

Verkaufsdokumentation GB Bibern Nr. 51: Bauernhaus in Landwirtschaftszone mit Hofparzelle



SOBV Dienstleistungen AG

Andreas Schwab

Obere Steingrubenstrasse 55

4500 Solothurn

Inhaltsverzeichnis

1	Standort.....	3
2	Betriebswirtschaftliche Angaben und Rechtliches.....	3
3	Grundstücke	4
3.1	Beschreibung Grundstück GB Bibern Nr. 51 – Hofparzelle.....	4
4	Gebäude	5
4.1	Bauernhaus Nr. 58	5
4.1.1	Wohnung im Erdgeschoss	7
4.1.2	Wohnung im Obergeschoss.....	8
4.1.3	Keller	9
4.1.4	Dachstock	9
4.1.5	Garten	10
4.1.6	Ökonomieteil	10
4.2	Alter Schweinestall und Schopf Nr. 32.....	11
5	Allgemeine und wichtige Informationen für Interessenten.....	12
5.1	Kaufpreis	12
5.2	Bewerbung / Fragen	12
5.3	Weiteres Vorgehen	12

1 Standort

Lage:	Die landwirtschaftliche Liegenschaft befindet in der Gemeinde Buchegg in der Ortschaft Bibern, und vollumfänglich in der Landwirtschaftszone.
Zufahrt:	Die Liegenschaft liegt mitten im Dorfszentrum an der Kantonsstrasse.
Erschliessung:	Die nächste Bushaltestelle liegt 160 m, die nächste Autobahnauffahrt 5.5 km entfernt.
Höhenlage:	Die Liegenschaft liegt auf rund 510 Meter über Meer.



Abbildung 1: Lage der Liegenschaft an der Hauptstrasse 58, Bibern (Quelle: Geoportal Kt. Solothurn; Massstab 1:2'000)

2 Betriebswirtschaftliche Angaben und Rechtliches

Ertragswert:	CHF 274'116.-
Belastungsgrenze:	Die provisorische Belastungsgrenze für die Liegenschaft mit allen Parzellen beträgt CHF 286'057.-.

Die Liegenschaft wird als landw. Grundstücke nach Art. 6 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) verkauft. Der Verkauf ist bewilligungspflichtig nach BGBB. Für die Bewilligung ist die Selbstbewirtschaftung nach Art. 9 BGBB erforderlich (Nachweis mit Konzept beim Amt für Landwirtschaft).

Bewirtschafter von landwirtschaftlichen Gewerben gemäss Art. 7 BGBB erfüllen diese Voraussetzung in der Regel, müssen aber innerhalb eines ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegen (15 km).

3 Grundstücke

In vorliegender Verkaufsdokumentation wird eine zu verkaufende Parzelle vorgestellt. Die Parzelle liegt vollständig in der Landwirtschaftszone und liegt in der Klimaeignungszone B3 (gute Bedingungen für Futter- und Ackerbau). Auf der Parzelle befinden sich zudem die Hofgebäude.

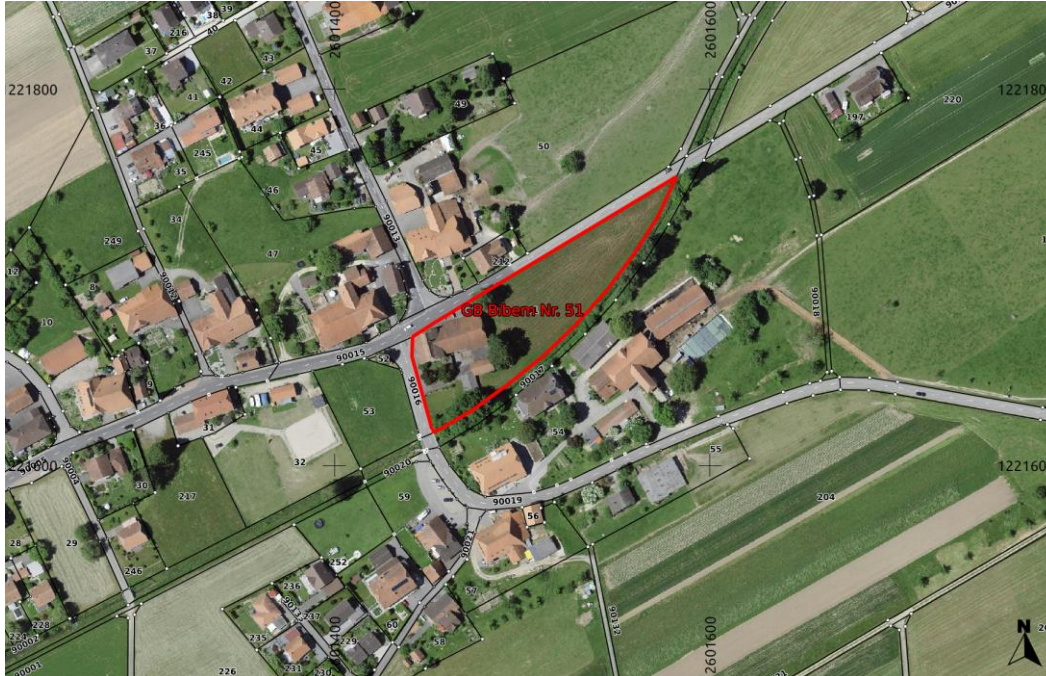


Abbildung 2: Lage des Grundstücks (Quelle: Geoportal Kt. Solothurn; Massstab 1:2'000)

3.1 Beschreibung Grundstück GB Bibern Nr. 51 – Hofparzelle

Die Hofparzelle umfasst eine Fläche von 6'105 m². Davon sind 4'039 m² Acker und Wiesland sowie 648 m² Gartenanlage. Die restlichen 1'418 m² umfasst die Gebäudeflächen sowie deren Erschliessung. Das Grundstück ist nördlich und östlich durch eine Kantonsstrasse umgeben. Im Grundbuch sind zwei Dienstbarkeiten vermerkt:

GB-Nr.	Dienstbarkeit	Bemerkungen
Bibern 51	Baurecht z.G. Swisscom Immobilien AG, Ittigen Nutzniessungsrecht z.G. Jaggi Ruth (Weyeneth) 30.05.1933	Lasten

Die Parzelle ist nördlich und östlich von der Kantonsstrasse umgeben und südlich und westlich bildet ein Bach die Grenze zur Nachbarparzelle. Die Parzelle weist keine Hangneigung auf. Die Gebäude, welche sich auf der Parzelle befinden, werden im nächsten Kapitel eingehend beschrieben.

4 Gebäude

4.1 Bauernhaus Nr. 58

Das Bauernhaus Nr. 58 verfügt über einen Wohnteil mit 2 Wohnungen und einen Ökonomieteil, welche direkt aneinandergebaut wurden. Der Wohnteil umfasst eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und eine 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Die Liegenschaft ist an der Kanalisation angeschlossen. Die Umgebung ist einfach gestaltet, mit viel Rasenfläche, und einem befestigten Innenhof.



Abbildung 3: Ansicht Bauernhaus Ansicht West



Abbildung 4: Ansicht Süd



Abbildung 5: Ansicht Süd-West



Abbildung 6: Innenhof



Abbildung 7: Ansicht Nord

4.1.1 Wohnung im Erdgeschoss

Die Wohnung umfasst 5.7 Raumeinheiten. Sie besteht aus 3 Zimmern, einer Küche und einem Bad mit WC, Badewanne und Dusche. Die Wohnung befindet sich in einem mittleren Zustand, da seit längerer Zeit keine Renovationen mehr getätigt wurden. Der realisierbare Mietzins wird auf CHF 600.- pro Monat geschätzt (Bewertung gemäss landw. Ertragswertreglement).

Die Ausstattung der Zimmer sind den Fotos zu entnehmen.



Abbildung 8: Küche EG



Abbildung 9: Schlafzimmer EG



Abbildung 10: Arbeitszimmer EG



Abbildung 11: Badezimmer EG



Abbildung 12 Wohnzimmer EG

4.1.2 Wohnung im Obergeschoss

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über 4 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit einer Badewanne und einer Laube. Die Wohnung befindet sich in mittlerem Zustand, es wurden in den letzten Jahren keine Renovationen getätigt.

Der realisierbare Mietzins wird auf CHF 700.- pro Monat geschätzt.

Die Ausstattung der Zimmer sind den folgenden Fotos zu entnehmen.



Abbildung 13: Küche OG

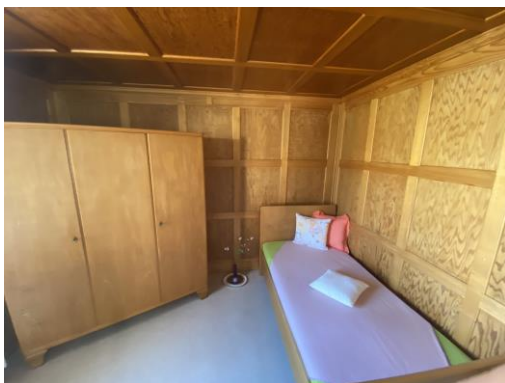


Abbildung 14: Zimmer 1 OG



Abbildung 15: Zimmer 2 OG



Abbildung 16: Zimmer 3 OG



Abbildung 17: Zimmer 4 OG



Abbildung 18: Badezimmer OG



Abbildung 19: Zimmer 5 OG

4.1.3 Keller

Im Kellergeschoss befindet sich ein gewölbter Keller. Er ist in einem guten, trockenen Zustand.



Abbildung 20: Gewölbekeller

4.1.4 Dachstock

Im Dachstock befindet sich ein Lagerraum (Estrich). Der Lagerraum ist nicht isoliert und der Boden besteht aus Holzläden.



Abbildung 21: Dachstock

4.1.5 Garten

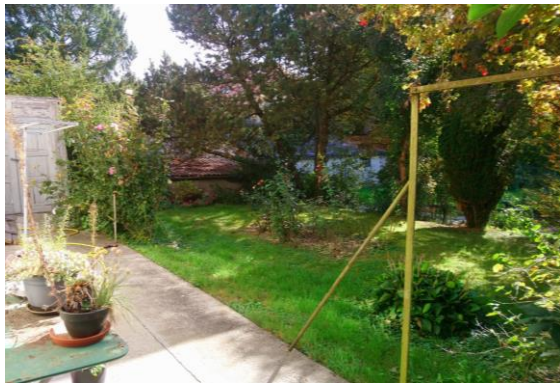


Abbildung 22: Terrasse mit Garten Südseite



Abbildung 23: Gartenanlage mit Geb. Nr. 32 im Hintergrund

4.1.6 Ökonomieteil

Die Ökonomiebestandteile des Bauernhauses werden als Lagerraum genutzt. Die Stallungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Tierschutzvorschriften. Es sind keine Anbindemöglichkeiten und Tränkevorrichtungen vorhanden.



Abbildung 24: Ehem. Milchviehstall



Abbildung 25: Ehem. Milchviehstall



Abbildung 26: Ehemaliger Schweinestall

4.2 Alter Schweinestall und Schopf Nr. 32

Südlich des Bauernhauses befindet sich ein alter Schweinestall/Schopf (Geb.-Nr. 32). Der alte Schweinestall wird als Lagerraum genutzt und der Schopf dient als Autogarage und Lagerraum.



Abbildung 27: Ehem. Schweinestall



Abbildung 28: Autogarage in altem Schopf



Abbildung 29 Vorraum zum ehem. Schweinestall

5 Allgemeine und wichtige Informationen für Interessenten

5.1 Kaufpreis

Gemäss Schreiben des Amtes für Landwirtschaft beträgt der höchstzulässige Preis für das Land CHF 5.93/m² und für die Gebäude Nummern 58 und 32 insgesamt CHF 479'153.00. Somit resultiert insgesamt folgender Verkaufspreis:

Total Verkaufspreis GB Bibern Nr. 51: CHF 503'104.00

Die Kosten der Amtsschreiberei sowie die Handänderungssteuer trägt der Käufer. Der Verkauf erfolgt per sofort oder nach Vereinbarung.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die maximale hypothekarische Belastung bei CHF 286'057.00 liegt (siehe Kapitel 2). Es braucht somit Eigenmittel von rund CHF 220'000.00, um den Kauf zu finanzieren.

5.2 Bewerbung / Fragen

Bitte schicken Sie Ihr Angebot mit Motivationsschreiben und mit einem Finanzierungsnachweis an folgende Adresse:

SOBV Dienstleistungen AG, «Bauernhaus in Bibern», Obere Steingrubenstrasse 55, 4500 Solothurn.

Fragen betreffend die Verkaufsdokumentation sind schriftlich per Mail an Andreas Schwab zu senden: andreas.schwab@sobv.ch, «Bauernhaus in Bibern».

5.3 Weiteres Vorgehen / Besichtigungen

Alle Kaufinteressenten, welche ein schriftliches Kaufangebot einreichen, werden berücksichtigt. Die eingereichten Kaufangebote werden danach mit dem Auftraggeber beurteilt, und es wird eine Auswahl für die Besichtigung getroffen. Die definitive Auswahl erfolgt voraussichtlich bis Ende Juli 2024.

Wir bitten Sie, keine Besuche ohne unsere Begleitung auf dem Hof vorzunehmen. Wir sind gerne bereit, mit Ihnen eine individuelle Besichtigung der Liegenschaft zu vereinbaren. Zudem sind verbindliche Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis ausschliesslich an die SOBV Dienstleistungen AG zu richten.

Solothurn, 19. Juni 2024

Es wird festgehalten, dass aus dieser Dokumentation keine Rechtsansprüche oder verbindliche Zusagen abgeleitet werden können.