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

Musterhalden ZH · Parzelle M-105

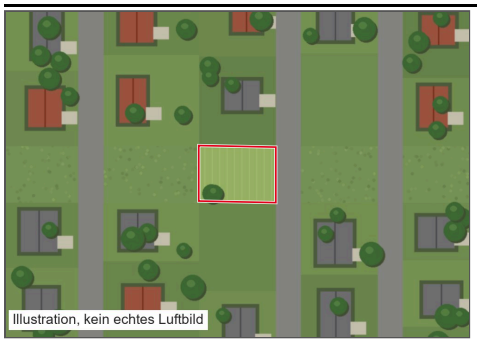
Fiktives Muster

EGRID MUSTER-ZH-0105 · Kanton zh

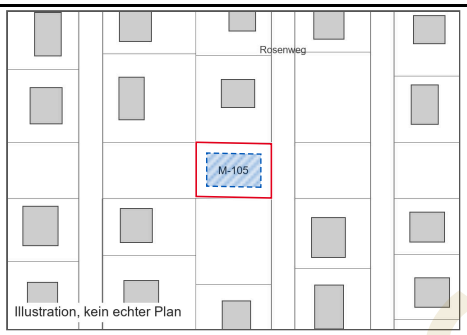
Datenstand der Quellen: Dossier erstellt 08.11.2026 · Amtliche Vermessung bezogen am 12.10.2026 · Nutzungsplanung geladen am 12.10.2026 · Gebäuderegister GWR (Abfrage) 06.11.2026 · ÖREB-Kataster (Abfrage) 06.11.2026 · Baugesuche bis 05.11.2026 · Luftbild Flugjahr 2024, abgerufen 06.11.2026

450 m²	Wohnzone 2 Vollgeschosse	Kein Hinweis auf oberirdische Bebauung	ca. 202 m²	338'000 bis 585'000
Fläche	Zone (C1102)	Prüfstatus	Geschossfläche (Richtwert)	Landpreis CHF (Spanne)

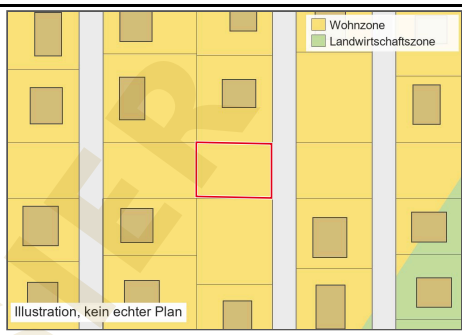
LUFTBILD UND PLÄNE



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 104 % · Einkauf 820 m, Schule 450 m, Kita 520 m, Naherholung 180 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	Rosenweg (direkt angrenzend)
Nutzungszone	Wohnzone 2 Vollgeschosse (C1102)
Ausnützungsziffer	0,45 (Schätzwert aus dem Zonenkatalog, verbindlich: BZO der Gemeinde)
Baufenster (Richtwert)	ca. 198 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.	202 m²
Bebauungspotenzial	Massgebend ist der kleinere Wert aus Ausnützung und Baufenster: rund 202 m² Geschossfläche. Richtwert, verbindlich sind Baureglement und Bauamt der Gemeinde.
Empfohlene Typologie	EFH (Einfamilienhaus)
Wohneinheiten	1
Landpreis (Spanne)	CHF 338'000 bis 585'000, Konfidenz mittel
Baukosten (Schätzung)	CHF 931'000
Eigenkapital-Bedarf	CHF 278'000 (Belehnung 80 %), Tragbarkeit ab Jahreseinkommen CHF 211'000

WER IN MUSTERHALDEN 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 Musterhalden 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

Fiktives Grundstück von 450 m² in «Musterhalden ZH», Wohnzone, für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnung. Seite 1 zeigt wie jedes Dossier das rechnerische Maximum. Sie müssen es nicht ausschöpfen: Teil 3 zeigt zum Vergleich ein kleineres Wunschhaus.

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: 450 m² × 0,45	**202 m²**
Zwischenschritt: Geschossfläche im Baufenster	Grenze überall um 3,5 m eingerückt: 198 m² Grundfläche × 2 Geschosse	**396 m²**
Massgebend	Der kleinere der beiden Werte zählt, hier die Ausnützung.	**202 m²**
Wohnfläche (Schätzung aus dem massgebenden Wert)	Geschossfläche × 0,8 (ohne Wände, Treppen und Technik)	**ca. 162 m²**
Wohneinheiten	Geschossfläche ÷ 120 m² je Wohnung (Planungswert)	**1**
Landpreis (Spanne)	450 m² × Richtwert CHF 750 bis 1'300 je m² (Beispielwert)	**CHF 338'000 bis 585'000**
Baukosten	Geschossfläche × CHF 4'000 je m² × 1,15 (Zuschlag für Erschliessung, Umgebung und Nebenkosten)	**CHF 931'000**
Gesamtinvestition	Landpreis (Mitte der Spanne) + Baukosten	**CHF 1'392'500**
Eigenkapital	20 % der Gesamtinvestition	**CHF 278'000**
Tragbarkeit	Nötiges Jahreseinkommen: (Hypothek von 80 % zu 5 % kalkulatorischem Zins + 1 % Unterhalt) ÷ 33 %	**CHF 211'000**

3. Ihr Wunschhaus und das rechnerische Maximum

	Ihr Wunschhaus (Beispiel)	Rechnerisches Maximum (Dossier)
Wohnfläche	**ca. 140 m²**	**ca. 162 m²**
Wohneinheiten	**1**	**1**
Baukosten	**CHF 805'000**	**CHF 931'000**
Gesamtinvestition	**CHF 1'266'000**	**CHF 1'392'500**
Eigenkapital (Modellwert)	**CHF 253'000**	**CHF 278'000**
Tragbarkeit: rechnerisches Jahreseinkommen	**CHF 192'000**	**CHF 211'000**

- Das Wunschhaus ist ein realistisch angesetztes, kleineres Rechenbeispiel mit denselben Kostenansätzen wie das Dossier. Die Wohnfläche ist hier 80 % der Geschossfläche; für Ihre Wunschfläche: Wohnfläche ÷ 0,8 = Geschossfläche, dann weiter wie in Teil 2.
- Das rechnerische Maximum folgt aus den Annahmen im Dossier, Sie müssen es nicht ausschöpfen. Bei gleichen Ansätzen sinken mit einem kleineren Haus die Baukosten; der angesetzte Landpreis bleibt gleich.

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