



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

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 <sup>2</sup> Superficie m <sup>2</sup>	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	





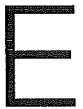
<b>Grundstück-Nr.:</b> <b>N° immeuble:</b>	<b>480-007</b>
<b>Gemeinde-Nr.:</b> <b>N° commune:</b>	<b>Lengnau (BE) (387)</b>

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.:	<b>Lengnau (BE) (387)</b>	Lage:	Lengnau BE / Bielstrasse
N° commune:		Situation:	
Grundstück-Nr.:	<b>480-007</b>	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															
Désignation de la partie d'objet															
Gebäudeart		2													
Genre de bâtiment															
Bauqualität		7													
Qualité de construction															
	Baumaterial		7												
	Matériaux														
	Bauart		6												
	Structure														
	Isolation		8												
	Isolaton														
	Bauzustand		7	7											
	Etat de la constr.														
	Komfortstufe		8												
	Degré de confort														
	Ausbau		7												
	Aménagement														
	Raumaufteilung		7												
	Répartition des loc.														
	Installationen		6												
	Installations														
	Heizung		7	8											
	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		Punkte	
Age économique		Pondération		Année		Points		Année		Points		Année		Points	
	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 <sup>2</sup>		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)		<del>unvollendet</del>						
	II	Vorplatz, Eingang, Gard. Küche, offen, Komb. 1/2 (6.7m <sup>2</sup> ) DU (gross), WC, Lav Essen, offen (10.7m) 0.7ZE 90% Wohnen, offen 21.4m <sup>2</sup> Zimmer 14.5m <sup>2</sup> Balkon, überd. (Loggia) 10.4m <sup>2</sup> (0.7ZE) 1/3 cheminéeofen/kamin		0.1 0.9 0.9 0.6 1.2 0.9 0.2 0.1				
a)	0	Treppenauszug im Treppenhaus Dachraum (52.8m <sup>2</sup> ) <sup>zus. Abschlraum</sup> 2.0ZE, angesehn. 1/4	00	-	5.3 0.5	5.4		1
a)		<del>unvollendet</del> <del>2015 ca. 2/3 verbaut von 5.1 ZE</del>	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. 3187-11  
Grundstück-Nr. 141810-1017-1111

Objekt-Nr. 1011  
Objektbezeichnung StWE - Wohnung 2. OG s/w  
Gebäude Nr. 51111111

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

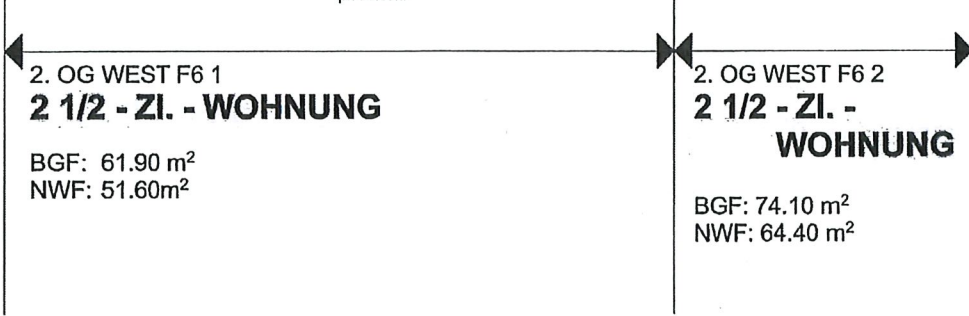
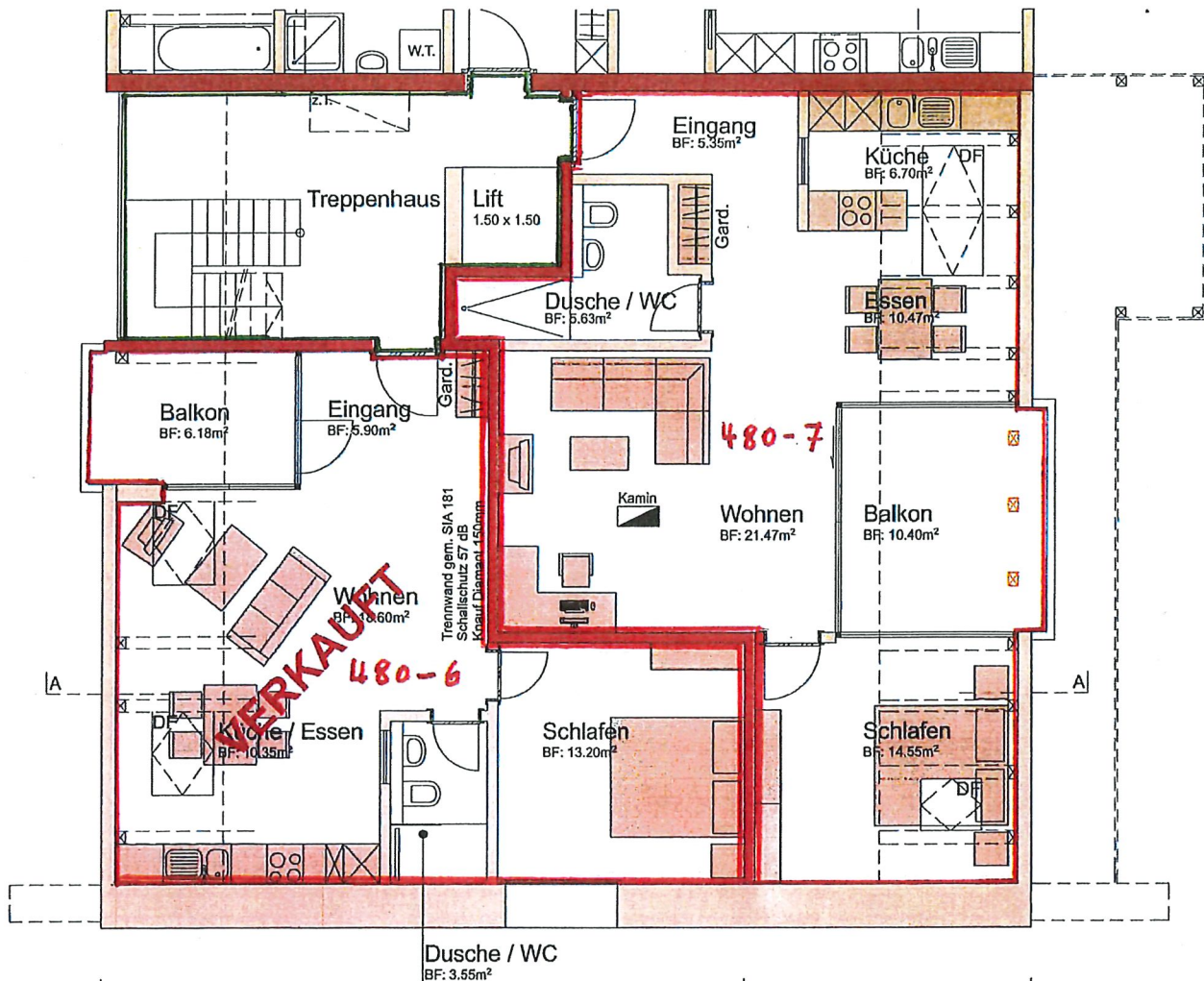
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: <u>- 2020</u> Datum der Bauvollendung (Monat): <u>2020</u> Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u>26.04.2022</u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: <u>21</u>): Fr. <u>350'000,-</u> 1) allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p><b>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</b> - 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><b>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</b></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><b>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</b></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 m<sup>2</sup>  
 NWF: 51.60m<sup>2</sup>

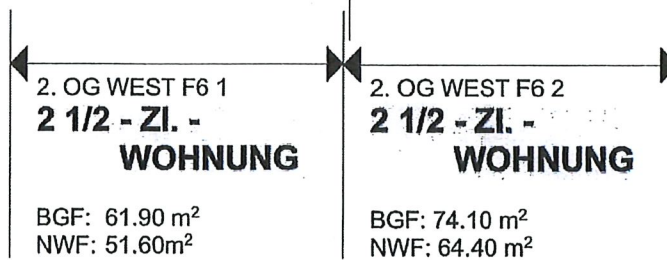
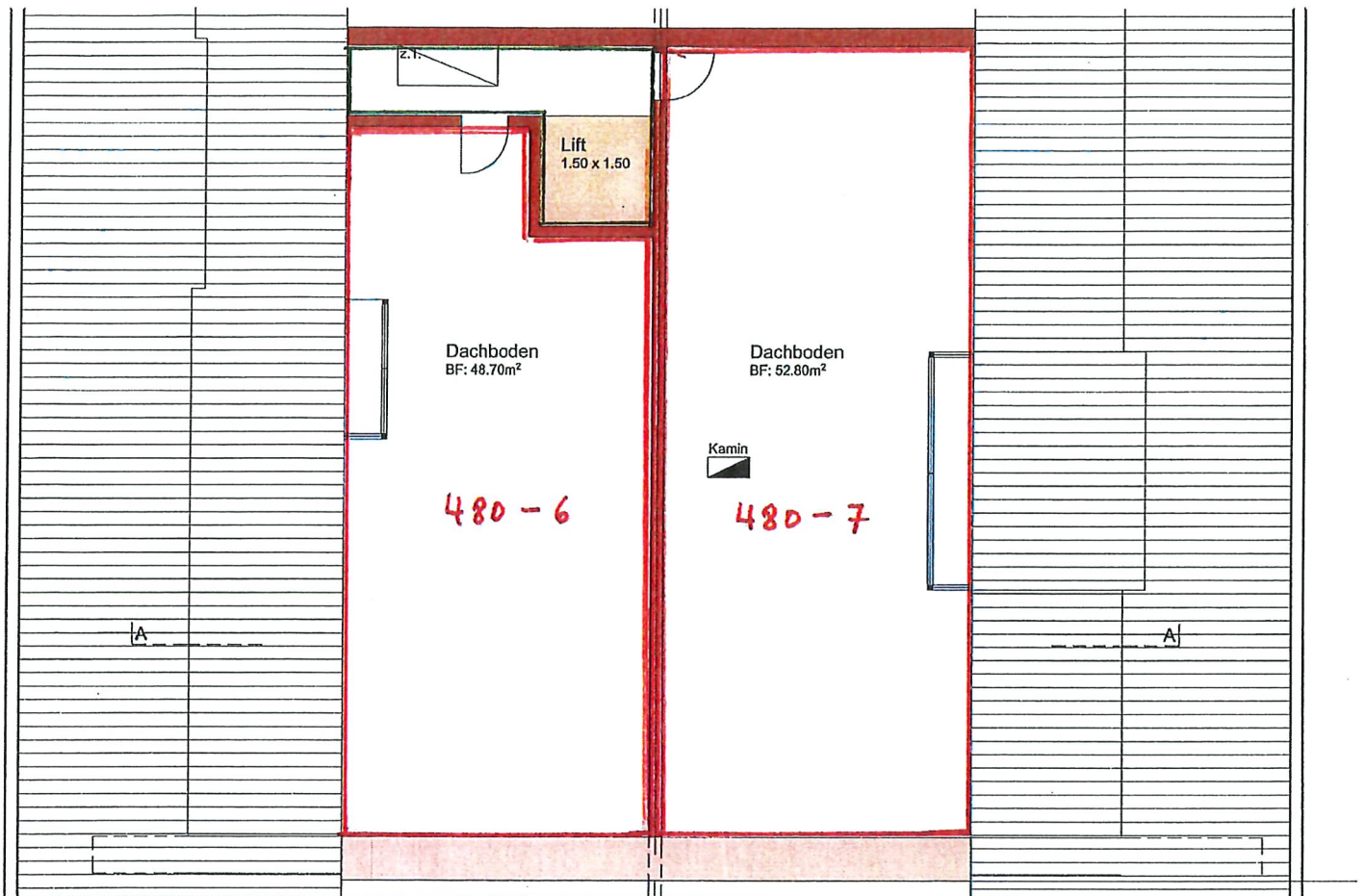
2. OG WEST F6 2  
**2 1/2 - ZI. - WOHNUNG**


BGF: 74.10 m<sup>2</sup>  
 NWF: 64.40 m<sup>2</sup>

<b>bauernhaus - umbau, bielstrasse 5</b>		<b>2543 lengnau / BE</b>	
frau spahr-kneuss, bielstrasse 5		2543 lengnau / BE	
<b>grundriss whg F6 1+2, 2. OG</b>	mst. 1:100	rev.: 29.08.2013	
		dat. 18.04.2013	02.06.2014
		pl.-gr. A4	
		gez. mk/jl	
 <b>HERMANN MEYER AG</b> HINTERDORF 18, 2577 SISELEN TEL. 032 396 24 73, FAX. 032 396 29 23		<b>ARCHITECTEN HTL/IMMOBILIEN</b>	



6573/15



<b>bauernhaus - umbau, bielstrasse 5</b>		<b>2543 lengnau / BE</b>	
frau spahr-kneuss, bielstrasse 5		2543 lengnau / BE	
<b>grundriss whg F6 1+2, DG</b>	mst. 1:100	rev.:	07.05.2013
		dat.	18.04.2013
		pl.-gr.	A4
		gez.	mk/jl
 <b>HERMANN MEYER AG</b>		<b>ARCHITEKTEN HTL / IMMOBILIEN</b>	
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*

