

Verkaufsdokumentation

Grundstück mit Gebäude, Nr. 145, 6145 Fischbach LU

Wohnhaus und Ökonomiegebäude



Auftraggebende:	Erbengemeinschaften Häberli und Häfliger
Zuständig:	Martin Goldenberger
Auftrag:	254087
Datum:	24. August 2026

1 Liegenschaftsbeschreibung

1.1 Allgemeine Daten

Ort Hauptstrasse 8, 6145 Fischbach Kanton Luzern

Grundbuch

GB	Fischbach	Plan	8,9	Parzellen-Nr.	145
----	-----------	------	-----	---------------	-----

Fläche 17'361 m²,

Steuerschätzung Gebäude 2025

Total Katasterwert, Gebäude: CHF 213'000.- (landwirtschaftlich geschätzt)

Verkaufsobjekt

Zum Verkauf stehen die Gebäude inkl. Umschwung, welche aus den Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts BGBB entlassen wird. Der neue Grenzverlauf der zu schaffenden Gebäudeparzelle kann nach Rücksprache mit der kantonal zuständigen Amtsstelle ungefähr wie folgt skizziert werden:



Nebst der heutigen Gebäudefläche dürfen rund 500 m² zusätzlich abparzelliert werden. Die genaue Grundstückfläche kann erst nach dem Bewilligungsverfahren der BGBB-Behörde und dem erstellen der Mutationstabelle durch den Geometer beziffert werden.

Anmerkungen & Dienstbarkeiten (Kopie aus Grundbuchauszug vom 11. August 2021)

Anmerkungen

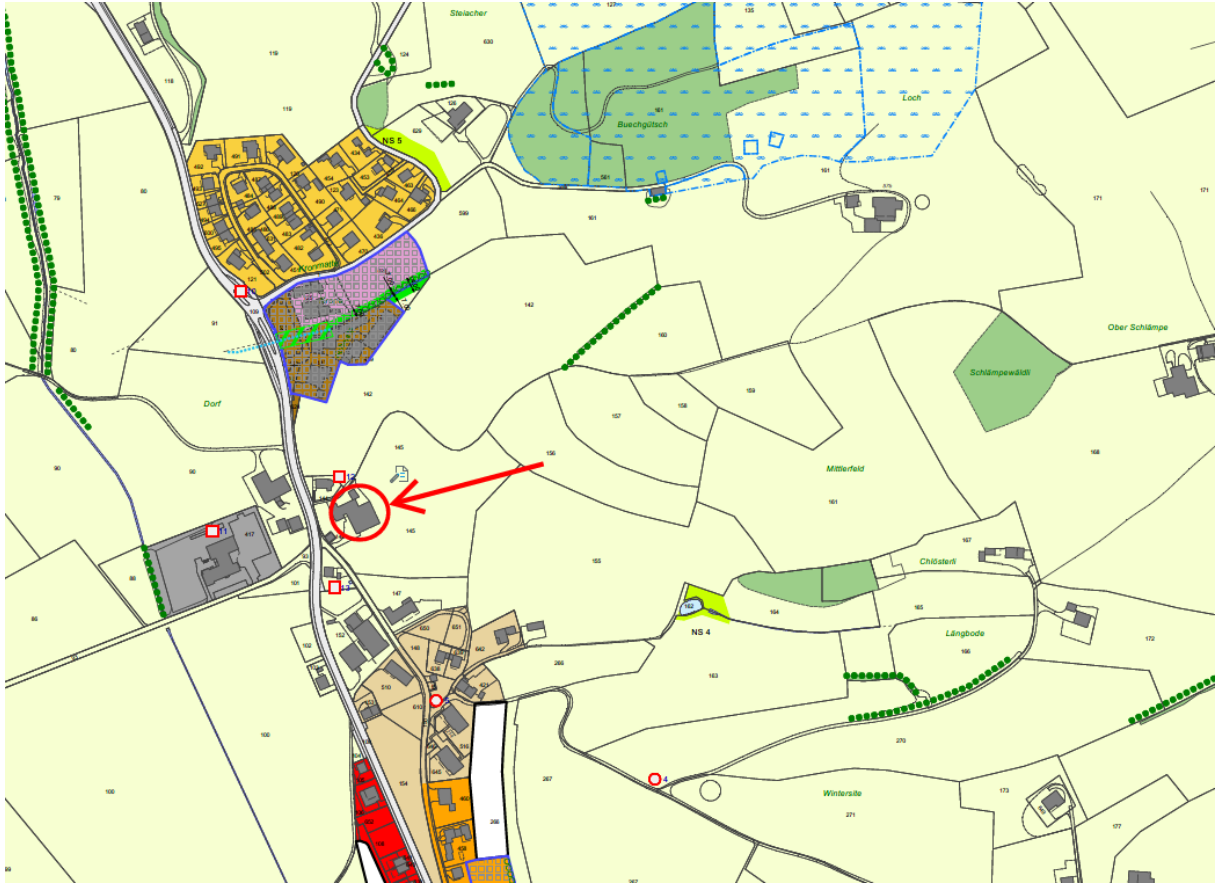
RegNr.	Stichwort
14394W.UEB	1 Realrecht an den Korporationsgrundstücken
130W.2003	Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Fischbach Errichtungsdatum: 28.05.2003

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
9288W.UEB: Last	Fahrwegrecht z.G. Nr. 156, 158, 160
36543W.UEB: Recht	Wässerungsrecht z.L. Nr. 164
39373W.UEB: Recht/Last	Fahrwegrecht z.G. + z.L. Nr. 142
39381W.UEB: Last	Fahrwegrecht z.G. Nr. 157
39343W.UEB: Recht/Last	Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 30.07.1993 z.G. + z.L. Nr. 144

Im Zuge der Abparzellierung und dem Erstellen einer neuen Gebäudeparzelle wird der beauftragte Notar die Dienstbarkeiten und Grundlasten bereinigen.

Nutzungszone



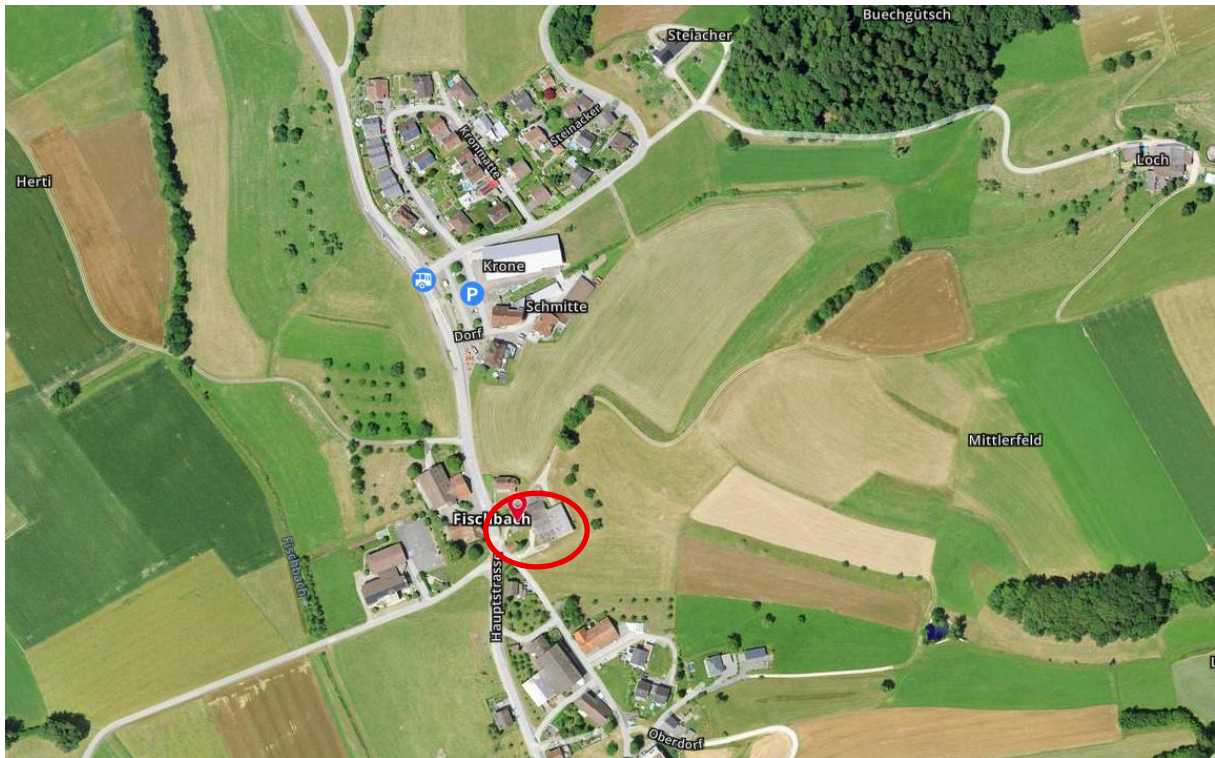
Landwirtschaftszone

Bäuerliches Bodenrecht

Die neu zu erstellende Gebäudeparzelle wird dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht mehr unterstellt sein.

Lage

Die Liegenschaft liegt im Dorf Fischbach LU.



Kataster belasteter Standorte

Gemäss dem Kataster auf der Webseite des Standortkantons ist auf dem Grundstück kein Eintrag vorhanden.

Asbesthaltiges Material

In vielen Liegenschaften wurde früher leicht asbesthaltiges Material eingebaut wie Feuerschutzplatten, Faserzement in Dach- und Fassadenschiefer ("Eternitplatten"), Isolationen und Spritzasbest sowie asbesthaltige Wand- und Bodenbeläge (Cushionvinyl und Colovinyl). Problematisch ist solches Material, das bis 1990 produziert bzw. bis 1995 eingebaut (Abbau der Lagerhaltung) worden ist. Neben dem in grossen Mengen verbauten asbesthaltigen Material wie "Eternitdächer" sind oftmals im Bereich der Elektro- und Telefoninstallationen kleine Mengen im Bereich des Brandschutzes eingesetzt worden (Rückseiten von Elektrotableaus usw.).

Bei Gebäuden wie es vorliegend der Fall ist, wurden meist im Bereich der Elektro- und Telefoninstallation kleinere Mengen asbesthaltiges Material eingebaut.

Asbesthaltige Materialien sind, gestützt auf die Bestimmungen der EKAS-Richtlinie Nr. 6503 und die technischen Merkblätter der Suva Pro, vor Um- und Rückbauten fachgerecht und vollständig entfernen zu lassen.

Kapelle St. Aper Fischbach



Die in unmittelbarer Nachbarschaft stehende Kapelle St. Aper ist ein Kulturobjekt und denkmalgeschützt.

1.2 Wohnhaus/Scheune Nr. 50

Baujahr

Das genaue Baujahr des ursprünglichen Bauernhauses konnte nicht abschliessend eruiert werden, dürfte aber im 17. – 18. Jahrhundert liegen. In alten Akten konnte festgestellt werden, dass zweimal seitwärts ein Anbau erfolgte.

Der Anbau der Scheune (Remisen und Schweinestall) erfolgten erst im letzten Jahrhundert.

Versicherungsangaben

Versicherungswert per 21. September 2021 CHF 748'000.--

Volumen 2'556 m³

Nutzung

- Eine 7 ½ Zimmerwohnung
- Ehemaliger Anbindestall für Rindvieh
- Eine Autogarage
- Hofdüngerlager

Das Wohnhaus wird zurzeit nicht genutzt.

Situationsplan



Gebäude

Total eine Wohnung, Nebenräume, Keller, Heizung und Garage.
Ehemaliger Stall und Hofdüngerlager.

Architektur Wohnhaus

Die Architektur ist einfach und funktional. Die Raumhöhe beträgt zwischen 1.78 und 2.10 Meter. Die Wohnung verfügt über kleine, teilweise gefangene Zimmer.

Umbauten

Der Wohnteil wurde zirka im Jahr 2000 leicht renoviert.

Kanalisation

Ableitung in die Jauchegrube.

Wasser

Gemeindewasserversorgung

1.3 Schweinescheune und Remise Nr. 51

Baujahr

1965

Versicherungsangaben

Versicherungswert per 21. September 2021 CHF 481'000.--

Kubatur gemäss Gebäudeversicherung

Gebäude, Mast-Schweinescheune und Remise (Obergeschoss) 1'881 m³

Gebäude, Anbau (Abferkelstall) 649 m³

Nutzung

Wird zurzeit nicht mehr genutzt.

Situationsplan



Architektur

Die Architektur ist funktional.

Konstruktion

Dacheinfassung aus Eternit.

Wasser

Gemeindewasserversorgung

2 Verkauf

Die Eigentümer haben den SBV, Agriexpert, mit dem Verkauf an den Meistbietenden beauftragt.

Kaufangebote sind an folgende Adresse zu richten:

SBV, Agriexpert

Martin Goldenberger

Laurstrasse 10

5201 Brugg

Telefon 056 462 51 11

martin.goldenberger@agriexpert.ch

Es ist kein Kontakt mit den Eigentümern aufzunehmen, der ganze Verkauf läuft ausschliesslich über Agriexpert, Martin Goldenberger.

2.1 Verkauf Gebäude inkl. Umschwung

Mit dem Amt für Landwirtschaft konnten folgende Eckbedingungen für die Entlassung der Gebäude aus dem BGGB festgelegt werden:

- Keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, vor allem der Schweinestall darf nicht als Stall weitergenutzt werden.
- Hobbytierhaltung ist erlaubt (Pferde, Schafe, Ziegen usw.).

Der Verkauf untersteht nicht dem BGGB, der Kaufpreis wird nicht kontrolliert und die Käuferschaft muss keine Selbstbewirtschaftung nachweisen. Der Verkauf kann zu einem beliebigen Kaufpreis erfolgen.

Die neue, genaue Grundstückfläche muss noch bei der Behörde abgeklärt werden, orientiert sich aber gemäss Vorabklärungen mit dem Landwirtschaftsamt des Kantons Luzern an rund 2'400 m². Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Fläche, diese wird durch das Landwirtschaftsamt bestimmt werden.

2.2 Abwicklung / Bedingungen

Der Verkauf ist schnellstmöglich abzuwickeln, der Besitzantritt kann unmittelbar nach der Beurkundung erfolgen. Kaufofferten sind schriftlich, per E-Mail oder Brief an Agriexpert einzureichen.

Die Verkäufer bzw. eine vorliegende Vereinbarung entscheidet über den Zuschlag. Der Schlussscheid wird nicht begründet.

Beurkundungs-, Grundbuchkosten etc. tragen die Parteien je zur Hälfte.

Für Besichtigungen oder Auskünfte steht der SBV, Agriexpert, Herr Martin Goldenberger, als Ansprechperson zur Verfügung. Allfällige Besichtigungen werden nicht einzeln mit den Kaufinteressenten durchgeführt, sondern an einem Besichtigungstag. Dieser wird in einem späteren Zeitpunkt den Interessenten mitgeteilt.

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

* * * * *

Fotoanhang



Hauseinfahrt



Wohnhaus



Eingang Wohnhaus, Vorplatz



Küche



Küche



Wohnstube



Wohnraum mit Kachelofen



Ehemaliger Kuhstall



Hocheinfahrt mit Blick auf Wohnteil



Lageraum für Heu, alte Scheune



Anbau Wagenshopf (auf Schweinestall)



Schweinestall (mehrere Jahre ungenutzt)



Zufahrt Wohnhaus ab Kantonsstrasse



Zufahrt alte Scheune und Wagenshopf