksidentifikation. Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die erlaubt, jedes in das Grundbuchaufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Grundwasserschutzareale:** Die Kantone scheiden Areale aus, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind. In diesen Arealen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, welche die künftige Errichtung von Grundwassernutzungs- oder -anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Die Kantone scheiden Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen aus. Sie legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest.

**Kataster der belasteten Standorte:** Die Kantone sorgen dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte 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.

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** In den Nutzungsplänen können Empfindlichkeitsstufen festgelegt werden, 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.

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums.

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Systematisches, öffentlich zugängliches, amtliches Inventar, welches vollständig und flächendeckend über die vom Bund und Kanton bezeichneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen informiert.

**ÖREBKV:** Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

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

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können Projektierungszonen festgelegt werden, deren Gebiet genau abzugrenzen ist. 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 Projektierungszonen eingerichtet werden. In diesen Zonen dürfen ohne Bewilligung keine Neubauten oder wertvermehrenden Umbauten ausgeführt werden.

**Raumplanung:** In den Nutzungsplänen (häufig auch als Zonenpläne bezeichnet) wird die Art der Bodennutzung geregelt. Sie unterteilen das Gebiet in verschiedene Bau-, Landwirtschafts- oder Schutzzone. Über sie wird in der Regel auf Stufe Gemeinde entschieden, gefolgt von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Diese Genehmigung verleiht den Nutzungsplänen eine bindende Wirkung.

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

**Sicherheitszonenplan:** Eine Sicherheitszone muss für jeden Flughafen eingerichtet werden. Das Amt entscheidet im Einzelfall, ob für Flugsicherungsanlagen und Flugwege eine Sicherheitszone erforderlich ist. Ohne Zustimmung des Geschüftstellers kann niemand über eine Liegenschaft verfügen, die einem solchen Sicherheitszonenplan unterliegt.

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



---

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone legen aufgrund rechtskräftiger Waldabstandslinien einen angemessenen Mindestabstand fest, der zwischen den Bauten und Anlagen und dem Waldrand einzuhalten ist. Dieser Abstand wird unter Berücksichtigung der Lage und der voraussichtlichen Höhe der Bestockung ermittelt.

---

# Fotos







