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

Musterdorf ZH · Parzelle M-101

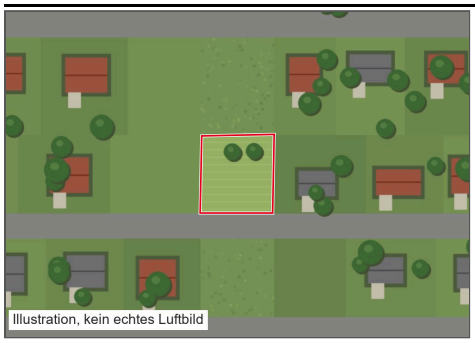
Fiktives Muster

EGRID MUSTER-ZH-0101 · Kanton zh

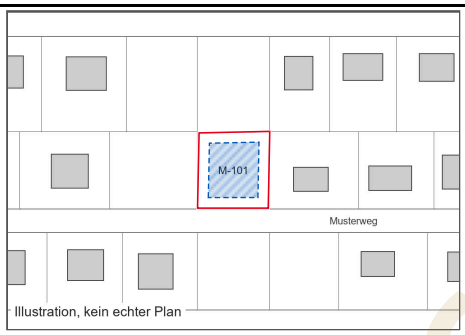
Datenstand der Quellen: Dossier erstellt 08.11.2026 · Amtliche Vermessung bezogen am 12.10.2026 · Nutzungsplanung geladen am 12.10.2026 · Gebäuderegister GWR (Abfrage) 06.11.2026 · ÖREB-Kataster (Abfrage) 06.11.2026 · Baugesuche bis 05.11.2026 · Luftbild Flugjahr 2024, abgerufen 06.11.2026

593 m²	**Wohnzone 2 Vollgeschosse**	**Kein Hinweis auf oberirdische Bebauung**	**ca. 267 m²**	**534'000 bis 925'000**
Fläche	Zone (C1102)	Prüfstatus	Geschossfläche (Richtwert)	Landpreis CHF (Spanne)

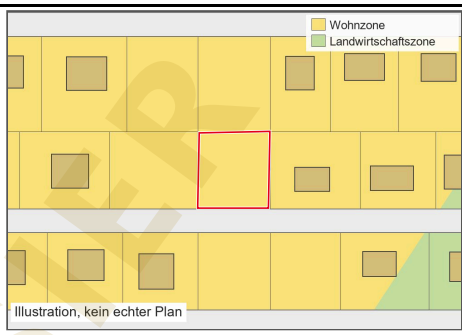
LUFTBILD UND PLÄNE



Luftbild (Illustration) · Flugjahr 2024
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 C (ARE) · Steuerfuss 98 % · Einkauf 640 m, Schule 380 m, Kita 290 m, Naherholung 150 m (OSM, Luftlinie)

PRÜFSTATUS VOM 06.11.2026: KEIN HINWEIS AUF OBERIRDISCHE BEBAUUNG

Bodenbedeckung	unbebaut · Stand 12.10.2026	Gebäuderegister GWR	kein Eintrag
Unterirdische Bauten	kein Eintrag (nicht flächendeckend erfasst)	Baugesuche	keine Publikation gefunden · Stand 05.11.2026
Zuschnitt und ÖREB	kein Hinweis (Zuschnitt, Wald, Gewässerraum geprüft)	Luftbild	Aufnahme 2024, ohne Einfluss auf die Gesamtstufe · Luftbild: Illustration Bauland-Scout (fiktiv) · abgerufen am 06.11.2026

GRUNDSTÜCK

Nächste Strasse	Musterweg (direkt angrenzend)
Nutzungszone	Wohnzone 2 Vollgeschosse (C1102)
Ausnützungsziffer	0,45 (Schätzwert aus dem Zonenkatalog, verbindlich: BZO der Gemeinde)
Baufenster (Richtwert)	ca. 301 m² Grundfläche, Geschosse 2 (aus der Zone)

BESCHRÄNKUNGEN (ÖREB-KATASTER)

Grundwasserschutz	Gewässerschutzbereich üB (ganze Parzelle)
Lärmempfindlichkeit	Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ganze Parzelle)

POTENZIAL UND KOSTEN (RICHTWERTE)

Geschossfläche max.	267 m²
Bebauungspotenzial	Massgebend ist der kleinere Wert aus Ausnützung und Baufenster: rund 267 m² Geschossfläche. Richtwert, verbindlich sind Baureglement und Bauamt der Gemeinde.
Empfohlene Typologie	EFH (Einfamilienhaus)
Wohneinheiten	2
Landpreis (Spanne)	CHF 534'000 bis 925'000, Konfidenz mittel
Baukosten (Schätzung)	CHF 1'228'000
Eigenkapital-Bedarf	CHF 391'000 (Belehnung 80 %), Tragbarkeit ab Jahreseinkommen CHF 297'000

WER IN MUSTERDORF ZH BAUT

Für diese Gemeinde liegen keine ausgewerteten Baupublikationen vor.

NÄCHSTE SCHRITTE UND KONTAKTE

1. ÖREB-Kataster des Kantons prüfen.
2. Zonenvorschriften und Planungsstand beim Bauamt abklären.
3. Grundbuchauszug bestellen (Dienstbarkeiten, Anmerkungen).
4. Eigentümer: amtliche Einzelabfrage (grundstücksbezogen).

Bauamt / Zonen: Bauamt der Gemeinde Musterdorf ZH, Kontakt über die Website der Gemeinde

Grundbuch / Eigentum: Notariate, Grundbuch- und Konkursämter Kanton Zürich (Übersicht), notariate-zh.ch

MUSTERDOSSIER

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: Amtsblattportal Kantonsblatt ZH (Rubrik BP-ZH) · Statistisches Amt ZH, Baulandpreis-Modell (OGD 477) · geodienste.ch AV (av_0, ms:LCSF Art=Gebaeude) · geodienste.ch AV (av_0, ms:RESF) · maps.zh.ch OGDZHWFS (ogd-0156 Zonenflächen Grundnutzung) · ÖREB-Kataster ZH (maps.zh.ch/oereb/v2) · 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 Einfamilienhaus-Parzelle in «Musterdorf ZH», Wohnzone mit zwei Vollgeschossen. Für den Kanton Zürich enthält das Dossier den ÖREB-Auszug, einen Landpreis-Richtwert und die Ausnützung, also alles, was ein Dossier heute bieten kann.

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: 593 m² × 0,45	**267 m²**
Zwischenschritt: Geschossfläche im Baufenster	Grenze überall um 3,5 m eingerückt: 301 m² Grundfläche × 2 Geschosse	**602 m²**
Massgebend	Der kleinere der beiden Werte zählt, hier die Ausnützung.	**267 m²**
Wohnfläche (Schätzung aus dem massgebenden Wert)	Geschossfläche × 0,8 (ohne Wände, Treppen und Technik)	**ca. 214 m²**
Wohneinheiten	Geschossfläche ÷ 120 m² je Wohnung (Planungswert)	**2**
Landpreis (Spanne)	593 m² × Richtwert CHF 900 bis 1'560 je m² (Beispielwert)	**CHF 534'000 bis 925'000**
Baukosten	Geschossfläche × CHF 4'000 je m² × 1,15 (Zuschlag für Erschliessung, Umgebung und Nebenkosten)	**CHF 1'228'000**
Gesamtinvestition	Landpreis (Mitte der Spanne) + Baukosten	**CHF 1'957'000**
Eigenkapital	20 % der Gesamtinvestition	**CHF 391'000**
Tragbarkeit	Nötiges Jahreseinkommen: (Hypothek von 80 % zu 5 % kalkulatorischem Zins + 1 % Unterhalt) ÷ 33 %	**CHF 297'000**

3. Der ÖREB-Auszug: was die Einträge bedeuten

- Lärm-Empfindlichkeitsstufe II: Wohnzone ohne störende Betriebe, für ein Wohnhaus der Normalfall.
- Gewässerschutzbereich üB (übriger Bereich): für ein Wohnhaus mit Untergeschoss ohne besondere Auflagen; in einem Bereich Au gelten für Untergeschosse im Grundwasser strengere Regeln.
- Stehen Wald, Gewässerraum, Baulinien oder ein Sondernutzungsplan im Auszug, zeigt das Dossier das Potenzial nur «nach Abklärung», weil die Zahl sonst zu hoch wäre.
- Der Landpreis-Richtwert stammt im echten Dossier aus der Baulandpreis-Statistik des Statistischen Amts des Kantons Zürich (Median der Gemeinde). Die Spanne ist kein Verkehrswert, sondern ein Rahmen für das erste Gespräch.

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