FIKTIVES BEISPIEL: Gemeinde, Grundstück und alle Werte sind erfunden. Aufbau und Rechenwege wie im echten Dossier.

Musterberg GR · Parzelle M-303

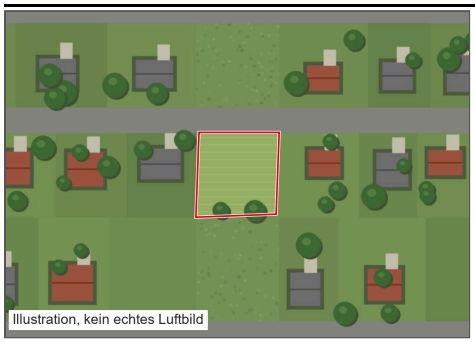
Fiktives Muster

EGRID MUSTER-GR-0303 · Kanton gr

Datenstand der Quellen: Dossier erstellt 08.11.2026 · Amtliche Vermessung bezogen am 18.10.2026 · Nutzungsplanung geladen am 18.10.2026 · Gebäuderegister GWR (Abfrage) 06.11.2026 · Luftbild Flugjahr 2023, abgerufen 06.11.2026

702 m²	Wohnzone 2	Kein Hinweis auf oberirdische Bebauung	ca. 351 m²	keine Angabe
Fläche	Zone (11)	Prüfstatus	Geschossfläche (Richtwert)	Landpreis CHF (Spanne)

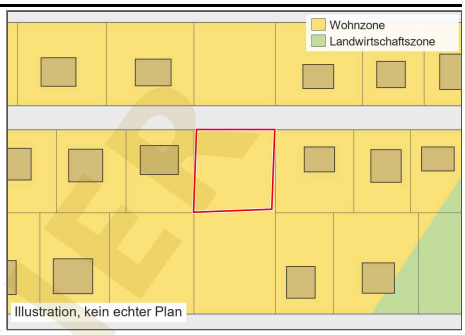
LUFTBILD UND PLÄNE



Luftbild (Illustration) · Flugjahr 2023
Illustration Bauland-Scout (fiktiv), abgerufen am 06.11.2026



Situationsplan (Illustration) · Blau schraffiert: Baufenster nach Grenzabstand 3,5 m (Richtwert)
Illustration Bauland-Scout (fiktiv), abgerufen am 06.11.2026



Zonenplan (Illustration)
Illustration Bauland-Scout (fiktiv), abgerufen am 06.11.2026

Rot: Parzellengrenze (Illustration) · Bildbreite je rund 150 m, Norden oben · Fiktives Beispiel ohne Lage. Im echten Dossier stehen hier die Koordinaten (WGS84) und die Links auf Katasterplan und Luftbild.

Standort: ÖV-Güteklasse D (ARE) · Steuerfuss 90 % · Einkauf 950 m, Schule 700 m, Naherholung 80 m (OSM, Luftlinie)

PRÜFSTATUS VOM 06.11.2026: KEIN HINWEIS AUF OBERIRDISCHE BEBAUUNG

Bodenbedeckung	unbebaut · Stand 18.10.2026	Gebäuderegister GWR	kein Eintrag
Unterirdische Bauten	kein Eintrag (nicht flächendeckend erfasst)	Baugesuche	in diesem Kanton nicht verfügbar
Zuschnitt und ÖREB	Zuschnitt geprüft; das Dossier enthält für diesen Kanton keinen ÖREB-Auszug, Sie können ihn im Geoportal des Kantons einsehen	Luftbild	Aufnahme 2023, ohne Einfluss auf die Gesamtstufe · Luftbild: Illustration Bauland-Scout (fiktiv) · abgerufen am 06.11.2026

GRUNDSTÜCK

Nächste Strasse	Bergstrasse (direkt angrenzend)
Nutzungszone	Wohnzone 2 (11)
Ausnützungsziffer	0,5 (Schätzwert aus dem Zonenkatalog, verbindlich: Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde)
Baufenster (Richtwert)	ca. 379 m² Grundfläche, Geschosse 2 (aus der Zone)

BESCHRÄNKUNGEN (ÖREB-KATASTER)

ÖREB-Kataster: nicht automatisch abgefragt, bitte beim Kanton prüfen.

POTENZIAL UND KOSTEN (RICHTWERTE)

Geschossfläche max.	351 m²
Bebauungspotenzial	Massgebend ist der kleinere Wert aus Ausnützung und Baufenster: rund 351 m² Geschossfläche. Richtwert, verbindlich sind Baureglement und Bauamt der Gemeinde.
Empfohlene Typologie	DEFH (Doppeleinfamilienhaus)
Wohneinheiten	2
Kosten und Rendite	Für diesen Kanton enthält das Dossier keinen Landpreis-Richtwert, da uns keine aktuelle öffentliche Statistik je Gemeinde vorliegt. Nach einem Richtwert können Sie bei der Gemeinde, beim Grundbuchamt, bei einer Bank (zum Beispiel Ihrer Kantonalbank) oder einer Schätzungsstelle fragen.

WER IN MUSTERBERG GR BAUT

Baupublikationen für diesen Kanton nicht zentral verfügbar.

NÄCHSTE SCHRITTE UND KONTAKTE

1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen beim Kanton prüfen.
2. Zonenvorschriften und Planungsstand beim Bauamt abklären.
3. Grundbuchauszug bestellen (Dienstbarkeiten, Anmerkungen).
4. Eigentümer: amtliche Einzelabfrage (grundstücksbezogen).

Bauamt / Zonen: Bauamt der Gemeinde Musterberg GR, Kontakt über die Website der Gemeinde

Grundbuch / Eigentum: Grundbuchämter Kanton Graubünden (Übersicht), gr.ch

MUSTER-DOSSIER

Risikohinweis: Die Angaben beruhen auf öffentlichen Daten und sind hinweisend, ohne Gewähr. Vor jedem Kauf Bebauung bei der Gemeinde und das Grundbuch prüfen. Nicht Gegenstand dieses Dossiers: Grundbuch (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen), Bauakten, Eigentum, Leitungskataster. Es gelten AGB und Leistungsumfang (bauland-scout.ch/de/leistungsumfang.html).

Quellen: Im echten Dossier: geodienste.ch AV (av_0, ms:LCSF Art=Gebaeude) · geodienste.ch AV (av_0, ms:RESF) · geodienste.ch NPL national (npl_nutzungsplanung_v1_2_0, ms:grundnutzung) · ARE ÖV-Güteklassen · © OpenStreetMap (ODbL) · Illustration Bauland-Scout (fiktiv) (Abbildung) · Bauland-Scout · Berechnungsfassung c2fc223965c8

SO LESEN UND RECHNEN SIE MIT DIESEM DOSSIER

FIKTIVES BEISPIEL, KEIN ECHTES GRUNDSTÜCK

Fiktive Parzelle in «Musterberg GR», Wohnzone. In Graubünden fragt Bauland-Scout den ÖREB-Kataster nicht automatisch ab. Das Dossier sagt das offen und zeigt den Weg; Ausnützung, Baufenster und Prüfstatus sind trotzdem da.

1. Was im Dossier steht

Kernzahlen	Fläche, Zone, Prüfstatus, Potenzial und Landpreis-Spanne auf einen Blick, oben auf der ersten Seite.
Luftbild und Pläne	Luftbild, Situationsplan mit Baufenster und Zonenplan, je mit roter Parzellengrenze. Im echten Dossier aus den Kartendiensten von Bund und Kanton, mit Flugjahr und Abrufdatum.
Prüfstatus	Je Quelle Ergebnis und Stand: Bodenbedeckung der Vermessung, Gebäuderegister, unterirdische Bauten, Baugesuche, Bebaubarkeit, Luftbild.
Grundstück	Nächste Strasse, Nutzungszone, Ausnützungsziffer mit Herkunft und Baufenster nach Grenzabstand.
Beschränkungen (ÖREB)	Einträge aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, z. B. Lärmstufe, Gewässerschutz, Wald, Baulinien. Automatisch abgefragt in ZH, BE und AG; sonst steht dort der Weg zum Kataster.
Potenzial und Kosten	Mögliche Geschossfläche, Typologie und Wohneinheiten; wo es eine Landpreis-Statistik gibt (zurzeit ZH, TG und BL), auch Landpreis, Baukosten, Eigenkapital und Tragbarkeit oder Rendite.
Wer hier baut	Architektur, Planung und Bauherrschaften aus den publizierten Baugesuchen der Gemeinde, wo der Kanton sie zentral publiziert (im Muster leer).
Nächste Schritte	Vier Schritte mit Links (ÖREB, Bauvorschriften, Grundbuchauszug, Eigentümer) und die zuständigen Stellen.
Brief ans Grundbuchamt	Letzte Seite: ein vorbereiteter Brief, mit dem Sie beim Grundbuchamt nach der Eigentümerschaft fragen.

2. So rechnen Sie damit (Zahlen aus diesem Muster)

Geschossfläche nach Ausnützung	Fläche × Ausnützungsziffer: 702 m² × 0,5	**351 m²**
Zwischenschritt: Geschossfläche im Baufenster	Grenze überall um 3,5 m eingerückt: 379 m² Grundfläche × 2 Geschosse	**759 m²**
Massgebend	Der kleinere der beiden Werte zählt, hier die Ausnützung.	**351 m²**
Wohnfläche (Schätzung aus dem massgebenden Wert)	Geschossfläche × 0,8 (ohne Wände, Treppen und Technik)	**ca. 281 m²**
Wohneinheiten	Geschossfläche ÷ 120 m² je Wohnung (Planungswert)	**2**
Baukosten (selbst gerechnet)	Geschossfläche × CHF 3'800 je m² × 1,15 (Zuschlag für Erschliessung, Umgebung und Nebenkosten)	**CHF 1'534'000**
Landpreis selbst einsetzen	702 m² × Ihr m²-Preis (Vergleichsangebote, Schätzung oder Preisvorstellung der Eigentümerschaft)	**Ihre Zahl**

3. Ohne ÖREB-Auszug: was fehlt und wie Sie es holen

- Es fehlen die Einträge zu Lärmstufe, Gewässerschutz und Grundwasser, Wald und Waldabstand, Gewässerraum, Baulinien, belasteten Standorten und Sondernutzungsplänen.
- So holen Sie sie: den ÖREB-Auszug zum Grundstück beim kantonalen ÖREB-Kataster (Geoportal des Kantons) abrufen, mit Gemeinde und Parzellennummer aus dem Dossier; in der Regel als PDF ohne Kosten.
- Beim Bauamt der Gemeinde nachfragen: geltendes Baugesetz und Zonenplan, Nutzungsziffer der Zone, laufende Revision der Ortsplanung, Erschliessung (Strasse, Wasser, Abwasser).
- In Graubünden zusätzlich wichtig: in Gemeinden mit mehr als 20 % Zweitwohnungen dürfen neue Wohnungen grundsätzlich nur als Erstwohnungen genutzt werden (Zweitwohnungsgesetz). Fragen Sie beim Bauamt danach.

4. Was Sie beachten müssen

- Die Ausnützungsziffer ist ein Richtwert aus dem Zonenkatalog, solange für die Gemeinde keine Zahl aus der Bau- und Zonenordnung erfasst ist; verbindlich ist das Baureglement der Gemeinde. Manche Gemeinden rechnen mit einer anderen Nutzungsziffer.
- Das Baufenster rückt die Grenze überall um denselben Richtwert ein. Grössere Abstände (Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag), Baulinien und Näherbaurechte kennt es nicht.
- Landpreis, Baukosten, Eigenkapital und Tragbarkeit sind Modellwerte zur ersten Orientierung, keine Schätzung des Verkehrswerts und keine Finanzierungszusage.
- Nicht im Dossier: Grundbuch (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen), Bauakten, Eigentum und Leitungen. Ob die Eigentümerschaft verkauft, klärt erst der Kontakt.

MUSTER DOSSIER

AUSKUNFT BEIM GRUNDBUCHAMT

MUSTER, BITTE NICHT VERSENDEN

So sieht der Brief im gekauften Dossier aus. Dort ist er mit Grundstücknummer, Gemeinde und E-GRID Ihres Grundstücks vorbefüllt.

Betreff: Auskunft über das Eigentum an Grundstück Nr. 1234 (Beispiel), Musterhausen (Beispiel)

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 970 Abs. 2 ZGB bitte ich Sie höflich um Auskunft, wer Eigentümerin oder Eigentümer des folgenden Grundstücks ist:

Grundstück Nr.: 1234 (Beispiel)
Gemeinde: Musterhausen (Beispiel)
E-GRID: CH… (Beispiel)

Für Ihre Auskunft danke ich Ihnen im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse

[Ihr Name]
[Ihre Adresse]

Zuständige Stelle
Im gekauften Dossier mit Adresse und E-Mail.

Tipp: Oft weiss auch die Bauverwaltung der Gemeinde, wem ein Grundstück gehört und ob jemand verkaufen oder bauen möchte.

- Der Text gilt für genau dieses Grundstück. Stellen Sie je Grundstück eine eigene Anfrage, keine Sammel- oder Serienanfrage.
- Weitere Angaben (z. B. Dienstbarkeiten) nur mit Interessennachweis.
- Bauland-Scout versendet keine Anfragen und speichert keine Angaben zu Eigentümern.

MUSTERDOSSIER