

## Zweifamilienhaus mit Scheune, Remise, Schopf und Boden



### Verkaufsdokumentation

Objekt	Grundstück Nr. 667, Nebikerweidli, GB Luthern Grundstück Nr. 658, Walebach, GB Luthern
Eigentümer	Erwin Lustenberger Nebikerweidli, 6156 Luthern

## Zusammenfassung

Das Verkaufsobjekt Wohnhaus mit Scheune, Remise und Boden liegt rund 2.7 Kilometer von Luthern LU entfernt (14 Kilometer von Willisau) auf 880 m ü. M. Die Zufahrt wurde im Jahr 2014 komplett erneuert und die Gebäude sind in einem guten Zustand.

Der Verkehrswert des Grundstückes Nr. 667, GB Luthern, beträgt Fr. 1'063'100.-

Der Verkehrswert des Grundstückes Nr. 658, GB Luthern, beträgt Fr. 111'900.-

Total Verkehrswert der Liegenschaft beträgt Fr. 1'175'000.-

### WICHTIGE BEMERKUNGEN:

Bei der Bewertung ist man davon ausgegangen, dass es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt.

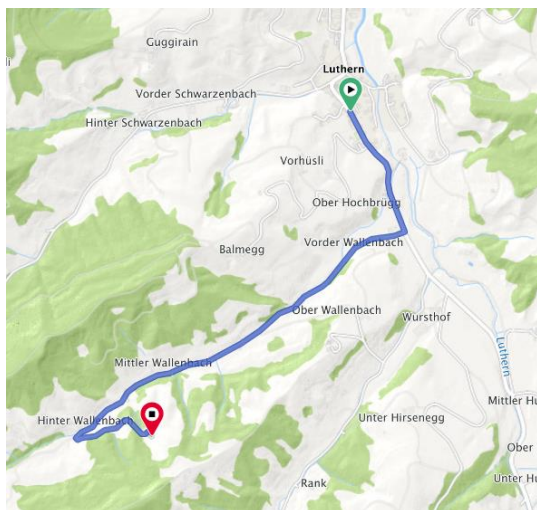
Die zweite Wohnung kann auch vermietet werden (Marktmiete Region Luthern ca. Fr. 800.- bis Fr. 900.-/ Mt.)

Lage	Die Liegenschaft liegt rund 2.7 Kilometer ausserhalb des Dorfes Luthern.
Zufahrt	Gute Zufahrt. Die Zufahrt zur Liegenschaft ist 2014 durch die Strassengenossenschaft vollständig erneuert worden. Dies ist in der Bewertung berücksichtigt.
Zone	Die gesamte Liegenschaft befindet sich ausserhalb dem Baugebiet in der Landwirtschaftszone.
Bezugstermin	Frühjahr 2019, oder nach Vereinbarung
Bodenrecht	Die Grundstücke Nr. 667 und 658 unterstehen zum Schätzungszeitpunkt dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und gelten im Sinne von Art. 6 BGBB als landwirtschaftliche Grundstücke. Dies wurde ohne Feststellungsentscheid der zuständigen Behörde festgelegt. Falls dies bezweifelt wird, muss der entsprechende Entscheid beantragt werden. Bei Grundstücken, welche dem BGBB unterstellt sind, wird von der zuständigen Behörde nach Artikel 66 BGBB geprüft, ob der höchstzulässige Preis überschritten wurde. Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt. Der ausgewiesene Wert entspricht dem Verkehrswert und kann zum höchstzulässigen Preis abweichen.
Grundbuchauszug	Grundbuchauszug vom 10. Juni 2015
Dienstbarkeiten	Siehe Grundbuchauszug
Anmerkungen	Siehe Grundbuchauszug
Vorbehalt	Bei der Besichtigung konnten das Holzwerk und andere Teile der Konstruktion, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, nicht besichtigt werden. Für diese Teile kann der Zustand nicht beurteilt werden und allfällige Mängel oder Schäden diesbezüglich bleiben vorbehalten.

**Situationsplan**



Quelle: map.geo.admin



Anfahrt von Luthern LU

Quelle: search



Anordnung Gebäude

Quelle: geo.lu

## Schatzungsgegenstand

### Objekt: Grundstück Nr. 667, Nebikerweidli, GB Luthern

<b>Total Fläche</b>		<b>102'917 m<sup>2</sup></b>
bestehend aus:		
Hofraum		<b>1'666 m<sup>2</sup></b>
Anteil überbaute Fläche	1'210 m <sup>2</sup>	
Anteil Hofraum	456 m <sup>2</sup>	
Strassen / Wege		<b>841 m<sup>2</sup></b>
Gewässer		<b>937 m<sup>2</sup></b>
Wald		<b>53'326 m<sup>2</sup></b>
Acker / Wiese		<b>46'147 m<sup>2</sup></b>

### Wohnhaus; GV-Nr. 167C

Nutzung	Allgemein	UG	Garage	34.4 m <sup>2</sup>
			Luftschutzraum	11.4 m <sup>2</sup>
			Waschraum	11.1 m <sup>2</sup>
			Keller	25.0 m <sup>2</sup>
			Treppe	8.7 m <sup>2</sup>
	Wohnung 1	EG	Eingang	9.3 m <sup>2</sup>
			Zimmer	5.9 m <sup>2</sup>
			Bad	4.1 m <sup>2</sup>
			Küche	15.7 m <sup>2</sup>
			Sitzplatz	25.0 m <sup>2</sup>
			Zimmer	10.1 m <sup>2</sup>
			Zimmer	14.4 m <sup>2</sup>
		OG	Zimmer	13.4 m <sup>2</sup>
	Wohnung 2	OG	Eingang	8.8 m <sup>2</sup>
			Küche	7.8 m <sup>2</sup>
			Bad	3.5 m <sup>2</sup>
			Zimmer	14.4 m <sup>2</sup>
			Zimmer	18.5 m <sup>2</sup>
			Zimmer	13.5 m <sup>2</sup>

Beschrieb Das Wohnhaus ist 1989 gebaut worden.

### Scheune; GV-Nr. 167

Nutzung	Mistplatz	28.0 m <sup>2</sup>
	Hofdüngerlager	300.0 m <sup>3</sup>
	Stall	8.73 GVE
	WC, Dusche	4.5 m <sup>2</sup>
	Werkstatt	34.7 m <sup>2</sup>
	Futterlager inkl. Silo von 186 m <sup>3</sup>	8.73 GVE
	Remise	35.0 m <sup>2</sup>

Beschrieb Die Scheune ist 2001 neu gebaut worden.

### Wagenschopf; GV-Nr. 167D

Nutzung	Remiseräume	107.0 m <sup>2</sup>
	Lagerräume	111.0 m <sup>2</sup>

Beschrieb Die Remise ist 1993 gebaut worden.

**Objekt: Grundstück Nr. 658, Walebach, GB Luthern**

<b>Total Fläche</b>		<b>29'860 m<sup>2</sup></b>
bestehend aus:		
Hofraum		<b>117 m<sup>2</sup></b>
Anteil überbaute Fläche	117 m <sup>2</sup>	
Gewässer		<b>48 m<sup>2</sup></b>
Wald		<b>7'416 m<sup>2</sup></b>
Acker / Wiese		<b>22'279 m<sup>2</sup></b>

**Weidscheune; GV-Nr. 167B**

Nutzung	Remiseräume	50.8 m <sup>2</sup>
	Lagerräume	91.0 m <sup>2</sup>
Beschrieb	Alter Weidstall, welcher als Lager- und Remiseraum genutzt wird.	

### Berechnung Verkehrswert

#### Grundstück Nr. 667, Nebikerweidli, GB Luthern

Zusammenfassung Verkehrswert Gebäude und Land Grundstück Nr. 667

Wohnhaus	GV-Nr. 167C		Fr.	529'000.-
Scheune	GV-Nr. 167		Fr.	274'300.-
Wagenschopf	GV-Nr. 167D		Fr.	52'000.-
Anteil Hofraum	456 m <sup>2</sup> à	Fr. 10.00	Fr.	4'560.-
Strassen / Wege	841 m <sup>2</sup> à	Fr. 10.00	Fr.	8'410.-
Gewässer	937 m <sup>2</sup> à	Fr.	Fr.	0.-
Wald	53'326 m <sup>2</sup> à	Fr. 1.50	Fr.	79'990.-
Acker / Wiese	46'147 m <sup>2</sup> à	Fr. 2.50	Fr.	114'800.-
<b>Total Verkehrswert Grundstück Nr. 667 gemäss Art. 6 BGG, gerundet</b>			<b>Fr.</b>	<b>1'063'100.-</b>

#### Grundstück Nr. 658, Walebach, GB Luthern

Zusammenfassung Verkehrswert Gebäude und Land Grundstück Nr. 658

Weidscheune	GV-Nr. 1678		Fr.	10'100.-
Gewässer	48 m <sup>2</sup> à	Fr. 0.00	Fr.	0.-
Wald	7'416 m <sup>2</sup> à	Fr. 1.65	Fr.	12'240.-
Acker / Wiese	22'279 m <sup>2</sup> à	Fr. 4.00	Fr.	89'600.-
<b>Total Verkehrswert Grundstück Nr. 658 gemäss Art. 6 BGG, gerundet</b>			<b>Fr.</b>	<b>111'900.-</b>

## Ertragswert der Liegenschaft

Stichtag: 02. August 2018

### Ertragswerte Gebäude

Grundbuch	GB-Nr.	Geb.-Nr.	Bezeichnung	
Luthern	667	167	Scheune	Fr. 55'834.-
Luthern	667	167C	Wohnhaus	Fr. 208'114.- davon Fr. 124'800.- nicht landw. Teile
Luthern	667	167D	Wagenschopf	Fr. 14'504.-
Luthern	658	167B	Schopf	Fr. 2'725.-
<b>Total Gebäude</b>				<b>Fr. 281'177.-</b>

### Ertragswerte Boden und Wald

GB-Nr.	Bezeichnung	Flächen				Ertragswerte		
		LN (m <sup>2</sup> )	Wald (m <sup>2</sup> )	Unprod. (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	Boden (m <sup>2</sup> )	Wald (m <sup>2</sup> )	Total
667	Nebikerweidli	46'148	53'344	3'428	102'920	9'769	22'712	Fr. 32'481.-
658	Walebach	22'280	7'416	165	29'861	8'990	3'491	Fr. 12'481.-
<b>Total Boden</b>		<b>68'428</b>	<b>60'760</b>	<b>3'593</b>	<b>132'781</b>			<b>Fr. 44'962.-</b>

### Ertragswerte Liegenschaft Nebikerweidli

Ertragswert Gebäude	Fr. 281'177.-
Ertragswert Boden und Wald	Fr. 44'962.-
<b>Total Liegenschaft Nebikerweidli</b>	<b>Fr. 326'139.-</b>

## Impressionen



*Bild 1*



*Bild 2*



*Bild 3*



*Bild 4*

*Bild 1: gute maschinelle Bewirtschaftung möglich*  
*Bild 2: zweckmässig eingerichtete Scheune mit Heukran*  
*Bild 3: Hocheinfahrt in die Heubühne*  
*Bild 4: Laufstall für Mutterkühe/ Fressgitter*



**Impressionen Wohnhaus**



*Bild 1*



*Bild 2*



*Bild 3*



*Bild 4*

*Bild 1: Küche mit Kombiherd*

*Bild 2: Essraum*

*Bild 3: Heimeliges Wohnzimmer*

*Bild 4: Treppenhaus*

## Grundbuchauszug

### 1. Grundstück Nr. 658, Luthern

Eigentümer zu Grundstück 658 Luthern

Herr Lustenberger Erwin, geb. 15. Mai 1957, von Luthern, wohnhaft in 6156 Luthern, Nebikerweidli

#### Grundstückbescrieb zu Grundstück 658 Luthern

<b>Grundstück Nr.:</b>	658	<b>Grundbuch:</b>	Luthern
<b>E-GRID:</b>	CH567550356693		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	2 ha 98 a 60 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	20	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Walebach
<b>Kulturart:</b>	Acker, Wiese, Wald, Wege		

#### Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Nebikerweidli

Weidscheune Nr. 167 B, vers. Fr. 51'000.00

**Erwerbsakt:** Erbgang/Erteilung, 16. September 1981

**Katasterschätzung:** Fr. 10'200.00

#### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 658 Luthern

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/033753	L.	Fahrtwegrecht z.G. Nr. 657

#### Vormerkungen zu Grundstück 658 Luthern

keine

#### Anmerkungen zu Grundstück 658 Luthern

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/011401	Mitglied der Strassengenossenschaft Wallenbach
A.UEB/011402	Melioration Güterstrasse Gass-Hinter-Wallenbach Projekt Nr. 1618

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 658 Luthern

PfSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme
1.	P.UEB/038476	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 24. Februar 1989	9.00 %	Fr. 2'500.00
2.	P.UEB/038477	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 01. Juni 1989	9.00 %	Fr. 2'000.00
3.	P.UEB/038478	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 02. Juni 1989	9.00 %	Fr. 1'000.00
4.	P.UEB/038479	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 01. Dezember 1989	9.00 %	Fr. 2'500.00
5.	P.UEB/038480	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 01. März 1990	9.00 %	Fr. 5'000.00
6.	P.UEB/038481	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 01. Juli 1991	9.00 %	Fr. 5'000.00
7.	P.UEB/038482	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 01. August 1992	9.00 %	Fr. 10'000.00
8.	P.UEB/038483	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 667 Angangsdatum: 02. August 1992	9.00 %	Fr. 9'000.00
9.	P.UEB/038484	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Mitverpfändet: 667 Gläubiger: Raiffeisenbank Luzerner Hinterland Genossenschaft, Mohrenplatz 10, 6130 Willisau Angangsdatum: 14. Juli 1989	9.00 %	Fr. 90'000.00
<b>Total</b>				<b>Fr. 127'000.00</b>

## 2. Grundstück Nr. 667, Luthern

Eigentümer zu Grundstück 667 Luthern

Herr Lustenberger Erwin, geb. 15. Mai 1957, von Luthern, wohnhaft in 6156 Luthern, Nebikerweidli

### Grundstückbescrieb zu Grundstück 667 Luthern

<b>Grundstück Nr.:</b>	667	<b>Grundbuch:</b>	Luthern
<b>E-GRID:</b>	CH643550756617		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	10 ha 29 a 17 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	23	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Nebikerweidli
<b>Kulturart:</b>	Hofraum, Acker, Wiese, Wald		

### Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Nebikerweidli

Scheune Nr. 167, vers.	Fr.	572'000.00
Wohnhaus Nr. 167 C, vers.	Fr.	624'000.00
Wagenschopf Nr. 167 D, vers.	Fr.	90'000.00

**Erwerbsakt:** Erbgang/Erteilung, 16. September 1981

**Katasterschätzung:** Fr. 191'700.00

### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 667 Luthern

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/033759	L.	Fahrwegrecht (beschränkt für forstwirtschaftliche Zwecke) z.G. Nr. 589
D.UEB/033760	R.	Fahrwegrecht (beschränkt für forstwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan z.L. Nr. 660
D.UEB/033761	R.	Fahrwegrecht (beschränkt für forstwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan z.L. Nr. 669

### Vormerkungen zu Grundstück 667 Luthern

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 667 Luthern

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/011401	Mitglied der Strassengenossenschaft Wallenbach
A.UEB/011402	Melioration Güterstrasse Gass-Hinter-Wallenbach Projekt Nr. 1618
A.UEB/011438	Melioration Erschliessungsstrasse Nebikerweidli Projekt Nr. 2336
A.2013/000554	Melioration Periodische Wiederinstandstellung (PWI) Ellbach-Wilmisbach-Wallenbach (Projekt Nr. 3477-01)

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 667 Luthern

Siehe Grundstück 658 Luthern

## Weiteres Vorgehen

### Verkaufspreis:

Die Verkäuferschaft stellt sich einen Preis von **CHF 1'200'000.--** vor. Über den Verkaufszuschlag entscheidet letztendlich die Eigentümerschaft.

### Konditionen:

- Die Preisvorstellung ist als Richtgrösse zu verstehen.
- Anzahlung von 10 % des Verkaufspreises bei Vertragsbeurkundung, Restzahlung bei Eigentumsübertragung.
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.
- Kaufabwicklung, Vertragsbeurkundung und Eigentumsübertragung nach Vereinbarung.
- Die Handänderungssteuer obliegt gemäss dem Gesetz über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983 dem Erwerber (Käufer) und beträgt 1.5 % des Handänderungswertes. Über definitive und rechtskräftige Steuerbeträge kann nur das zuständige Steueramt verfügen.
- Allgemeine Steuern (Liquidationsgewinnsteuer, Grundstückgewinnsteuer, etc.) gehen zu Lasten des Verkäufers.

### Verkaufsprozess:

Nach Eingang der Bewerbungen wird eine erste Auswahl getroffen und Sie werden gegebenenfalls von der AGRO-Treuhand Sursee zu einer Betriebsbesichtigung eingeladen.

### Kaufangebote

Ein aussagekräftiges Motivationsschreiben (Lebenslauf, berufliche Erfahrung in der Landwirtschaft, etc.) können bis **spätestens Montag, 24. September 2018** eingereicht werden. Ebenfalls ist ein schriftliches Kaufangebot mit Finanzierungs- und Eigenkapitalnachweis zu erbringen an:

### AGRO-Treuhand Sursee

z.H. Ivo Vogel  
Schellenrain 5  
6210 Sursee  
Tel. 041 925 80 68  
[ivo.vogel@atsursee.ch](mailto:ivo.vogel@atsursee.ch)

Die vorliegende Dokumentation dient der Information über das Objekt. Aus sämtlichen Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden.

Sursee, 29.08.2018 , IV/MI