

Verkaufsdokumentation



Wohnhaus mit Scheune, Remise, Schopf und Boden

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.--

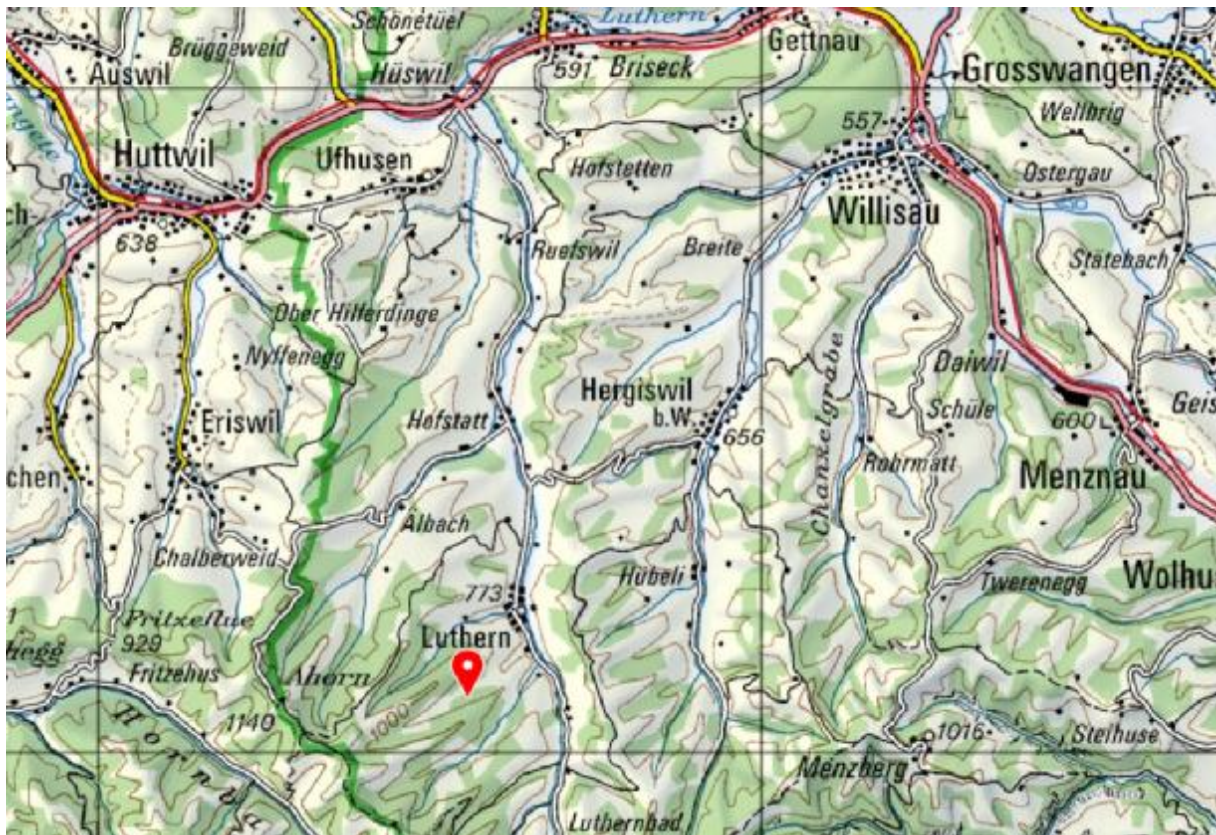
WICHTIGE BEMERKUNGEN:

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

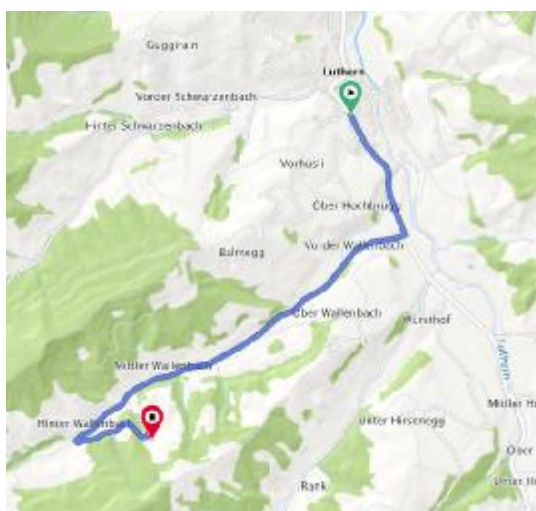
Die zweite Wohnung kann auch vermietet werden (Marktmiete Region Luthern ca. Fr. 800.- bis Fr. 900.-/ Mt.)

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 Baugebiet in der Landwirtschaftszone
Bezugstermin	Frühjahr 2019, oder nach Vereinbarung
Bodenrecht	<p>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.</p> <p>Dies wurde ohne Feststellungsentscheid der zuständigen Behörde festgelegt. Falls dies bezweifelt wird, muss der entsprechende Entscheid beantragt werden.</p> <p>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.</p>
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

Total Fläche		102'917 m²
bestehend aus:		
Hofraum		1'666 m²
Anteil überbaute Fläche	1'210 m ²	
Anteil Hofraum	456 m ²	
Strassen / Wege		841 m²
Gewässer		937 m²
Wald		53'326 m²
Acker / Wiese		46'147 m²

Wohnhaus; GV-Nr. 167C

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

Beschrieb Das Wohnhaus ist 1989 gebaut worden.

Scheune; GV-Nr. 167

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

Beschrieb Die Scheune ist 2001 neu gebaut worden.

Wagenschopf; GV-Nr. 167D

Nutzung	Remiseräume	107.0 m ²
	Lagerräume	111.0 m ²

Beschrieb Das Remise ist 1993 gebaut worden.

Objekt: Grundstück Nr. 658, Walebach, GB Luthern

Total Fläche		29'860 m²
bestehend aus:		
Hofraum		117 m²
Anteil überbaute Fläche	117 m²	
Gewässer		48 m²
Wald		7'416 m²
Acker / Wiese		22'279 m²

Weidscheune; GV-Nr. 167B

Nutzung	Remiseräume	50.8 m²
	Lagerräume	91.0 m²
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 ² à	Fr. 10.00	Fr.	4'560.--
Strassen / Wege	841 m ² à	Fr. 10.00	Fr.	8'410.--
Gewässer	937 m ² à	Fr.	Fr.	0.--
Wald	53'326 m ² à	Fr. 1.50	Fr.	79'990.-
Acker / Wiese	46'147 m ² à	Fr. 2.50	Fr.	114'800.--
Total Verkehrswert Grundstück Nr. 667 gemäss Art. 6 BGG, gerundet			Fr.	1'063'100.--

Grundstück Nr. 658, Walebach, GB Luthern

Zusammenfassung Verkehrswert Gebäude und Land Grundstück Nr. 658

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

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.--
Total Gebäude				Fr.	281'177.--

Ertragswerte Boden und Wald

GB-Nr.	Bezeichnung	Flächen				Ertragswerte		
		LN (m ²)	Wald (m ²)	Unprod. (m ²)	Total (m ²)	Boden (m ²)	Wald (m ²)	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
Total Boden		68'428	60'760	3'593	132'781			Fr. 44'962

Ertragswerte Liegenschaft Nebikerweidli

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

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 der Heubühne
Bild 4: Laufstall für Mutterkühe/ Fressgitter

Impressionen Wohnhaus



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4

Bild 1: Küche mit Kochherd

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

Grundstück Nr.:	658	Grundbuch:	Luthern
E-GRID:	CH567550356693		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	2 ha 98 a 60 m ²
Plan Nr.:	20	Ortsbezeichnung:	Walebach
Kulturart:	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
Total				Fr. 127'000.00

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

Grundstück Nr.:	667	Grundbuch:	Luthern
E-GRID:	CH643550756617		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	10 ha 29 a 17 m ²
Plan Nr.:	23	Ortsbezeichnung:	Nebikerweidli
Kulturart:	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) Eilbach-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.
- allg. Steuern (Liquidationsgewinn, etc.) zu Lasten des Verkäufers

Verkaufsprozess:

Bei Vorliegen mehrerer Kaufangebote werden die Kaufinteressenten/innen über die Höhe des höchsten eingetroffenen Kaufangebots informiert und erhalten die Gelegenheit ihre Offerte zu revidieren. Der Höchstbietende der ersten Angebotsrunde wird im Falle einer Überbietung informiert.

Nach Ablauf der Fristen zur Einreichung der Kaufangebote werden die Unterlagen der Verkäuferschaft zur definitiven Auswahl der Käuferschaft vorgelegt.

Kaufangebote

Ein aussagekräftiges Bewerbungsschreiben (Motivation, Lebenslauf, berufliche Erfahrung in der Landwirtschaft, etc.) kann an die untenstehende Adresse 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
<mailto:ivo.vogel@atsursee.ch>

Sursee, 29.08.2018 , MI, IV