



Grundstück-Nr.: N° immeuble:	480-007
Gemeinde-Nr.: N° commune:	Lengnau (BE) (387)
E-GRID:	CH427384643645
Total Fläche: Superficie totale:	0 m ²
Gültig ab Steuerjahr: Valable dès l'année fiscale:	2020
Amtlicher Wert: Valeur officielle:	CHF 226'860
Eröffnungsdatum: Date de la notification:	06.03.2023

Eigentum
Propriété

ZPV-Nr. 16672503
Chantal Känel
Bergstrasse 37
2553 Safnern

ZPV-Nr. 15727886
Stefan Paul Känel
Bergstrasse 37
2553 Safnern

Gesamteigentum
Propriété commune

Grundstückprotokoll – Grunddaten
Procès-verbal d'immeuble – Données générales

Mutationsgrund: Änderung Eigentumsverhältnisse (kein Einspracherecht)
Motif de modification: Modification conditions de propriété (sans droit de récl.)

Grundstückbeschreibung
Description de l'immeuble

Objekt-Nr. N° objet	Objektcode Code d'objet	Nutzungsart Genre utilisation	Lagebezeichnung Designation de la situation	Objektbezeichnung Designation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Fläche m ² Superficie m ²	Amtlicher Wert Valeur officielle	Mutation Modification
E 001	3000		Lengnau BE / Bielstrasse	STWE Wohnung 2.OG südwest	5	0	209'800	
				Wertquote: 1'414/10'000				
				Miteigentum			17'060	





Grundstück-Nr.: N° immeuble:	480-007
Gemeinde-Nr.: N° commune:	Lengnau (BE) (387)

Gesamteigentum
Propriété commune

Grundstückprotokoll – Eigentum Procès-verbal d'immeuble – Propriété

Eigentum	p. Adresse	Anschrift
ZPV-Nr. 16672503 Chantal Känel Bergstrasse 37 2553 Safnern		Frau und Herr Chantal Känel Stefan Känel Bergstrasse 37 2553 Safnern
ZPV-Nr. 15727886 Stefan Paul Känel Bergstrasse 37 2553 Safnern		





Objektdaten
Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nr.:	Lengnau (BE) (387)	Lage:	Lengnau BE / Bielstrasse
N° commune:		Situation:	
Grundstück-Nr.:	480-007	Kommentar:	
N° immeuble:		Objektbezeichnung / Nr.:	STWE Wohnung 2.OG südwest
Mietwert-Kat.:	10	Désignation de l'objet / N°:	/ 5
Cat. de val. locat.:		Schätzer-Code:	609
Objekt-Nr.:	001	Code de l'estimateur:	
N° objet:		Bearbeitungsdatum:	26.04.2022
Art-Code:	30	Date de traitement:	
Code genre:			
Code Mutationsgrund:	02 Umbau		
Code du motif de modification:			

Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser
Procès-verbal d'objet d'immeuble, val. de rendement pour maisons d'habitation et bâtiments commerciaux

Benotung		1											
Notation		Wohnung											
Bezeichnung des Objektteils		2											
Désignation de la partie d'objet													
Gebäudeart													
Genre de bâtiment													
Bauqualität		7											
Qualité de construction													
Baumaterial		6											
Matériaux													
Bauart		8											
Structure													
Isolation		7		7									
Isolaton													
Bauzustand		7		7									
Etat de la constr.													
Komfortstufe		8											
Degré de confort													
Ausbau		7											
Aménagement													
Raumaufteilung		6											
Répartition des loc.													
Installationen		7		8									
Installations													
Heizung		6											
Chauffage													
Wohnlage		6											
Situation de l'habitation													
Aussicht		7											
Vue													
Besonnung		6											
Ensoleillement													
Nachbarschaft		6											
Voisinage													
Besondere Lage		6		6									
Situation partic.													
Geschäftslage													
Situation du commerce													
Umgebung													
Environnement													
Verkehr													
Trafic													
Parkplatz													
Place de stationn.													
Standort													
Emplacement													
Verkehrslage		9											
Accessibilité													
Noten-Endtotal		31											
Total final des notes													
Wirtschaftliches Alter		Gewichtung		Jahr		Punkte		Jahr		Punkte		Jahr	
Age économique		Pondération		Année		Points		Année		Points		Année	
Rohbau 1		1		30									
Gros oeuvre 1													
Rohbau 2		2		20									
Gros oeuvre 2													
Ausbau		3		1									
Aménagement													
Installationen		4		4									
Installations													
Total Punkte		: 10		9									
Total des points													
Bezugsjahr wirtschaftliches Alter		2020											
Année de référence âge économique													
Berechnung													
Calcul													
Code Mietwertausscheidung		01											
Code de dissociation de la valeur locative													
Mietwert-Code		00											
Code de valeur locative													
Mietwert pro Punkt und Einheit		CHF		58.80									
Valeur locative par point et par unité													
Mietwert pro Einheit		CHF		1822.80									
Valeur locative par unité													
Anzahl Einheiten		RE-UL/m²		5.3									
Nombre d'unités													
Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert)		CHF		9660									
Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal)													
Kap.-Satz		%		5.8									
Taux de cap.													
Ertragswert pro Objektteil		CHF		166566									
Valeur de rend. par partie d'objet													
Realwert-Zuschlag		%		26									
Majoration de la valeur réelle													
Amtlicher Wert pro Objektteil vor Abzug		CHF		209873									
Valeur officielle par partie d'objet avant déduction													
Abzug		%											
Déduction													
Amtlicher Wert pro Objektteil nach Abzug		CHF		209873									
Valeur officielle par partie d'objet après déduction													
Amtlicher Wert pro Objekt		CHF		209800									
Valeur officielle par objet													





Gemeinde Lengnau
Gemeinde-Nr. 1387-111
Grundstück-Nr. 11480-007-111

Ertragswert
(nur Vorderseite benutzen!!)

Wohn- und Geschäftshäuser
Gastwirtschaftsbetriebe

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstückprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m ²		Code Mietwert- ausscheidung
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
01		Bidet, 5, MFH, freist., HAS (ZHP) STWE Wohnung 2. OG S-W						
a)		unvollendet						
	II	Vorplatz, Eingang, Gard. Küche, offen, Komb. 1/2 (6.7m ²) DU (gross), WC, Lav Essen, offen (10.7m) 0.7ZE 90%		0.1 0.9 0.9 0.6				
		Wohnen, offen 21.4m ² Zimmer 14.5m ² Balcon, überd. (Loggia) 10.4m ² (0.7ZE) 1/3 cheminéeofen/kamin		1.2 0.9 0.2 0.1				
a)		unvollendet						
	0	Treppenauszug im Treppenhaus Dachraum (52.8m ²) ^{zus. Abschlraum} 2.0ZE, angesehn. 1/4	00	- 5.3 0.5	5.3 5.4			1
a)		unvollendet						
		2015 ca. 2/3 verbaut von 5.1 ZE	00	-	3.6			
Übertrag auf Blatt-Nr. _____								

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift Schätzer		
Änd. STWE: Wohnung unvoll, Tisch	02.03.2017 Augenschein*) ja <input type="radio"/> nein <input checked="" type="radio"/>	J. M. A.		
Bauvollendung	26.04.2017 Augenschein*) ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	P. M. A.		
	Augenschein*) ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>			



Beschreibung der
baulichen Entwicklung

(nur Vorderseite benutzen!!)

Gemeinde Langnau
Gemeinde-Nr. 3181
Grundstück-Nr. 141810-10107

Objekt-Nr. 1011
Objektbezeichnung StWE - Wohnung 2. OG s/w
Gebäude Nr. 5

Gemeinde: Dieses Zusatzprotokoll Z 9 muss immer im rechtsgültigen Grundstückprotokoll bleiben

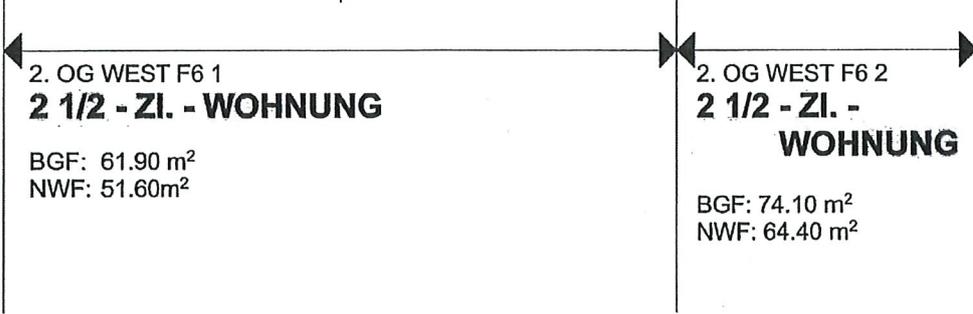
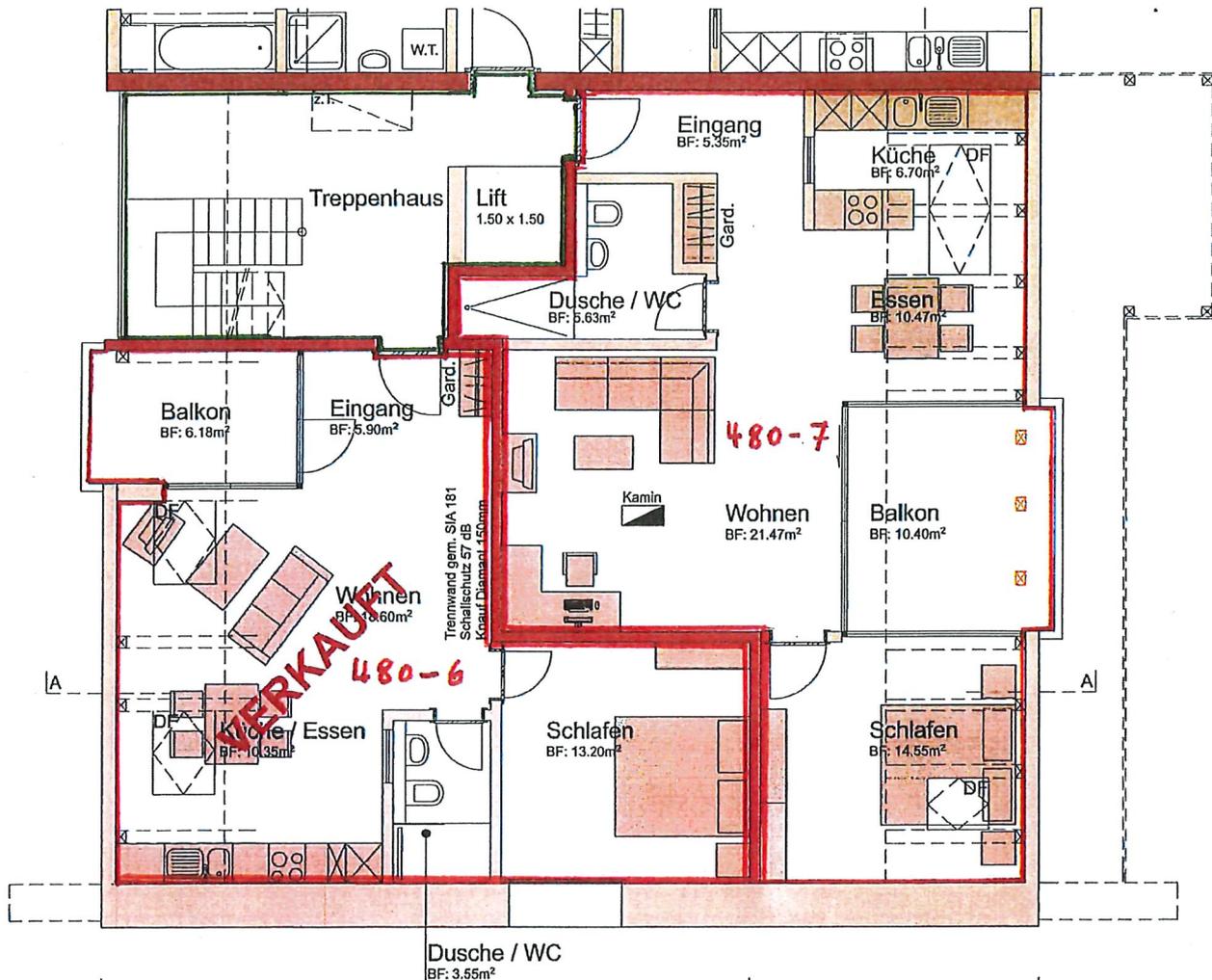
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: <u>- 2020</u> Datum der Bauvollendung (Monat): <u>2020</u> Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u>26.04.2022</u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: <u>21</u>): Fr. <u>350'000,-</u> 1) allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus: - Bauvollendung per 2020 - Aendänderung per April 2021 1) Gewohnt (ENW) von Mai 2021 bis Januar 2022, ab Jan. 22 leerstehend. → freivermietete Baumängel: Wtg lässt sich nicht separat heizen (durchgehender Heizkreislauf mit Nachbar-Wtg)</p>
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____ Datum der Bauvollendung (Monat): _____ Datum des (Kurz-)Augenscheins: _____ Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</p>
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____ Datum der Bauvollendung (Monat): _____ Datum des (Kurz-)Augenscheins: _____ Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</p>

Fortsetzung auf Blatt

Mietzinsangaben netto in Franken pro Jahr

(Ohne Heiz- und Nebenkosten)

Lage der Wohnung im Gebäude		Anzahl Zimmer	Anzahl RE	Zins netto ohne NK pro Jahr	Anzahl Wohnungen im Gebäude	Datum der Mietzins-erhebung
Stockwerk	Lage auf Stockwerk					



2. OG WEST F6 1
2 1/2 - ZI. - WOHNUNG

BGF: 61.90 m²
 NWF: 51.60 m²

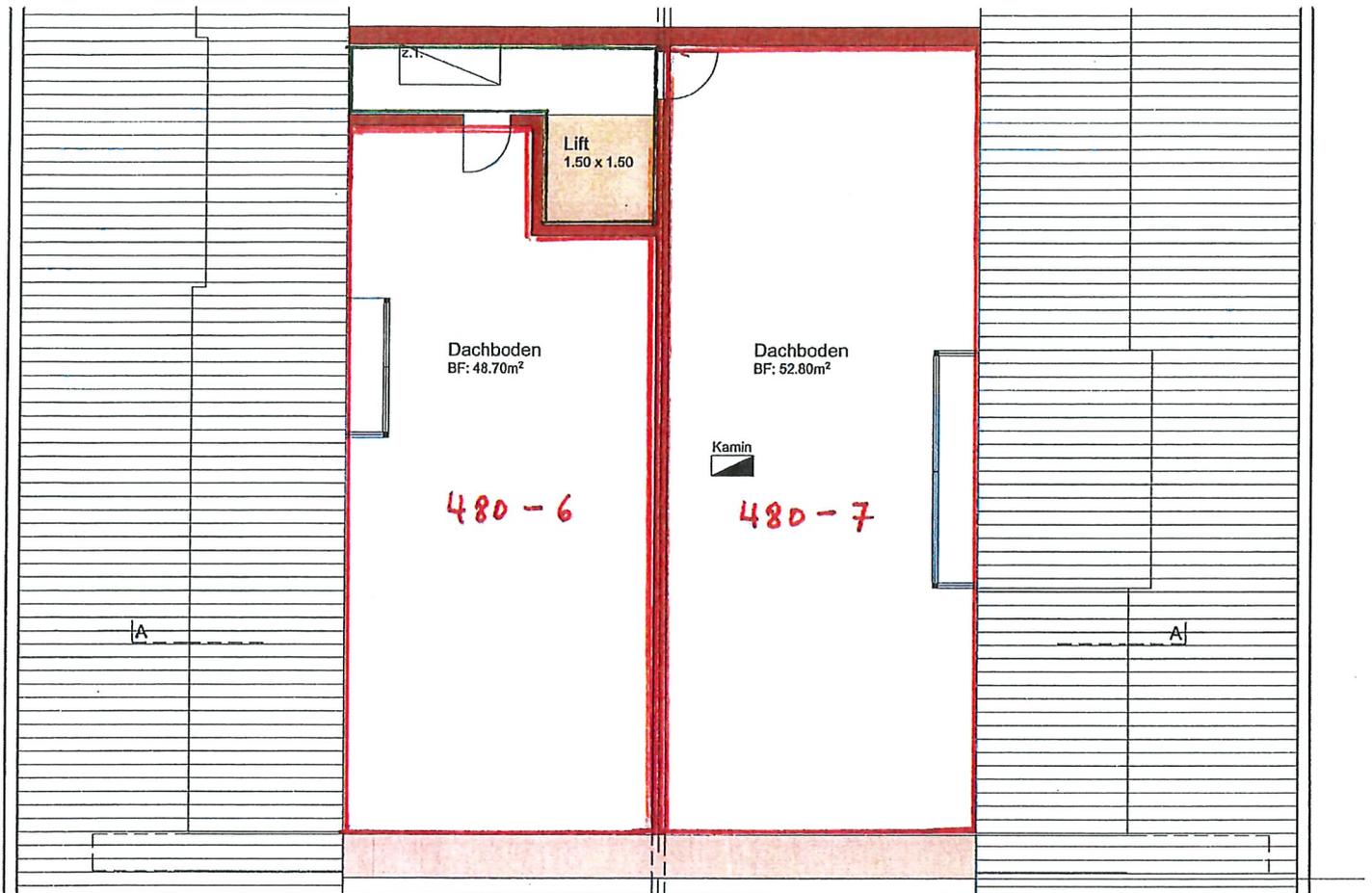
2. OG WEST F6 2
2 1/2 - ZI. - WOHNUNG

BGF: 74.10 m²
 NWF: 64.40 m²

bauernhaus - umbau, bielstrasse 5		2543 lengnau / BE	
frau spahr-kneuss, bielstrasse 5		2543 lengnau / BE	
grundriss whg F6 1+2, 2. OG	mst. 1:100	rev.: 29.08.2013	
		dat. 18.04.2013	02.06.2014
		pl.-gr. A4	
		gez. mk/jl	

HERMANN MEYER AG **ARCHITECTEN HTL/IMMOBILIEN**
 HINTERDORF 18, 2577 SISELEN TEL. 032 396 24 73, FAX. 032 396 29 23

6573/15



bauernhaus - umbau, bielstrasse 5		2543 lengnau / BE	
frau spahr-kneuss, bielstrasse 5		2543 lengnau / BE	
grundriss whg F6 1+2, DG	mst. 1:100	rev.:	07.05.2013
		dat.	18.04.2013
		pl.-gr.	A4
		gez.	mk/jl
 HERMANN MEYER AG		ARCHITEKTEN HTL / IMMOBILIEN	
HINTERDORF 18, 2577 SISELEN TEL. 032 396 24 73, FAX. 032 396 29 23			

Die Aufteilung der Stockwerkeinheit Lengnau-Grundbuchblatt Nr. 480-6 bedingt die nachstehende Anpassung der Stockwerkeigentumsbegründung vom 01.12.2009, Beleg 005-2009/3474/0.

III. ABÄNDERUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

Aufteilung einer Stockwerkeinheit in zwei Stockwerkeinheiten

Nach Vornahme der baulichen Veränderung zur Aufteilung einer Wohnung bestehen neu folgende Stockwerkeinheiten:

Grundbuchblatt Nr.	Lage	Art	Nebenraum	Wertquote
480-6	2. OG nordwest	2 ½-Zimmerwohnung	Dachboden	1204/10'000
480-7	2. OG südwest	2 ½-Zimmerwohnung	Dachboden	1414/10'000

Die Wertquote der Stockwerkeinheit Nr. 480-6 ist abzuändern und die Stockwerkeinheit Nr. 480-7 ist im Grundbuch neu zu eröffnen.

Bezüglich der abgeänderten Grundrisse der 2 Wohnungen im 2. Obergeschoss west wird auf die beiliegenden Pläne verwiesen.

Diese Pläne bilden Bestandteil der vorliegenden Urkunde und werden von den Stockwerkeigentümern unterzeichnet. Sie werden als Beilagen Nrn 2 und 3 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

Die bisher auf Nr. 480-6 eingetragenen Anmerkungen bleiben auf dieser Stockwerkeinheit unverändert eingetragen und sind auf der Stockwerkeinheit Nr. 480-7 ebenfalls einzutragen.

Die auf der Stockwerkeinheit Nr. 480-6 lastenden Schuldbriefe von CHF 360'000.00 und CHF 100'000.00 sind im Sinne einer Neuordnung der Pfandrechte – unter Entkräftung der bisherigen Titel – wie folgt auf die Stockwerkeinheiten Nrn 480-6 und 480-7 zu verteilen:

- auf Nr. 480-6 im 1. Rang: CHF 200'000.00
- auf Nr. 480-7 im 1. Rang: CHF 260'000.00

In diese Namen-Papiersschuldbriefe sind folgende Zins- und Abzahlungsbestimmungen aufzunehmen:

„Die Schuld ist nach den vom Gläubiger jeweiligen festgesetzten Bedingungen und Terminen zu verzinsen und abzubezahlen sowie auf eine gegenseitig jederzeit freistehende

Kündigung von drei Monaten zurückzubezahlen.
Im Grundbuch ist ein Höchstzinsfuss von 10 % einzutragen."

Die Grundpfandgläubigerin stimmt der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit separater Zustimmungserklärung zu.

Die Aufteilung einer Stockwerkeinheit bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer hat auch die entsprechende Anpassung des Reglementes zu beschliessen.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Die Grundeigentümer erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.
2. Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Seeland und die Erbengemeinschaft Rudolf Spahr-Kneuss **zweifach** in Papierform auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit diesen.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Lengnau am achten August zweitausendundvierzehn.

- 8. August 2014 -

Erbengemeinschaft Rudolf Spahr-Kneuss:
Margrit Spahr,
für sich sowie als Bevollmächtigte:

M. Spahr

Der beurkundende Notar:

P. Friedli

