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

Musterwil TG · Parzelle M-202

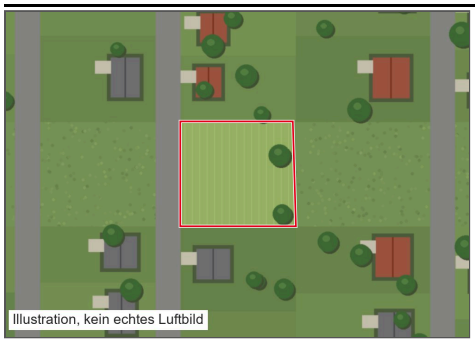
Fiktives Muster

EGRID MUSTER-TG-0202 · Kanton tg

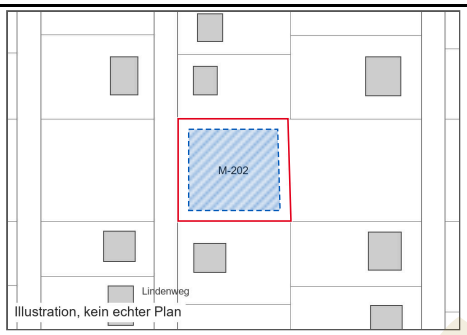
Datenstand der Quellen: Dossier erstellt 08.11.2026 · Amtliche Vermessung bezogen am 20.10.2026 · Nutzungsplanung geladen am 20.10.2026 · Gebäuderegister GWR (Abfrage) 06.11.2026 · Luftbild Flugjahr 2023, abgerufen 06.11.2026

1'258 m²	Wohnzone W3	Kein Hinweis auf oberirdische Bebauung	ca. 629 m²	keine Angabe
Fläche	Zone (11)	Prüfstatus	Geschossfläche (Richtwert)	Landpreis CHF (Spanne)

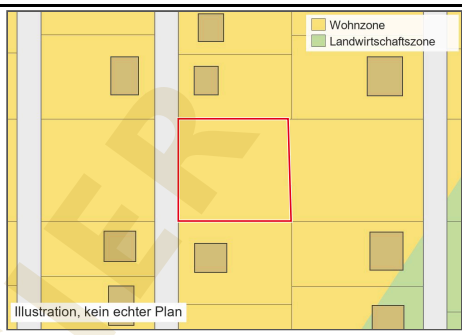
LUFTBILD UND PLÄNE



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 B (ARE) · Steuerfuss 54 % · Einkauf 420 m, Schule 510 m, Kita 330 m, Naherholung 260 m (OSM, Luftlinie)

PRÜFSTATUS VOM 06.11.2026: KEIN HINWEIS AUF OBERIRDISCHE BEBAUUNG

Bodenbedeckung	unbebaut · Stand 20.10.2026	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	Lindenweg (direkt angrenzend)
Nutzungszone	Wohnzone W3 (11)
Ausnützungsziffer	0,5 (Schätzwert aus dem Zonenkatalog, verbindlich: Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde)
Baufenster (Richtwert)	ca. 810 m² Grundfläche, Geschosse 3 (aus der Zone)

BESCHRÄNKUNGEN (ÖREB-KATASTER)

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

POTENZIAL UND KOSTEN (RICHTWERTE)

Geschossfläche max.	629 m²
Bebauungspotenzial	Massgebend ist der kleinere Wert aus Ausnützung und Baufenster: rund 629 m² Geschossfläche. Richtwert, verbindlich sind Baureglement und Bauamt der Gemeinde.
Empfohlene Typologie	MFH (Mehrfamilienhaus)
Wohneinheiten	5
Kosten und Rendite	Für diese Gemeinde enthält die Statistik des Kantons zu wenige Verkäufe für einen Richtwert. Nach einem Richtwert können Sie bei der Gemeinde, beim Grundbuchamt, bei einer Bank (zum Beispiel Ihrer Kantonalbank) oder einer Schätzungsstelle fragen.

WER IN MUSTERWIL TG 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 Musterwil TG, Kontakt über die Website der Gemeinde

Grundbuch / Eigentum: Grundbuchämter Kanton Thurgau (Übersicht), gni.tg.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 für ein kleines Mehrfamilienhaus in «Musterwil TG», Wohnzone mit drei Geschossen. Für diese Gemeinde enthält die Statistik der Steuerverwaltung des Kantons Thurgau zu wenige Verkäufe für einen Richtwert (das kommt in kleineren Gemeinden vor); darum stehen im Dossier weder Landpreis noch Rendite. Die Ausnützung ist 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: 1'258 m² × 0,5	**629 m²**
Zwischenschritt: Geschossfläche im Baufenster	Grenze überall um 3,5 m eingerückt: 810 m² Grundfläche × 3 Geschosse	**2'430 m²**
Massgebend	Der kleinere der beiden Werte zählt, hier die Ausnützung.	**629 m²**
Wohnfläche (Schätzung aus dem massgebenden Wert)	Geschossfläche × 0,8 (ohne Wände, Treppen und Technik)	**ca. 503 m²**
Wohneinheiten	Geschossfläche ÷ 120 m² je Wohnung (Planungswert)	**5**
Baukosten (selbst gerechnet)	Geschossfläche × CHF 3'400 je m² × 1,15 (Zuschlag für Erschliessung, Umgebung und Nebenkosten)	**CHF 2'459'000**
Landpreis selbst einsetzen	1'258 m² × Ihr m²-Preis (Vergleichsangebote, Schätzung oder Preisvorstellung der Eigentümerschaft)	**Ihre Zahl**

3. Ohne Landpreis-Richtwert: so rechnen Sie selbst

- Mit der Geschossfläche aus dem Dossier rechnen Sie die Baukosten selbst (Zeile oben, Richtwert für Mehrfamilienhäuser).
- Den Landpreis setzen Sie selbst ein: Nach einem Richtwert können Sie bei der Gemeinde, beim Grundbuchamt, bei einer Bank (zum Beispiel Ihrer Kantonalbank) oder einer Schätzungsstelle fragen; weitere Anhaltspunkte sind Vergleichsangebote in der Gemeinde oder die Preisvorstellung der Eigentümerschaft. Landpreis + Baukosten = Gesamtinvestition.
- Für die Rendite: Mietertrag pro Jahr ÷ Gesamtinvestition. Den Mietertrag schätzen Sie aus Vergleichsmieten in der Gemeinde.
- Den ÖREB-Kataster fragt Bauland-Scout im Thurgau nicht automatisch ab: den Auszug holen Sie beim kantonalen ÖREB-Kataster oder beim Bauamt (wie im Musterbeispiel Graubünden beschrieben).

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.

MUSTERDOSSIER

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