



Stilvoll eingebettet in bevorzugtem Einfamilienhausquartier **CH-8810 Horgen**

CHF 1'690'000.–

Objektbeschreibung

Dieses schicke Eckhaus ist eingebettet in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier und ist ideal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Das Eckhaus wird von einer grossen Wiese umrandet und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Weitere Highlights:

- + Ruhige und gut besonnte Lage mit etwas Seesicht
- + Direkter Zugang zur Tiefgarage
- + Grosser Bastelraum im Untergeschoss
- + Waschküche mit WM/Tumbler
- + Ausgebautes Dachgeschoss mit Nasszelle und grosser Terrasse
- + Grossräumiges Wohnzimmer
- + Helle, offene Küche
- + Gedeckter Sitzplatz mit gepflegtem Garten
- + Elternschlafzimmer mit Ankleide
- + Viele Möglichkeiten für Individualität

Dieses Objekt eignet sich besonders für eine Familie oder ein

Objekttyp	Reihen- familienhaus
Baujahr	2000
Letzte Renovation	2013
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszonen	2
Grundstückfläche	265 m ²

Paar in Familienplanung, welche die ruhige kinderfreundliche Lage schätzen. Auch Singles oder ältere Paare kommen bei diesem Schmuckstück auf ihre Kosten. Lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern!

Interessiert? Zahlreiche weitere Informationen erhalten Sie anlässlich einer Kontaktaufnahme.

Weitere Fotos finden Sie auf www.homeleader.ch.

Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

HomeLeader AG · Kantonsstrasse 157 · CH-8807 Freienbach
Tel. +41 55 420 33 33 · Fax +41 55 420 33 30
info@homeleader.ch · www.homeleader.ch

HOME 
LEADER

Makrolage

Horgen ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Diese zählt 1'368'643 Einwohner (2017) und 605'038 Haushalte (2016). Die Gemeinde Horgen selber hat 22'500 Einwohner (2017), verteilt auf 9'625 Haushalte (2016); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf 169 Personen. 38.9% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 33% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 28% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2016 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 1'440 Betriebe mit 10'015 Beschäftigten weist die Gemeinde Horgen im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 90 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 92 Beschäftigten seit 2011. Von den 8'016 vollzeitäquivalenten Stellen sind 127 (2%) im 1. Sektor, 1'592 (20%) im Industrie- und 6'297 (79%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Horgen aus erreichbaren Zentren sind Lachen (20 Min.), Zürich (23 Min.) und Zug (24 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zug (19 Min.), Lachen (25 Min.) und Zürich (30 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2016 einen Bestand von 10'547 Wohneinheiten auf, wovon 1'507 Einfamilienhäuser und 9'040 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 14.3% im landesweiten Vergleich (22.4%) unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 102 Wohnungen (2010 - 2015; das sind 1.01% des Bestandes 2010), ist die Leerstandsquote mit 0.66% im landesweiten Vergleich (1.45%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 70 Wohneinheiten, wovon 80% Altbauten und 74% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Horgen aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 1'780 Wohnungen bis 2030 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 16'637 CHF/m², bei den EWG bei 12'250 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 298 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 2'140 - 2'940 CHF/m² und für ein typisches MFH 3'550 - 4'700 CHF/m² (EWG) bzw. 2'245 - 3'820 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Zimmerberg um 108.9% zugelegt (Bauland für EFH: 181.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 155.1% (Bauland für MFH mit EWG: 336.4%).

Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

Lage

Die Lage ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr sehr gut erschlossen.

Motorfahrzeuge:

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Horgen aus erreichbaren Zentren sind:

Zürich in 20 Minuten

Zürich Flughafen in 31 Minuten

Meilen in 12 Minuten (Fähre)

Pfäffikon SZ in 15 Minuten

Lachen in 20 Minuten

Zug in 23 Minuten

Öffentlicher Verkehr:

Mit dem Zug schnell erreichbar sind

Zug in 11 Minuten

Zürich in 18 Minuten

Zürich Flughafen in 30 Minuten

Pfäffikon SZ in 16 Minuten

Lachen in 21 Minuten

Auch mit dem Schiff oder Fähre gelangt man in Kürze und entspannt zu diverse am See gelegenen Gemeinden.

Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

Objekt-Nr.	604
Miete/Kauf	Kauf
Objektkategorie	Haus
Objektyp	Reihenfamilienhaus
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszonen	2
Anzahl Etagen	4
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Baujahr	2000
Letzte Renovation	2013
Gebäudevolumen	640 m ³ GVA
Bruttogeschossfläche (BGF)	207 m ²
Grundstückfläche	265 m ²
Höhenlage m. ü. M.	510
Parzellen-Nr.	HN10882
Nebenkosten	CHF 200.- / pro Monat
Verkaufspreis	CHF 1'690'000.-
2 x Tiefgaragenparkplatz	CHF 45'000.-
Total	CHF 1'780'000.-

Adresse

Mühlebachstrasse
8810 Horgen

Ausstattung

- Aussicht
- Balkon/Sitzplatz
- Eckhaus
- Erstwohnung
- Garage
- Gedeckt
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Nichtraucher
- Tumbler
- Waschmaschine
- Wasseranschluss

Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.



Abb. 04



Abb. 06



Abb. 07



Abb. 08

Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.



Abb. 09

Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.



Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

HomeLeader AG · Kantonsstrasse 157 · CH-8807 Freienbach
Tel. +41 55 420 33 33 · Fax +41 55 420 33 30
info@homeleader.ch · www.homeleader.ch



Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

HomeLeader AG · Kantonsstrasse 157 · CH-8807 Freienbach
Tel. +41 55 420 33 33 · Fax +41 55 420 33 30
info@homeleader.ch · www.homeleader.ch



Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

HomeLeader AG · Kantonsstrasse 157 · CH-8807 Freienbach
Tel. +41 55 420 33 33 · Fax +41 55 420 33 30
info@homeleader.ch · www.homeleader.ch



Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

HomeLeader AG · Kantonsstrasse 157 · CH-8807 Freienbach
Tel. +41 55 420 33 33 · Fax +41 55 420 33 30
info@homeleader.ch · www.homeleader.ch



Wissenswertes

Horgen als Lebensraum

Horgen im Grünen

Eingebettet zwischen Zürichsee und Albiskette, angrenzend an Wädenswil, Hirzel, Hausen, Thalwil und Oberrieden wird Horgen mit seinen riesigen Wiesen- und Waldbeständen sowohl von der Land- und Forstwirtschaft, als auch von Erholungssuchenden gleichermassen geschätzt.

Horgen in Blau

Das Ufer des Zürichsees, die vielen reizvollen Bäche und Gewässer laden zu jeder Jahreszeit zur Erholung ein.

Horgen kulturell

Mit dem Bergwerkmuseum Käpfnach, dem Ortsmuseum Sust, dem Wohn- und Porzellanmuseum Agentenhaus Horgen und der reformierten Kirche strahlt die Gemeinde Horgen mit Baudenkmälern der besonderen Art weit über die Gemeinde- und Kantonsgrenze hinaus. Diese historischen Bauten prägen das Dorfbild ebenso wie Architektur der modernen Art. Viele Galerien, die Gemeindebibliothek und kulturelle Vereine und Institutionen bieten interessante und einmalige Angebote.

Horgen geschichtlich

Die Geschichte Horgens reicht nachweisbar bis in die Jungsteinzeit zurück. 952 wird Horgen urkundlich das erste Mal erwähnt. Die Mediationszeit bescherte Horgen turbulente und geschichtsträchtige Zeiten.

Horgen sportlich

Wer Horgen kennt, schätzt seine erstaunliche Vielfalt im sportlichen Freizeitangebot. In Horgen gibt es drei

Alle Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr.

Standort

Badeanlagen. Im Sommer sind die Seebäder Sportbad Käpfnach und Parkbad Seerose geöffnet und im Winter kann das Hallenbad Bergli zu bestimmten Zeiten besucht werden.

Die Sportvereine finden in Horgen gute Trainingsmöglichkeiten. Neben der Dreifachsporthalle Waldegg und den diversen Turnhallen sind das die Tennis- und Fussballplätze auf der Allmend und in der Waldegg, der Schiessplatz und einige andere Anlagen.

Horgen politisch

In Horgen herrscht die schweizerische Basisdemokratie in Form einer allen Stimmberechtigten offenstehenden Gemeindeversammlung (Legislative). Der Gemeinderat lädt jeweils zur Gemeindeversammlung ein. Sie wird im Schinzenhof abgehalten. Geschäfte, welche die Kompetenzen der Gemeindeversammlung übersteigen, werden durch Urnenabstimmungen entschieden.

Die Mitglieder des Gemeinderats (Exekutive) stehen jeweils einem Amt vor. Die acht Gemeinderäte und der Gemeindepräsident werden an der Urne gewählt. In Horgen wird aktive Jugendpolitik betrieben.

Horgner Bildung und Schulen

Die Schule in Horgen besteht aus der Kindergarten-, Primar- und Sekundarstufe (Abteilungen A, B und C). Die geleiteten Schulen Kindergarten- und Primarstufe sind den Bedürfnissen entsprechend auf die Ortsteile und Quartiere verteilt. Die Sekundarstufe ist im Oberstufenzentrum Berghalden/Rainweg zusammengefasst.

Ein Teil des Bildungszentrums Zürichsee (BZZ) befindet sich seit 2001 in Horgen.

Horgner Landeskirchen

Die evangelisch-reformierte Kirche zählt zurzeit ca. 6'270 und die römisch-katholische Kirche ca. 5'820 Mitglieder.

Horgner Verkehr

Horgen besitzt drei S-Bahnhöfe (Horgen See, Horgen Oberdorf, Sihlwald), einen Anschluss an die Autobahn A3 und Kursschiffverbindungen. Die Zürichsee-Fähre Horgen-Meilen betreibt einen Fährverkehr nach Meilen. In Horgen verkehren Zimmerbergbusse und Postautos.

Distanzen

Autobahnanschluss	1.6 km
Einkauf	1.3 km
Kindergarten	1 km
Oberstufe	1 km
Öffentlicher Verkehr	150 m
Primarschule	1.2 km

Gesamtsteuerfuss

Steuerfuss evang. ref. Kirche	10
Steuerfuss röm. kath. Kirche	10
Steuerfuss ohne Kirche	87

Online

www.horgen.ch

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

8125 ZOLLIKERBERG-ZÜRICH – WALDSTRASSE 12 – TEL. 044 396 77 66 – FAX 044 396 77 69 – info@hackenjos.ch

VERKAUF – VERWALTUNG – VERMIETUNG

Herr + Frau
Franco und Edith Di Flaviano
Mühlebachstrasse 12b
8810 Horgen

Zollikerberg, 16.03.2018/P

EIGENTÜMERABRECHNUNG vom 01.01.2017 - 31.12.2017

Eigentümergeinschaft Mühlebachstrasse 4a-18c, 8810 Horgen 1

Objekt: Einfamilienhaus, EG Mühlebachstrasse 4a-18c
Objektreferenz 4300.01.00170.01

Allgemeine Kosten 20/20	Abrechnung 2017		Budget 2018	
	Total CHF	Anteil CHF	Total CHF	Anteil CHF
Hauswartdienste	1'342.40		4'000.00	
Strom	1'006.75		1'000.00	
Versicherung	378.10		400.00	
Diverses	1'598.70		1'000.00	
Reparaturen/Unterhalt	16'358.00		10'000.00	
Verwaltung	4'564.00		5'500.00	
Total Allgemeine Kosten 20/20	25'247.95		21'900.00	
Davon Ihr Anteil (1.000 von 20.000)		1'262.40		1'095.00

Kabelnetz (Radio/TV/Internet)				
Netzanschluss	6'509.50		7'100.00	
Total Kabelnetz (Radio/TV/Internet)	6'509.50		7'100.00	
Anschluss 01.01.2017 - 31.12.2017		433.95		473.35

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Heiz-Betriebskosten	Abrechnung 2017		Budget 2018	
	Total CHF	Anteil CHF	Total CHF	Anteil CHF
Fernwärme	33'737.10		40'000.00	
Total Heiz-Betriebskosten	33'737.10		40'000.00	
Davon Ihr Anteil (1.100 von 21.000)		1'767.20		2'095.25
Einlage EF Allgemein 20/20				
Total Einlage EF Allgemein 20/20	2'000.00		2'000.00	
Davon Ihr Anteil (1.000 von 20.000)		100.00		100.00
Ihr Anteil		3'563.55		3'763.60
Saldovortrag aus letzter Abrechnung		81.10		
Abzüglich gestellte Budgetforderungen		-4'369.50		-2'144.10
Saldo		-724.85		1'619.50

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Objekt: Einstellplätze, 1. UG
Objektreferenz 4300.02.40250.01

Garagenhalle 40/40	Abrechnung 2017		Budget 2018	
	Total CHF	Anteil CHF	Total CHF	Anteil CHF
Hauswartdienste	1'342.40		4'000.00	
Wasser-/Abwasser	398.80		500.00	
Strom	1'390.25		1'400.00	
Versicherung	777.00		780.00	
Diverses	59.45		200.00	
Reparaturen/Unterhalt	4'248.15		4'000.00	
Verwaltung	2'282.00		2'700.00	
Total Garagenhalle 40/40	10'498.05		13'580.00	
Davon Ihr Anteil (2.000 von 40.000)		524.90		679.00

Einlage EF Garage 40/40				
Total Einlage EF Garage 40/40	10'000.00		10'000.00	
Davon Ihr Anteil (2.000 von 40.000)		500.00		500.00

Ihr Anteil		1'024.90		1'179.00
------------	--	----------	--	----------

Saldo vortrag aus letzter Abrechnung		-113.05		
--------------------------------------	--	---------	--	--

Abzüglich gestellte Budgetforderungen		-966.00		-539.40
---------------------------------------	--	---------	--	---------

Saldo		-54.15		639.60
--------------	--	---------------	--	---------------

Rekapitulation

Referenz	Abrechnungssaldo per 31.12.2017	Budget 2018	Bereits fakturierte Budgetforderung 2018
4300.01.00170.01 Einfamilienhaus EG	-724.85	3'763.60	-2'144.10
4300.02.40250.01 Einstellplätze 1. UG	-54.15	1'179.00	-539.40
	-779.00	4'942.60	-2'683.50

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Berechnung der Ratenzahlungen

Budget 2018	4'942.60
Bereits fakturierte Budgetforderung 2018	-2'683.50
Restliche Budgetforderung 2018	2'259.10
Rate per 01.07.2018	2'259.00
Verrechnung Abrechnungssaldo per 31.12.2017	-779.00
Restschuld per 01.07.2018	1'480.00
Rate per 01.01.2019	2'471.40

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

GEMEINSCHAFTSKOSTEN-ABRECHNUNG vom 01.01.2017 - 31.12.2017

Eigentümergeinschaft Mühlebachstrasse 4a-18c, 8810 Horgen 1

Allgemeine Kosten 20/20	Abrechnung 2017 Total CHF	Budget 2017 Total CHF	Abweichung Total CHF	Budget 2018 Total CHF
Hauswartdienste	1'342.40	2'000.00	-657.60	4'000.00
Strom	1'006.75	1'000.00	6.75	1'000.00
Versicherung	378.10	400.00	-21.90	400.00
Diverses	1'598.70	200.00	1'398.70	1'000.00
Reparaturen/Unterhalt	16'358.00	22'000.00	-5'642.00	10'000.00
Verwaltung	4'564.00	5'500.00	-936.00	5'500.00
Total Allgemeine Kosten 20/20	25'247.95	31'100.00	-5'852.05	21'900.00

Kabelnetz (Radio/TV/Internet)				
Netzanschluss	6'509.50	7'800.00	-1'290.50	7'100.00
Total Kabelnetz (Radio/TV/Internet)	6'509.50	7'800.00	-1'290.50	7'100.00

Garagenhalle 40/40				
Hauswartdienste	1'342.40	2'000.00	-657.60	4'000.00
Wasser-/Abwasser	398.80	500.00	-101.20	500.00
Strom	1'390.25	1'400.00	-9.75	1'400.00
Versicherung	777.00	780.00	-3.00	780.00
Diverses	59.45	200.00	-140.55	200.00
Reparaturen/Unterhalt	4'248.15	4'000.00	248.15	4'000.00
Verwaltung	2'282.00	2'700.00	-418.00	2'700.00
Total Garagenhalle 40/40	10'498.05	11'580.00	-1'081.95	13'580.00

Heiz-Betriebskosten				
Fernwärme	33'737.10	42'000.00	-8'262.90	40'000.00
Total Heiz-Betriebskosten	33'737.10	42'000.00	-8'262.90	40'000.00

Einlage EF Allgemein 20/20				
Einlage Erneuerungsfonds	2'000.00	2'000.00	0.00	2'000.00
Total Einlage EF Allgemein 20/20	2'000.00	2'000.00	0.00	2'000.00

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Einlage EF Garage 40/40	Abrechnung 2017 Total CHF	Budget 2017 Total CHF	Abweichung Total CHF	Budget 2018 Total CHF
Einlage Erneuerungsfonds	10'000.00	10'000.00	0.00	10'000.00
Total Einlage EF Garage 40/40	10'000.00	10'000.00	0.00	10'000.00

Individuelle Belastungen				
Netzanschluss	172.70	0.00	172.70	0.00
Total Individuelle Belastungen	172.70	0.00	172.70	0.00

Individuelle Gutschriften				
Diverses	-50.00	0.00	-50.00	0.00
Total Individuelle Gutschriften	-50.00	0.00	-50.00	0.00

Total	88'115.30	104'480.00	-16'364.70	94'580.00
--------------	------------------	-------------------	-------------------	------------------

Abzüglich gestellte Budgetforderungen	-106'435.00
--	-------------

Total zu Lasten Gemeinschaft	-18'319.70
-------------------------------------	-------------------

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

BILANZ per 31.12.2017

Eigentümergeinschaft Mühlebachstrasse 4a-18c, 8810 Horgen 1

	Aktiven CHF	Passiven CHF
Kontokorrentkonto		
Credit Suisse CH50 0483 5064 5100 0143 0	43'002.50	0.00
Sparkonto Erneuerungsfonds		
CS CH76 0483 5072 9869 9043 0 Allg. 20/20	13'787.59	0.00
CS CH38 0483 5026 4500 6043 0 Gar. 40/40	20'959.61	0.00
CS CH33 0483 5064 5100 0193 0 Cash Inv. 20/20	22'761.05	0.00
Forderung aus STEG Verträgen		
Angelino, Giovanni und J.	2'491.80	0.00
Gaeta, Ciro	5'173.20	0.00
Gaeta, Giovanni und A.	2'977.20	0.00
Geissmann, Daniel und Marcia	3'315.60	0.00
Langone, Simone und Carmine	563.10	0.00
Moser, Reginald	2'148.90	0.00
Diverses		
Rundungsdifferenzen	-0.15	0.00
Verbindlichkeiten aus STEG Verträgen		
Alber, Andreas und Carmen	0.00	2'683.50
Bürkli, Albin und Pia	0.00	2'683.50
Chiellino, Franco und Rajana	0.00	2'413.80
Coduti, Lucio	0.00	2'583.60
Di Flaviano, Franco und Edith	0.00	2'683.50
Götz, Andy und Nicole	0.00	2'097.30
Graner, Karim	0.00	1'887.90
Kohler, Nils und Monika	0.00	3'444.80
Manella, Claudio und Beatrix	0.00	3'022.80
Nelson, Paul und Eva	0.00	2'583.60
Wohlwend, Fabian Paul und Rita	0.00	2'683.50
Verbindlichkeiten aus STEG Abrechnungen		
Alber, Andreas und Carmen	0.00	778.95
Angelino, Giovanni und J.	0.00	712.55
Bürkli, Albin und Pia	0.00	779.00

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Chiellino, Franco und Rajana	0.00	751.80
Coduti, Lucio	0.00	739.55
Di Flaviano, Franco und Edith	0.00	779.00
Gaeta, Ciro	0.00	739.55
Gaeta, Giovanni und A.	0.00	752.00
Geissmann, Daniel und Marcia	0.00	2'487.15
Götz, Andy und Nicole	0.00	713.05
Graner, Karim	0.00	713.20
Kohler, Nils und Monika	0.00	739.55
Langone, Simone und Carmine	0.00	751.75
Manella, Claudio und Beatrix	0.00	752.00
Mietergenoss. Alpenblick	0.00	162.15
Moser, Reginald	0.00	1'229.00
Nelson, Paul und Eva	0.00	1'173.50
Schmied, Christoph	0.00	739.55
Streit, Rolf und Barbara	0.00	1'034.75
Testa, Gianni und Andrea	0.00	805.95
Wegmann, Theophil und Gerda	0.00	739.55
Wohlwend, Fabian Paul und Rita	0.00	246.00
Diverse Verbindlichkeiten		
Diverse Kreditoren	0.00	2'584.80
Rückstellungen		
Diverse Rückstellungen	0.00	10'000.00
Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfonds Allgemein 20/20	0.00	36'548.64
Erneuerungsfonds Garagen 40/40	0.00	20'959.61
Total	117'180.40	117'180.40

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

DETAILJOURNAL vom 01.01.2017 - 31.12.2017

Eigentümergeinschaft Mühlebachstrasse 4a-18c, 8810 Horgen 1

Valuta	Buchungstext	Menge	Betrag
Allgemeine Kosten 20/20			
Hauswartdienste			1'342.40
Hauswart			
31.12.2017	Geissmann Daniel / Hauswartung 2017		2'400.00
31.12.2017	UB: 50% von CHF 2'400.00		-1'200.00
Sozialbeiträge Hauswart			
17.02.2017	Mobilier / Unfallversicherung lt. UVG		100.00
31.12.2017	Geissmann Daniel / Ant. AHV/IV etc.		-150.00
31.12.2017	AHV/IV 2017 Geissmann Daniel		334.80
31.12.2017	UB: 50% von CHF 284.80		-142.40
Strom			1'006.75
Allgemeine Beleuchtung			
31.12.2017	Gemeinde Horgen / 42% von CHF 2'397.00		1'006.75
Versicherung			378.10
Gebäudeversicherung (ohne GVZ)			
16.01.2017	Zürich / Immobilienversicherung		711.90
31.12.2017	UB: 50% von CHF 711.90		-355.95
Kantonale Gebäudeversicherung			
31.12.2017	UB: 5% von CHF 443.20		22.15
Diverses			1'598.70
Diverses			
30.08.2017	Streit / Präsent Geissmann / Manella		210.00
13.09.2017	Schinzenhof / Versammlung 17.08.17		330.00
18.12.2017	Andreas Weber / Anteil Fam. Moser		-50.00
18.12.2017	UB: Anteil Fam. Moser		50.00
20.12.2017	Bürkli / Blumenschmuck Fam. Moser		300.00
20.12.2017	Schweiz. Herzstiftung / Spende i.A. Trauerfamilie		700.00
31.12.2017	Credit Suisse AG / 50% Bankspesen 2017		59.40
Rundungsdifferenzen			
01.01.2017	Rundungsdifferenz Verteilung		-0.70

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Valuta	Buchungstext	Menge	Betrag
Reparaturen/Unterhalt			16'358.00
Reparaturen/Unterhalt			
30.01.2017	Brupbacher Gatti AG / Reparatur Aussenleuchten		455.50
09.08.2017	Frei AG / Containerservice		511.90
25.09.2017	Frei AG / Containerservice		184.25
20.12.2017	Cremer u. Bruhin AG / Einzäunungsarbeiten		2'814.05
21.12.2017	Brupbacher Gatti AG / Ersatz Leuchtmittel		171.50
31.12.2017	RS: Spielplatz		3'500.00
Kanalreinigung			
01.01.2017	Auflösung RS Kanalreinigung aus 2015		-4'000.00
27.12.2017	RohrMax AG / Grundleitungen gespült		2'527.20
27.12.2017	RohrMax AG / Meteorleitungen gespült		3'693.60
31.12.2017	RS: Bohrarbeiten Meteor		6'500.00
Verwaltung			4'564.00
Verwaltungshonorar			
10.07.2017	Hackenjös AG / für 2017		7'542.55
11.07.2017	Hackenjös AG / 8% Mwst		603.45
20.12.2017	Hackenjös AG / Rückerstattung		-1'300.00
31.12.2017	UB: 1/3 von Fr. 6'846.00		-2'282.00
Total Allgemeine Kosten 20/20			25'247.95
Kabelnetz (Radio/TV/Internet)			
Netzanschluss			6'509.50
Anschlussgebühren			
16.01.2017	UPC / 01.01.17 - 31.12.17 (18 Anschlüsse)		7'811.35
03.04.2017	UPC / EFH Nelson 01.01.17 - 31.12.17		-433.95
10.04.2017	UPC / EFH Moser 01.02.17 - 31.12.17		-400.00
24.04.2017	UPC / EFH Streit 01.05.17 - 31.12.17		-295.20
30.12.2017	Moser / Anschluss 01.01.17 - 31.01.17		-33.95
30.12.2017	Streit / Anschluss 01.01.17 - 30.04.17		-138.75
Total Kabelnetz (Radio/TV/Internet)			6'509.50
Garagenhalle 40/40			
Hauswartdienste			1'342.40
Hauswart			
31.12.2017	UB: 50% von CHF 2'400.00		1'200.00
Sozialbeiträge Hauswart			
31.12.2017	UB. 50% von CHF 284.80		142.40

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Valuta	Buchungstext	Menge	Betrag
Wasser-/Abwasser			398.80
Wasser/Abwasser			
31.12.2017	Gemeinde Horgen / 01.01.17 - 30.06.17 Abr.		298.80
31.12.2017	Gemeinde Horgen / akonto		100.00
Strom			1'390.25
Allgemeine Beleuchtung			
31.12.2017	Gemeinde Horgen / 58% von CHF 2'397.00		1'390.25
Versicherung			777.00
Gebäudeversicherung (ohne GVZ)			
31.12.2017	UB: 50% von CHF 711.90		355.95
Kantonale Gebäudeversicherung			
20.02.2017	GVZ / Gebäudeversicherung		443.20
31.12.2017	UB: 5% von CHF 443.20		-22.15
Diverses			59.45
Diverses			
31.12.2017	Credit Suisse AG / 50% Bankspesen 2017		59.45
Reparaturen/Unterhalt			4'248.15
Reparaturen/Unterhalt			
09.03.2017	Kern Studer AG / Torservice		632.45
19.04.2017	Kern Studer AG / Aktivierung Antrieb		221.85
16.08.2017	Lufttechnik AG / Lüftungsservice		852.10
16.08.2017	Brupbacher Gatti AG / Rep. Lichtsteuerung Garage		943.50
13.09.2017	Kern Studer AG / Ersatz Getriebemotor		526.80
14.12.2017	Brupbacher Gatti AG / Bewegungsmelder / LED		1'071.45
Verwaltung			2'282.00
Verwaltungshonorar			
31.12.2017	UB: 1/3 von Fr. 6'846.00		2'282.00
Total Garagenhalle 40/40			10'498.05
Heiz-Betriebskosten			

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Valuta	Buchungstext	Menge	Betrag
Fernwärme		366'052	33'737.10
Fernwärmebezug			
13.02.2017	Gemeinde Horgen / Abrechnung 01.07.16 - 31.12.16	151'244	8'577.65
19.04.2017	Gemeinde Horgen / Akonto 01.01.17 - 31.03.17	0	11'300.00
07.09.2017	Gemeinde Horgen / Abrechnung 01.01.17 - 30.06.17	214'808	6'099.45
18.10.2017	Gemeinde Horgen / Akonto 01.07.17 - 30.09.17	0	7'760.00
Total Heiz-Betriebskosten			33'737.10
Einlage EF Allgemein 20/20			
Einlage Erneuerungsfonds			2'000.00
Einlage Erneuerungsfonds			
11.10.2017	MEG Mühlebachstr. 4a-18c / Äufnung 2017		2'000.00
Total Einlage EF Allgemein 20/20			2'000.00
Einlage EF Garage 40/40			
Einlage Erneuerungsfonds			10'000.00
Einlage Erneuerungsfonds			
11.10.2017	MEG Mühlebachstr. 4a-18c / Äufnung 2017		10'000.00
Total Einlage EF Garage 40/40			10'000.00
Individuelle Belastungen			
Netzanschluss			172.70
Anschlussgebühren			
30.12.2017	Moser / Anschluss 01.01.17 - 31.01.17		33.95
30.12.2017	Streit / Anschluss 01.01.17 - 30.04.17		138.75
Total Individuelle Belastungen			172.70
Individuelle Gutschriften			
Diverses			-50.00
Diverses			
18.12.2017	UB: Ateil Fam. Moser		-50.00
Total Individuelle Gutschriften			-50.00
Erneuerungsfonds Allgemein 20/20			

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

Valuta	Buchungstext	Menge	Betrag
Erneuerungsfonds			-36'548.64
Erneuerungsfonds Allgemein 20/20			
01.01.2017	Vortrag Rückstellungskostenstelle		-34'547.70
16.10.2017	MEG Mühlebachstr. 4a-18c / Äufnung 2017		-2'000.00
31.12.2017	Umbuchung Zinsertrag		-0.94
Zinsertrag EF Allgemein 20/20			
31.12.2017	Umbuchung Zinsertrag		0.94
31.12.2017	Credit Suisse AG / Zins per 31.12.2017		-0.94
Total Erneuerungsfonds Allgemein 20/20			-36'548.64
Erneuerungsfonds Garage 40/40			
Erneuerungsfonds			-20'959.61
Erneuerungsfonds Garagen 40/40			
01.01.2017	Vortrag Rückstellungskostenstelle		-10'958.31
16.10.2017	MEG Mühlebachstr. 4a-18c / Äufnung 2017		-10'000.00
31.12.2017	Umbuchung Zinsertrag		-1.30
Zinsertrag EF Garagen 40/40			
31.12.2017	Umbuchung Zinsertrag		1.30
31.12.2017	Credit Suisse AG / Zins per 31.12.2017		-1.30
Total Erneuerungsfonds Garage 40/40			-20'959.61
Rückstellungen			
Rückstellungen			-10'000.00
Diverse Rückstellungen			
01.01.2017	Vortrag Rückstellungskostenstelle		-4'000.00
01.01.2017	Auflösung RS Kanalreinigung aus 2015		4'000.00
31.12.2017	RS: Bohrarbeiten Meteor		-6'500.00
31.12.2017	RS: Spielplatz		-3'500.00
Total Rückstellungen			-10'000.00

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

ZUSAMMENFASSUNG JE OBJEKT vom 01.01.2017 - 31.12.2017

Eigentümergeinschaft Mühlebachstrasse 4a-18c, 8810 Horgen 1

	Total aller Abrechnungs- typen	Akonto- zahlungen	Total Saldo Vorjahr	Abrechnungs- saldo
4300.01.00010.01 Einfamilienhaus, Geissmann Daniel und Marcia 01.01.2017 - 20.08.2017	2'241.60	-1'601.70	-2'702.80	-2'062.90
4300.01.00010.02 Einfamilienhaus, Wohlwend Fabian Paul und Rita 21.08.2017 - 31.12.2017	1'321.95	-1'548.50	0.00	-226.55
4300.01.00020.01 Einfamilienhaus, Gaeta Ciro 01.01.2017 - 31.12.2017	3'402.90	-4'156.50	68.20	-685.40
4300.01.00030.01 Einfamilienhaus, Gaeta Giovanni und A. 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.50	81.00	-724.95
4300.01.00040.01 Einfamilienhaus, Testa Gianni und Andrea 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.50	81.20	-724.75
4300.01.00050.01 Einfamilienhaus, Schmied Christoph 01.01.2017 - 31.12.2017	3'402.90	-4'156.50	68.20	-685.40
4300.01.00060.01 Einfamilienhaus, Nelson Paul und Eva 01.01.2017 - 31.12.2017	2'968.95	-4'156.50	68.20	-1'119.35
4300.01.00070.01 Einfamilienhaus, Graner Karim 01.01.2017 - 31.12.2017	2'968.95	-3'721.50	66.40	-686.15
4300.01.00080.01 Einfamilienhaus, Alber Andreas und Carmen 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.50	81.10	-724.85
4300.01.00090.01 Einfamilienhaus, Chiellino Franco und Rajana 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.50	81.20	-724.75
4300.01.00100.01 Einfamilienhaus, Streit Rolf und Barbara 01.01.2017 - 31.12.2017	3'107.70	-4'156.50	68.20	-980.60
4300.01.00110.01 Einfamilienhaus, Coduti Lucio 01.01.2017 - 31.12.2017	3'402.90	-4'156.50	68.20	-685.40

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

	Total aller Abrechnungs- typen	Akonto- zahlungen	Total Saldo Vorjahr	Abrechnungs- saldo
4300.01.00120.01 Einfamilienhaus, Kohler Nils und Monika 01.01.2017 - 31.12.2017	3'402.90	-4'156.50	68.20	-685.40
4300.01.00130.01 Einfamilienhaus, Moser Reginald 01.01.2017 - 31.12.2017	3'113.55	-4'369.50	81.10	-1'174.85
4300.01.00140.01 Einfamilienhaus, Langone Simone und Carmine 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.20	80.95	-724.70
4300.01.00150.02 Einfamilienhaus, Wegmann Theophil und Gerda 01.01.2017 - 31.12.2017	3'402.90	-4'156.50	68.20	-685.40
4300.01.00160.01 Einfamilienhaus, Angelino Giovanni und J. 01.01.2017 - 31.12.2017	3'402.90	-4'156.50	68.10	-685.50
4300.01.00170.01 Einfamilienhaus, Di Flaviano Franco und Edith 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.50	81.10	-724.85
4300.01.00180.01 Einfamilienhaus, Bürkli Albin und Pia 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.50	81.10	-724.85
4300.01.00190.01 Einfamilienhaus, Götz Andy und Nicole 01.01.2017 - 31.12.2017	2'968.95	-3'451.50	-203.45	-686.00
4300.01.00200.01 Einfamilienhaus, Manella Claudio und Beatrix 01.01.2017 - 31.12.2017	3'563.55	-4'369.50	81.00	-724.95
4300.02.40010.01 Einstellplatz, Gaeta Giovanni und A. 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40020.01 Einstellplätze, Gaeta Ciro 01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40040.01 Einstellplätze, Geissmann Daniel und Marcia 01.01.2017 - 20.08.2017	654.80	-966.00	-113.05	-424.25
4300.02.40040.02 Einstellplätze, Wohlwend Fabian Paul und Rita 21.08.2017 - 31.12.2017	370.10	-389.55	0.00	-19.45
4300.02.40060.01 Einstellplätze, Mietergenoss. Alpenblick 01.01.2017 - 31.12.2017	2'049.80	-1'931.70	-226.20	-108.10

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

	Total aller Abrechnungs- typen	Akonto- zahlungen	Total Saldo Vorjahr	Abrechnungs- saldo
4300.02.40100.01 Einstellplätze, Testa Gianni und Andrea 01.01.2017 - 31.12.2017	1'537.35	-1'449.00	-169.55	-81.20
4300.02.40130.01 Einstellplätze, Schmied Christoph 01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40150.01 Einstellplätze, Nelson Paul und Eva 01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40170.01 Einstellplatz, Graner Karim 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40180.02 Einstellplätze, Wegmann Theophil und Gerda 01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40200.01 Einstellplatz, Alber Andreas und Carmen 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40210.01 Einstellplätze, Bürkli Albin und Pia 01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40230.01 Einstellplatz, Manella Claudio und Beatrix 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40240.01 Einstellplatz, Mietergenoss. Alpenblick 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40250.01 Einstellplätze, Di Flaviano Franco und Edith 01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40270.01 Einstellplatz, Angelino Giovanni und J. 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40280.01 Einstellplatz, Götz Andy und Nicole 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40290.01 Einstellplatz, Langone Simone und Carmine 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40300.01 Einstellplatz, Alber Andreas und Carmen 01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05

HACKENJOS IMMOBILIEN AG

	Total aller Abrechnungstypen	Akonto- zahlungen	Total Saldo Vorjahr	Abrechnungssaldo
4300.02.40310.01 Einstellplätze, Moser Reginald				
01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40330.01 Einstellplätze, Kohler Nils und Monika				
01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40350.01 Einstellplätze, Coduti Lucio				
01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40370.01 Einstellplätze, Streit Rolf und Barbara				
01.01.2017 - 31.12.2017	1'024.90	-966.00	-113.05	-54.15
4300.02.40390.01 Einstellplatz, Chiellino Franco und Rajana				
01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-483.00	-56.50	-27.05
4300.02.40400.01 Einstellplatz, Mietergenoss. Alpenblick				
01.01.2017 - 31.12.2017	512.45	-438.30	-101.15	-27.00
	88'115.45	-102'564.95	-3'870.05	-18'319.55
Saldi zu Gunsten Eigentümer				-18'319.55
Saldi zu Lasten Eigentümer				0.00

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 12.01.2017

Franco Di Flaviano-Hegglin
Mühlebachstrasse 12B
8810 Horgen

Gemeinde / Quartier Horgen
Gebäude Nr. 03974
Gebäudeadresse Mühlebachstrasse 12B
8810 Horgen

Gebäude-Zweck Wohnhaus
Erstellungsjahr 2000
Volumen total m3 640
Kataster Nr. 10882

Schätzung vom 21.05.2015
Schätzungsgrund Revision

Eigentümer/-in
Edith Di Flaviano-Hegglin
Mühlebachstrasse 12b, 8810 Horgen
Franco Di Flaviano-Hegglin
Mühlebachstrasse 12B, 8810 Horgen

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2017

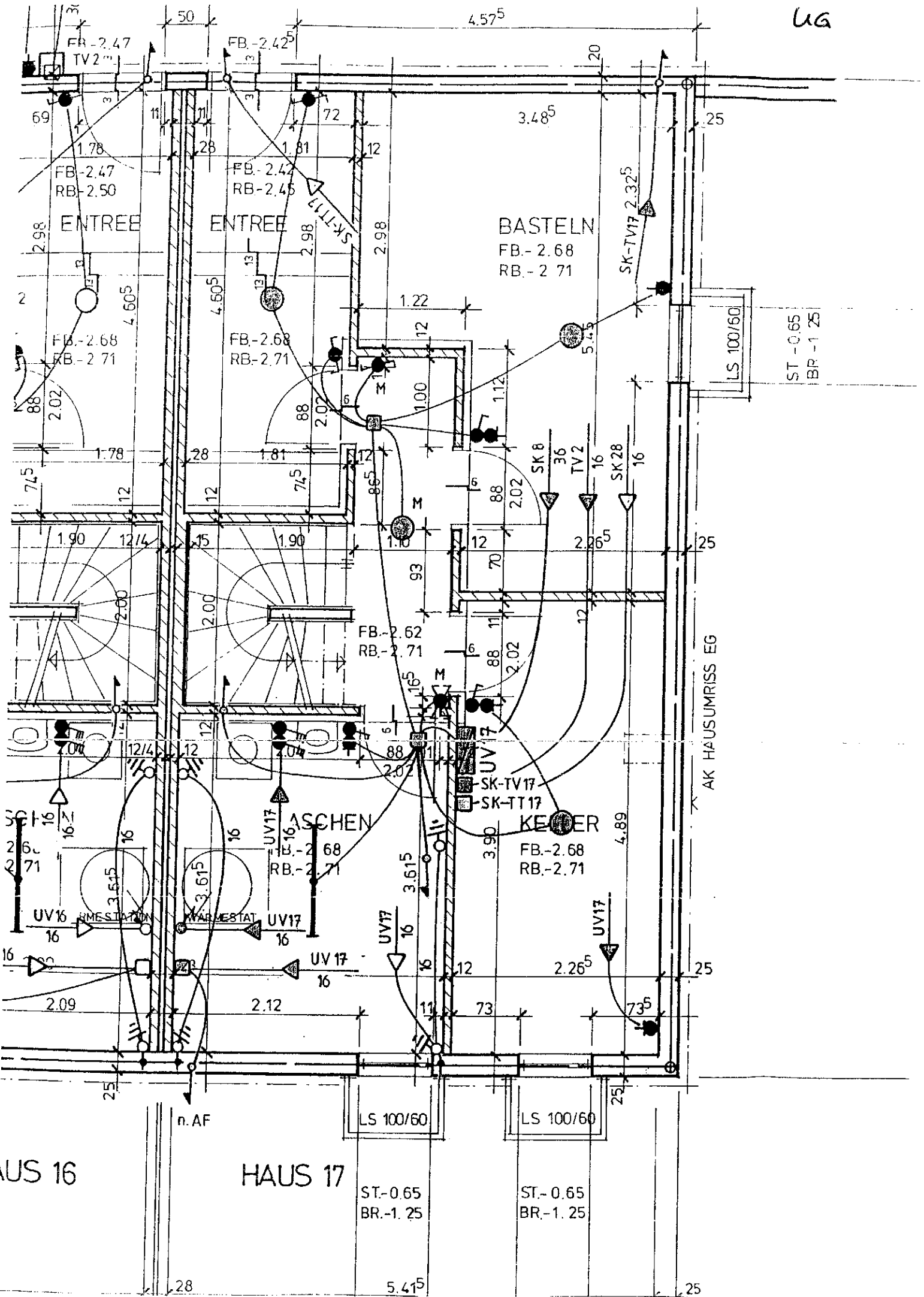
Versicherungssumme gerundet CHF		535'000
Versicherungsart	Neuwert	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte	
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		171.20
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen	

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



UG



HAUS 16

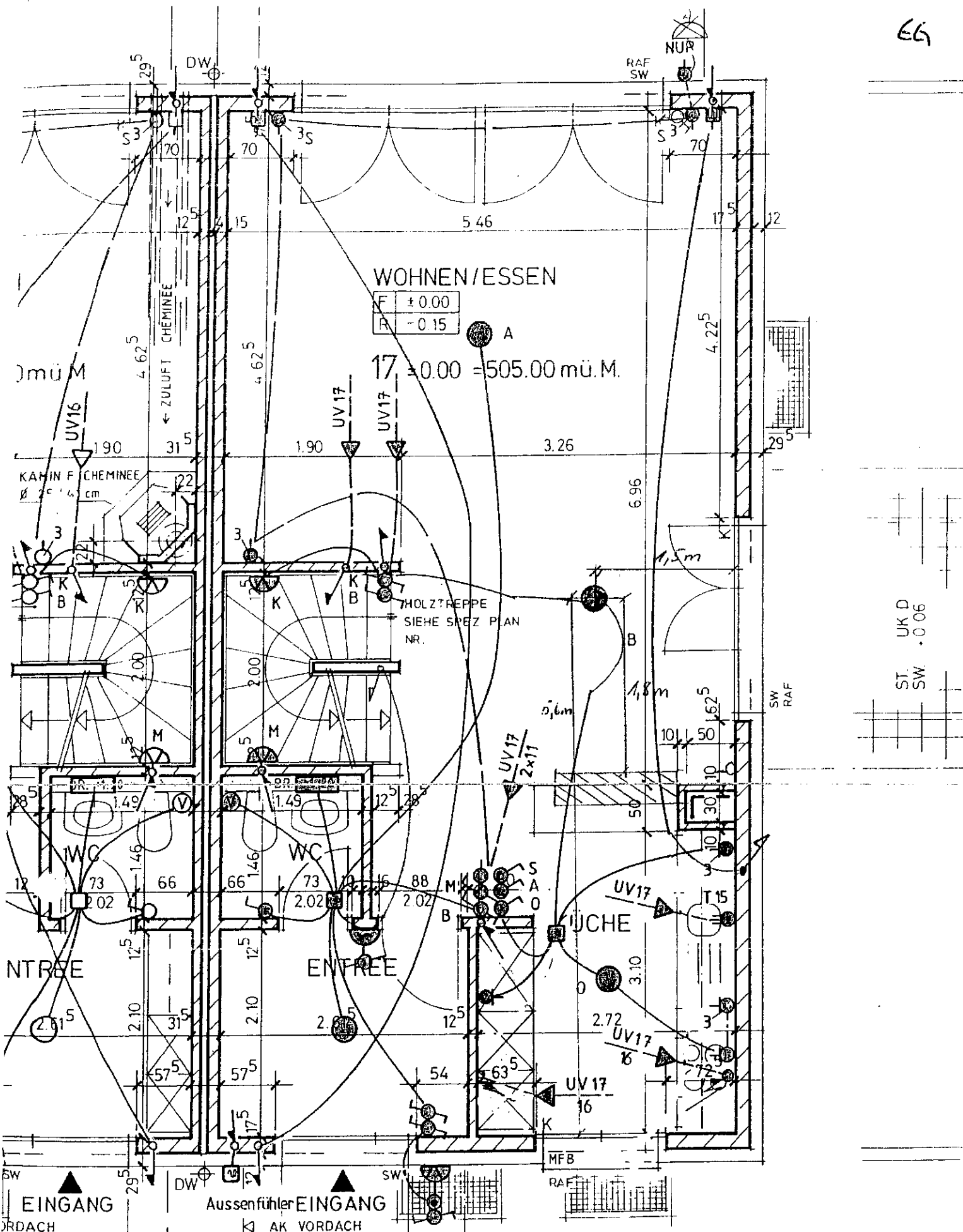
HAUS 17

ST.-0.65
BR.-1.25

ST.-0.65
BR.-1.25

5.41⁵

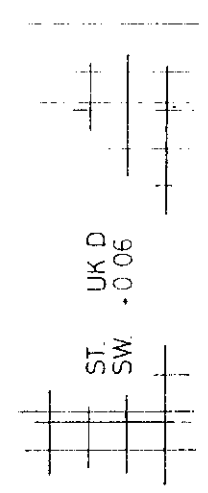
25



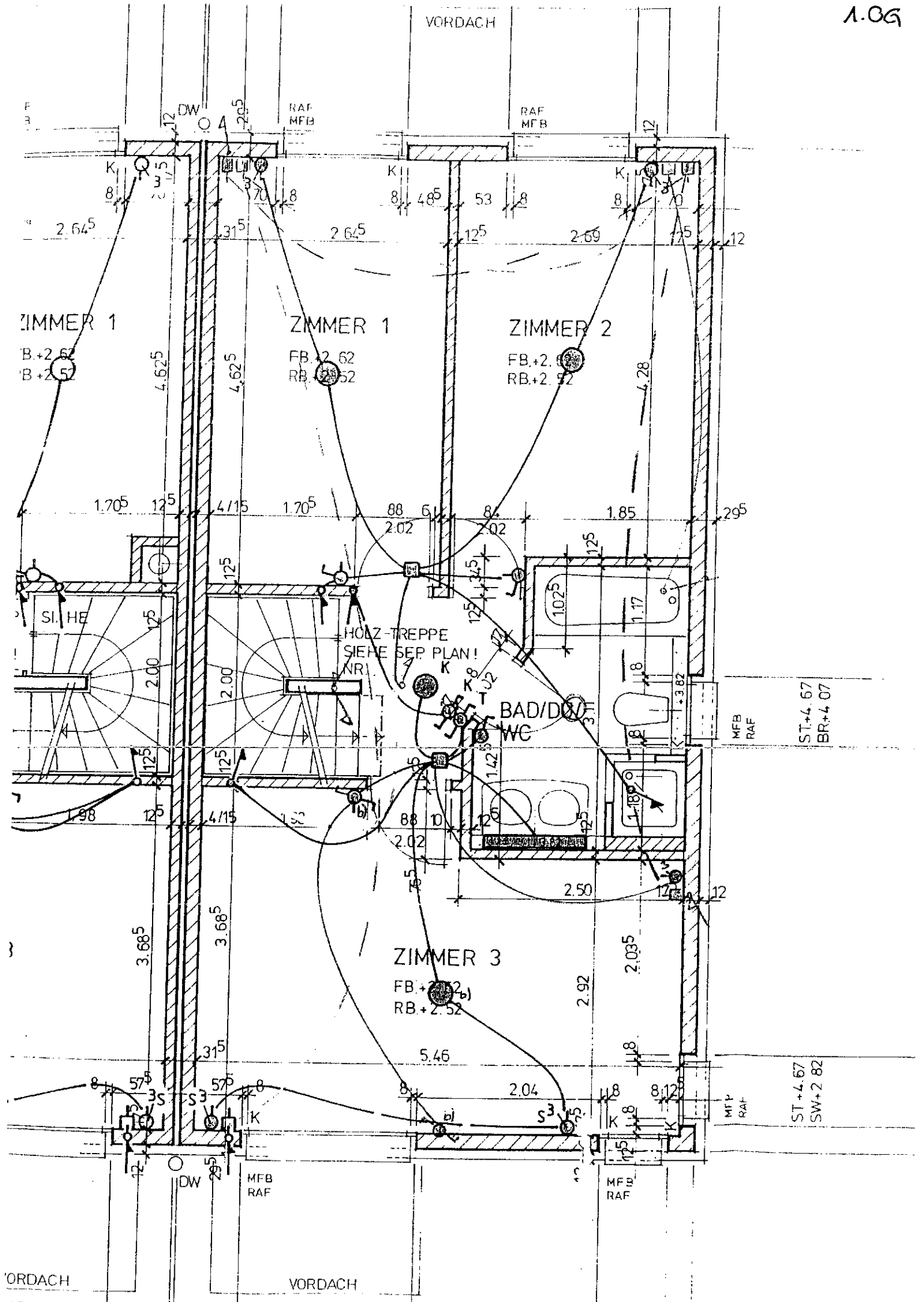
ST. + 2.05
SW. + 0.03

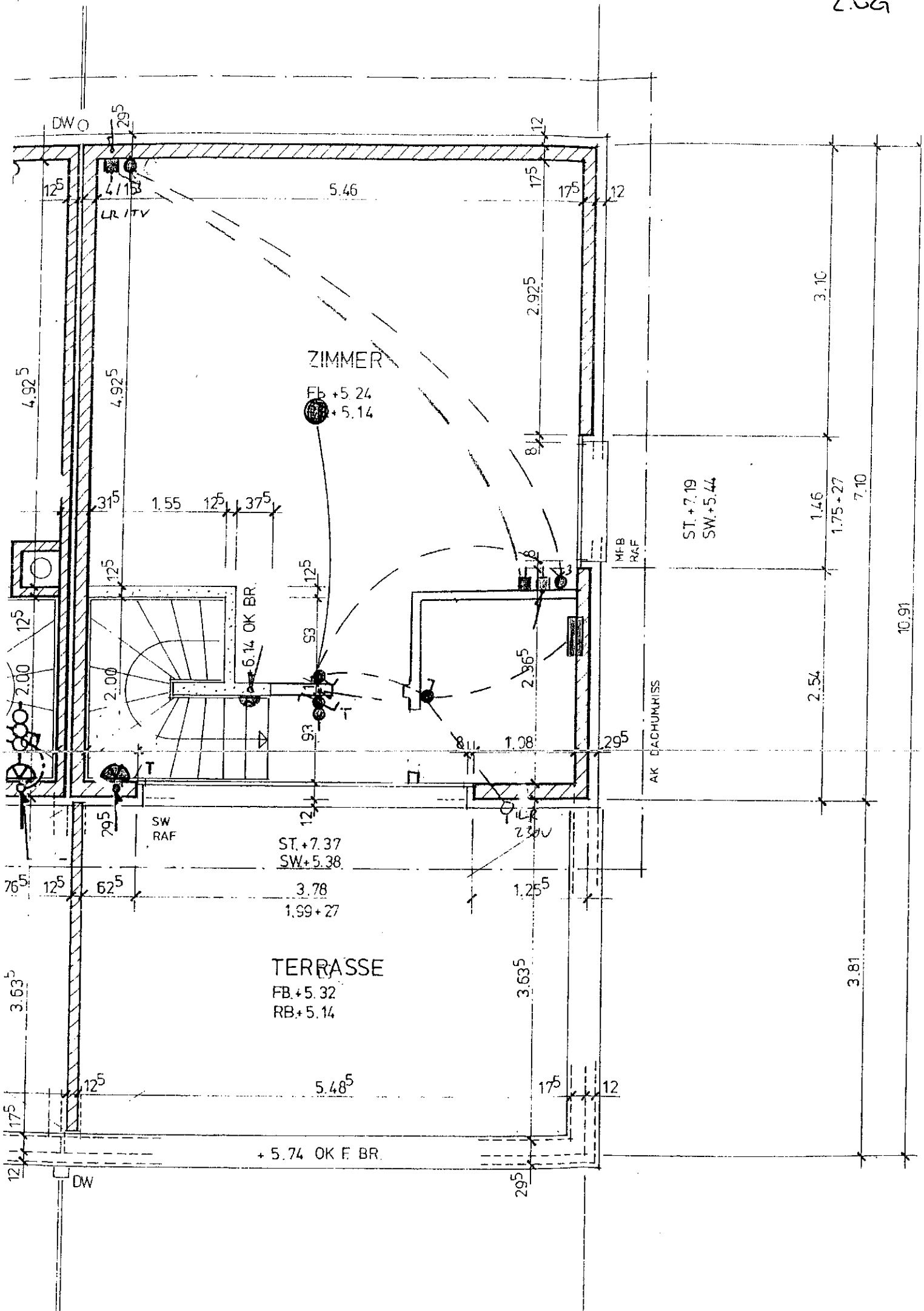
ST. + 2.05
SW. + 0.03

ST. UK D
BR + 0.90



ST. UK D
SW. - 0.06





**Miteigentümergeinschaft
„Mühlebachstrasse“, 8810 Horgen**

**Nutzungs- und Verwaltungsordnung
für die Tiefgarage und die allgemeinen Teile**

I. Allgemeine Bestimmungen

1.

Dieses Reglement ordnet die Benutzung und Verwaltung der Miteigentumsgrundstücke Kat. Nr. 10864 und Kat. Nr. 10865, eine Unterniveaugarage mit insgesamt 40 Einstellplätzen, Kinderspielplatz und ergänzende Einrichtungen wie Zu- und Wegfahrt zu Unterniveaugarage und Zugangswege, Garagenaufgänge, Briefkastenanlage, Schutzräume, Disponibelraum, Technikraum, fünf offene und vier gedeckte Besucherparkplätze, Containerplatz.

2.

Die Miteigentümer der Grundstücke Kat. Nr. 10864 und Kat. Nr. 10865 bildet eine Miteigentümer-gemeinschaft, für die gesetzlichen Bestimmungen der Artikel 646 bis 651 ZGB gelten, soweit durch diese Ordnung nicht eine andere Regelung getroffen wird.

3.

Grundsätzlich ist jeder Miteigentümer befugt, die Anlagen und Einrichtungen auf den Miteigentumsgrundstücken Kat. Nr. 10864 und Kat. Nr. 10865 frei und ungehindert zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern Miteigentümers und mit den allgemeinen Interessen der Gemeinschaft vereinbar und vertretbar ist. Vorbehalten bleiben die Sondernutzungsrechte der Mitglieder gemäss diesem Reglement.

4.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sich in der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt, Rücksicht und Sauberkeit walten zu lassen. Für Mieter oder anderer Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.

5.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer (682 Abs. 1 ZGB) ist aufgehoben, was im Grundruch vorgemerkt ist.

6.

Die Miteigentumsgrundstücke Kat. Nr. 10864 und Kat. Nr. 10865 werden gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB einem dauernden Zweck gewidmet. Der Teilungsanspruch der Miteigentümer ist daher aufgehoben, was im Grundruch vorgemerkt ist.

7.

Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist auf den Miteigentumsgrundstücken Kat. Nr. 10864, Kat. Nr. 10865 sowie GB-Nrn. 7728 - 7767 anzumerken.

II. Nutzungsordnung

1. Bezüglich der Tiefgarage

a)

In der Unterniveaugarage sind insgesamt 40 offene, auf dem Boden markierte und mit den Nummern 1 bis 40 versehene Autoabstellplätze angelegt. Diese Numerierung ist identisch mit jener im beiliegenden Grundrissplan Untergeschoss, welcher hiermit zum Bestandteil dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung erklärt wird.

Diese 40 Autoabstellplätze werden den Eigentümern der 40 selbständigen Miteigentumsanteile wie folgt zu regelmässigen Sondernutzung zugewiesen:

<u>Berechtigter Miteigentumsanteil</u> <u>(GB-Nr.)</u>	<u>Autoabstellplatz gemäss</u> <u>Numerierung im Plan</u>
7728	1
7729	2
7730	3
7731	4
7732	5
7733	6
7734	7
7735	8
7736	9
7737	10

7738	11
7739	12
7740	13
7741	14
7742	15
7743	16
7744	17
7745	18
7746	19
7747	20
7748	21
7749	22
7750	23
7751	24
7752	25
7753	26
7754	27
7755	28
7756	29
7757	30
7758	31
7759	32
7760	33
7761	34
7762	35
7763	36
7764	37
7765	38
7766	39
7767	40

b)

Die Fahrzeuge sind so abzustellen, dass jeder andere Berechtigte in der Benützung der Plätze, der Zufahrt und der Kommunikation nicht behindert wird. Ausserhalb der gekennzeichneten Autoabstellplätze dürfen keine Gegenstände gelagert oder Fahrzeuge parkiert werden.

c)

Jeder Berechtigte hat sich in der Benützung des ihm zur reglementarischen Benützung zugewiesenen Abstellplatzes so zu verhalten, dass die anderen Berechtigten durch ihn nicht in der Benützung ihrer Abstellplätze gestört werden. Verboten ist jede Benützungsart, die mit der Zweckbestimmung eines Abstellplatzes offensichtlich in Widerspruch steht. Die Benützung der Unterniveaugarage, insbesondere der gekennzeichneten Abstellplätze, hat den feuerpolizeilichen Vorschriften zu entsprechen.

d)

Jeder Miteigentümer hat für die Reinigung und den Unterhalt des Abstellplatzes selber besorgt zu sein. Es ist untersagt, den Abstellplatz anders als zum Abstellen von Fahrzeugen zu benutzen. Das Spielen und der Aufenthalt von Kindern in der UN-Garage ist verboten.

e)

Ausserhalb der Sammelgarage dürfen keine Fahrzeuge parkiert werden.

2. Bezüglich der übrigen Anlagen

a)

Hunde dürfen in allgemeinen Bauteilen und in der Gesamtumgebung nicht frei laufen gelassen werden. Allfällige durch Haustiere verursachte Verunreinigungen sind durch den Haustierhalter unaufgefordert und unverzüglich zu beseitigen.

b)

Die Schutzräume können als Velo-/Mofaabstellräume benützt werden. Das Abstellen von andern Gegenständen als Velo, Mofas und Einrichtungen für die Zivilschutzanlagen ist untersagt.

c)

Die fünf offenen und vier gedeckten Besucherparkplätze sind nur für die Besucher der Überbauung „Mühlebachstrasse“ bestimmt.

d)

Die Reinigung dieser Anlagen wird durch den Abwart besorgt.

III. Verwaltungsordnung

1. Organe

Organe der Verwaltung sind die Miteigentümerversammlung und der Verwalter.

2. Miteigentümerversammlung

a) Zuständigkeit

Die Miteigentümerversammlung ist das oberste Organ und entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder Reglement zu gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters und dessen Beaufsichtigung;
- Genehmigung der Jahresrechnung mit Kostenverteiler und Entlastung des Verwalters;
- Festsetzung der vierteljährlichen Kostenvorschüsse;
- Ermächtigung des Verwalters zu Führung von Prozessen;
- Erlass einer Hausordnung

b) Einberufung

Die Mitgliederversammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen, sobald es der Verwalter als notwendig erachtet oder sofern es vier Miteigentümer verlangen. Alljährlich findet eine ordentliche Versammlung statt.

c) Vorsitz/Protokoll

An der Miteigentümerversammlung führt der Verwalter den Vorsitz und das Protokoll.

d) Ausübung des Stimmrechts

Jeder Miteigentümer hat eine Stimme pro Miteigentumsanteil.

Bei Verhandlungsgegenständen, die ausschliesslich die Unterniveaugarage betreffen, sind ausschliesslich die 40 Eigentümer der selbständigen Miteigentumsanteile (GB-Nrn. 7728 - 7767) stimmberechtigt. Andererseits sind bei Verhandlungsgegenständen, welche ausschliesslich die übrigen Anlagen betreffen, ausschliesslich die Eigentümer der 20 subjektiv-dinglich verknüpften Miteigentumsanteile stimmberechtigt.

Mehrere Personen, denen ein oder mehrere Miteigentumsanteile gemeinschaftlich zustehen, haben ihre Stimme durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben.

Ein Miteigentümer kann sich durch eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft angehören muss, mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

e) Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fass ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Miteigentümer, soweit im Reglement oder Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist.

Stimmen alle Miteigentümer einem Antrag schriftlich zu, so kann eine Versammlung unterbleiben.

f) Einstimmigkeit

Die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer ist notwendig für die Abänderung dieses Reglements.

3. Verwalter

a) Wahl und Abberufung

Der Verwalter wird durch die Miteigentümerversammlung gewählt. Wählbar ist jeder Miteigentümer oder auch eine aussenstehende Person. Der Verwalter kann von der Miteigentümerversammlung unter Vorbehalt seiner vertraglichen Ansprüche jederzeit abberufen werden.

b) Vertrag mit dem Verwalter

Die Miteigentümergeinschaft schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere die Dauer des Amtes, die Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

Der Verkäufer ist berechtigt, für diese Eigentümergeinschaft bis zur Eigentumsübertragung einen Verwaltungsvertrag mit einer Immobilienverwaltungs-Gesellschaft abzuschliessen, wobei das entsprechende Honorar den Ansatz des Verbandes der Schweiz. Immobilien-Treuhänder (SVIT) der Sektion Zürich nicht überschreiten darf. Mit der Eigentumsübertragung wird die Käuferschaft anteilmässig in den dannzumal bestehenden Verwaltungsvertrag eintreten.

c) Aufgaben und Befugnisse des Verwalter

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements unter Beachtung der Versammlungsbeschlüsse.

Dem Verwalter obliegen insbesondere das Inkasso der Beiträge, wobei er berechtigt ist, vierteljährliche Vorauszahlungen einzufordern. Er erstatten alljährlichen Bericht, Rechnung mit Kostenverteilung an die Miteigentümer.

4. Kostentragung

a) Grundsätze

Die gemeinschaftlichen Kosten der Miteigentumsgrundstücke Kat. Nr. 10864 und Kat. Nr. 10865 mit allen zu dienenden Einrichtungen und Anlagen (laufender Unterhalt und Betrieb, Reparaturen, Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und Anlagen, Versicherungen, öffentlich-rechtliche Abgaben, Verwaltung, Abwart, usw.) werden von sämtlichen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Die Miteigentümer haben für diese Kosten dem Verwalter einen vierteljährlichen Kostenvorschuss zu leisten.

Ein Miteigentümer, der Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

b) Bezüglich der Unterniveaugarage

Die diesbezüglichen Kosten werden ausschliesslich von den 40 Eigentümern der selbständigen Miteigentumsanteile (Grundstücke Nrn. 7728 - 7767) getragen.

c) Bezüglich der übrigen Anlagen

Die diesbezüglichen Kosten werden ausschliesslich von den Eigentümern der 20 subjektiv-dinglich verknüpften Miteigentumsanteile getragen.

d) Bezüglich der Heizzentrale

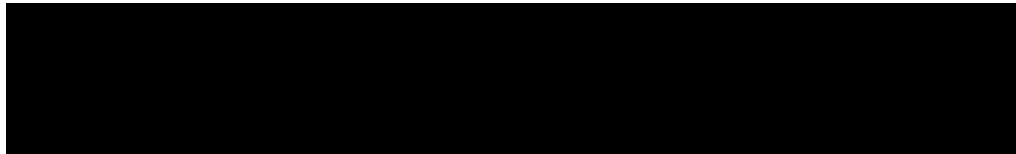
Sämtliche Kosten für den Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen werden wie folgt getragen:

- Reparaturen und Erneuerungen an der Heizzentrale sowie am Fernleitungsnetz gehen je zu 1/20 zu Lasten der Miteigentümer.
- Reparaturen und Erneuerungen in den Unterstationen, bzw. den hausinternen Verteilinstallationen gehen zu Lasten des jeweiligen Hauseigentümers.
- Der effektive Verbrauch der Heizenergie wird mittels Zähler erfasst und nach den Richtlinien des Herstellers verrechnet.

Horgen, den

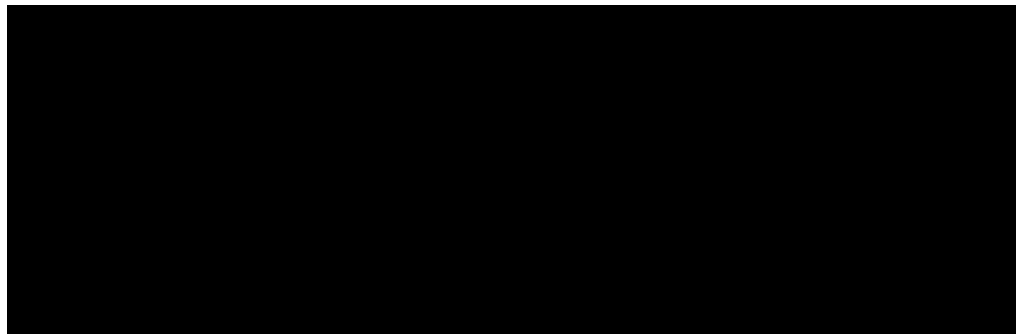
Oeffentliche Beurkundung

Kaufvertrag



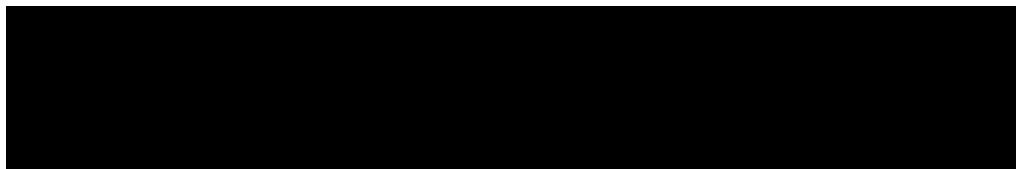
- nachstehend "Verkäufer" genannt -

verkauft an die Ehegatten



- nachstehend "Käufer" genannt -

folgende Grundstücke:



In der Gemeinde Horgen

1.

Aus Grundbuch Blatt 1812

Plan 50

Von Kataster Nr. 8936

Ca. 264 m² (Zirka zwei Aren vierundsechzig Quadratmeter), Acker und Wiese, Katzeren, mit dem darauf zu erstellenden Reiheneinfamilienhaus (Haus Nr. 17). Das Kaufsobjekt ist im beigehefteten Plan eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages.

Anmerkungen und Vormerkungen auf Kat.Nr. 8936

Keine

Dienstbarkeiten auf Kat.Nr. 8936

- a) Last
Fusswegrecht
dat. 20.06.1933
SP Art. 1415
- b) Recht und Last
Gegenseitiges Fusswegrecht
dat. 12.12.1835
SP Art. 2270
- c) Recht
Durchleitungsrecht für Schmutzwasserleitung und Meteorwasserleitung
dat. 08.02.1978
SP Art. 4616A
- d) Recht und Last
Quellenrecht, Recht auf den Fortbestand einer Brunnenstube und Durchleitungsrecht für eine Wasserleitung.

- Recht
Durchleitungsrecht für Wasserleitung,
Last
Mitbenützensrecht für Schmutzwasser- und Meteorwasserleitung
dat. 20.07.1933 SP Art. 1424
- e) Recht und Last
Durchleitungsrecht für Schmutzwasser- und Meteorwassereinleitung
dat. 04.02.1980, 15.08.1980 SP Art. 4760
- f) Last
Fusswegrecht z.G. der Politischen Gemeinde Horgen, für die Öffentlichkeit
dat. 10.06.1980 SP Art. 4788
- g) Last
Baubeschränkung z.G. der Pol. Gemeinde Horgen, Feller AG und Heinrich Schärer
dat. 10.06.1980 SP Art. 4790
- h) Recht
Fuss- und Fahrwegrecht
dat. 15.08.1980, 06.04.1982 SP Art. 4806

Grundpfandrechte auf Kat.Nr. 8936

Keine

Bemerkung

Der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Aufführung derselben in diesem Vertrag. Die Bereinigung dieser Dienstbarkeiten erfolgt vor der Eigentumsübertragung des Kaufobjektes (siehe auch unter Ziffer 25, Absatz 2 der weiteren Bestimmungen auf Seite 11 hinten).

Mit dem Kaufobjekt ist subjektiv-dinglich verbunden:

1/20

Miteigentum am Grundstück

Grundbuchblatt

Plan

Kataster Nr.

Ca. 474 m² (Zirka vier Aren vierundsiebzig Quadratmeter), Acker
und Wiese, Katzeren.

Das Miteigentumsgrundstück ist im Plan eingezeichnet. Dieser Plan
bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages.

2.

Grundbuch Blatt 7752

1/40

Miteigentum am Grundstück

Grundbuch Blatt 7726

Plan ...

Kataster Nr. ...

Ca. 475 m² (Zirka vier Aren fünfundsiebzig Quadratmeter), Acker
u. Wiese, Katzeren.

Bemerkung: Der Verkäufer erklärt, dass zum Kaufsobjekt Ziffer 2 das
ausschliessliche Benützungsrecht am Garagenplatz Nr. 25 gehört.

3.

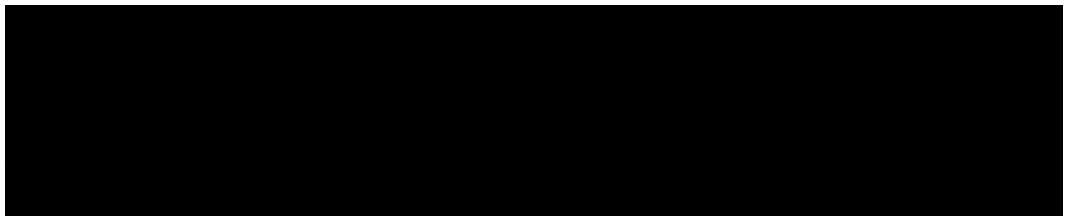
Grundbuch Blatt 7753

1/40

Miteigentum am Grundstück

Grundbuch Blatt 7726

Plan ...



Kataster Nr. ...

Ca. 475 m² (Zirka vier Aren fünfundsiebzig Quadratmeter), Acker
u. Wiese, Katzeren.

Bemerkung: Der Verkäufer erklärt, dass zum Kaufsobjekt Ziffer 3 das
ausschliessliche Benützungsrecht am Garagenplatz Nr. 26 gehört.

Anmerkung bei Grbl. 7752, 7753 und dem Miteigentumsgrundstück:

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft
"Mühlebachstrasse", 8810 Horgen

Vormerkung bei Grbl. 7752, 7753:

Aufhebung des Miteigentümergeinschaftsrechtes.

Das Miteigentumsgrundstück ist im Plan eingezeichnet. Dieser Plan
bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages.

Der Kaufpreis beträgt Fr. [REDACTED]
[REDACTED] für das Reiheneinfamilienhaus
Nr. 17, [REDACTED] für
den Garagenplatz Nr. 26 und wird wie folgt getilgt:

[REDACTED] sind dem Verkäufer bereits bezahlt worden, wofür
separat quittiert wurde.

[REDACTED] sind anlässlich der heutigen Beurkundung an den
Verkäufer zu bezahlen.

[REDACTED] Uebertrag

[REDACTED]

Uebertrag

sind anlässlich der Rohbauvollendung an den Verkäufer zu bezahlen.

Die Anzahlungen sind bis zur Eigentumsübertragung nicht zu verzinsen. Dem Käufer liegt heute eine Bestätigung der baufinanzierenden Bank vor, wonach sämtliche geleisteten Anzahlungen zur Erstellung des Kaufsobjektes verwendet werden. Auf eine weitergehende Sicherstellung verzichtet der Käufer.

sind dem Verkäufer anlässlich der Eigentumsübertragung ohne Zins zu bezahlen.

total Kaufpreis.

Bemerkung: Beim vorstehenden Kaufpreis handelt es sich um einen Pauschalpreis, d.h. ein Mehr- oder Mindermass infolge der genauen Vermessung und Vermarkung der vorn aufgeführten Grundstücke (Privat- sowie Miteigentumsgrundstücke) durch den Grundbuchgeometer führt zu keiner Erhöhung bzw. Verminderung dieses Kaufpreises.

Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzesantritt, d.h. der Uebergang der Vertragsobjekte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
2. Die Eigentumsübertragung hat spätestens 14 Tage nach der Bezugsbereitschaft, welche am 1. Oktober 2000 stattfinden wird, zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Datums ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug des Verkäufers als auch bei Verzug des Käufers ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Vorbehalten bleiben höhere Gewalt oder andere, vom Verkäufer nicht zu vertretende Umstände, wie Mobilmachung, Erdbeben, Feuersbrunst, ausserordentliche behördliche Massnahmen, ausserordentlicher Arbeiter- und/oder Materialmangel, Streiks sowie Verzögerungen infolge Aenderungswünschen des Käufers, die zu einer längeren Bauzeit führen. In allen diesen Fällen verschiebt sich das Datum der Eigentumsübertragung entsprechend.

3. Unabhängig von den vorstehend in Ziff. 2 Abs. 3 genannten Fällen hat der Verkäufer in zwingenden Fällen ein Verschiebungsrecht von längstens drei Monaten. Sofern das Verschiebungsrecht in Anspruch genommen werden muss, verschiebt sich die vorgesehene Eigentumsübertragung entsprechend. In diesem Falle erfolgt eine schriftliche Mitteilung an den Käufer mit Angabe des neuen Termins für die Eigentumsübertragung. Diese Mitteilung hat mindestens vier Monate vor der vorgesehenen Eigentumsübertragung zu erfolgen.
4. Der Besitzesantritt der Kaufsobjekte bzw. die Mitwirkung bei der Eigentumsübertragung hat durch den Käufer auch dann zu erfolgen, wenn allfällige für die Wohnbarkeit bzw. Benützung der Kaufsobjekte unwesentliche Fertigstellungsarbeiten aus technischen Gründen oder infolge der etappenweisen Erstellung oder infolge Witterung oder Jahreszeit noch nicht vollständig ausgeführt sind.

(Beispiel: Unwesentlich sind kleinere Maler- oder Elektrikerfertigstellungsarbeiten. Wesentlich sind aber zum Beispiel Parkettboden fertigstellen oder Küche betriebsbereit machen).

Die mit der Umgebungsgestaltung und der Rasensaat zusammenhängenden Arbeiten sind witterungsbedingt und können eventuell erst nach der Bezugsbereitschaft des Wohnhauses ausgeführt werden. Sie sind deshalb für den Termin der Bezugsbereitschaft nicht massgebend und der Käufer kann aus deren Fehlen anlässlich der Eigentumsübertragung keinerlei Rechte und/oder Forderungen gegenüber dem Verkäufer geltend machen.

5. Der Verkäufer erstellt auf dem Kaufsobjekt ein 5 1/2-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus mit Nebenanlagen (Zugangsweg, Gartensitzplatz etc.) und auf den gemeinschaftlichen Grundstücken eine Unterniveaugarage mit insgesamt 40 Einstellplätzen, Kinderspielplatz und ergänzende Einrichtungen wie Zu- und Wegfahrt zur Unterniveaugarage und Zugangswege, Teilstück der Erschliessungsstrasse zur Mühlebachstrasse usw. im Rahmen der baubewilligten Pläne sowie gemäss detailliertem Baubeschrieb und den dazugehörigen Plänen, wobei der detaillierte Baubeschrieb vom 5. Januar 1999 und die dazugehörigen Pläne einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.

6. Aenderungen oder zusätzliche Ausbaumünsche im Rahmen der Bauordnung sind gegenseitig schriftlich zu vereinbaren. Für alle Arbeiten, welche ausserhalb des Kaufpreises ausgeführt werden, wird dem Käufer ein dem Aufwand entsprechendes Honorar verrechnet, wie vorher gegenseitig vereinbart. Diese Mehrkosten sind bei der Auftragserteilung an den Verkäufer zu bezahlen.

Höhere Anschlussgebühren, resultierend aus zusätzlichen Ausbaumünschen des Käufers, gehen vollumfänglich zu dessen Lasten.

7. Der Kaufpreis versteht sich für die schlüsselfertig erstellten und vollständig erschlossenen Kaufobjekte gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Honorar des Architekten und des Bauingenieurs, Werkanschlüsse und Anschlussgebühren, Kosten und Gebühren für die Baubewilligung und die Erledigung der Garantiarbeiten nach den SIA-Bestimmungen nach Ablauf von zwei Jahren und inkl. einer allfälligen Teuerung bis zum vorgesehenen Termin für die Eigentumsübertragung sowie den auf die Kaufobjekte entfallenden Anteil an der kompletten Fertigstellung der gesamten Arealüberbauung samt Unterniveaugarage (Autoabstellplätze, Spielplatz, Zugangswege etc.). Die Kosten für die Parzellierung durch den Grundbuchgeometer gehen zu Lasten des Verkäufers. Die Kosten für die Schlussvermessung gehen zu Lasten des Käufers.

Bei Inanspruchnahme des Verschiebungsrechtes (vgl. Ziff. 3) erfolgt keine Kaufpreisänderung.

8. Die Mehrwertsteuer ist im Kaufpreis inbegriffen. Sollten bis zur Eigentumsübertragung die Mehrwertsteuer-Ansätze erhöht oder eine bis heute noch nicht bekannte Steuer und/oder Mehrbelastung eingeführt werden, gehen diese Mehrkosten vollumfänglich zu Lasten des Käufers.
9. Die Parteien bezeichnen die Umschreibung des Kaufpreises gemäss den vorstehenden Bestimmungen Ziff. 6, 7 und 8 als genügend für die Bestimmbarkeit des Kaufpreises im Sinne von Art. 184 Abs. 3 OR.
10. Der Verkäufer leistet dem Käufer Gewähr für fachgemässe Konstruktion und die Verwendung solider Materialien durch die am Bau beteiligten Unternehmer, Architekten, Handwerker und Lieferanten. Weiter leistet der Verkäufer dem Käufer Baugarantie gemäss den SIA-Bestimmungen, inklusive der Garantie, wie sie Unternehmer, Architekten, Handwerker und Lieferanten ihm gegenüber leisten.

Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, die in den Verträgen zwischen dem Verkäufer und den Unternehmern, Architekten, Handwerkern und Lieferanten festgelegten Gewährleistungsansprüche inkl. den abgegebenen Bank- oder Versicherungsgarantien unverzüglich an den Käufer abzutreten, falls der Verkäufer

trotz Mahnung mit Fristansetzung seinen Verpflichtungen bezüglich Gewährleistungen nicht nachkommt oder falls er aus irgendwelchen Gründen nicht belangt werden kann.

Die Garantiefrist beträgt

- 1 Jahr ab Auslieferungen für Apparate, Motoren, Kochherde und Schieber etc.
- 2 Jahre für sichtbare Mängel ab Abnahme des Werks (SIA Norm 118 Art. 172).
- 5 Jahre für verdeckte Mängel gemäss Schweizerischem Obligationenrecht (OR).

Haarrisse bis 0.8 mm gelten nicht als Garantiemangel.

Mängel sind definiert im Sinne der SIA Norm 118, Art. 166.

11. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für die Errichtung der Hypotheken des Käufers auf den Kaufobjekten. Diese gehen vollumfänglich zu Lasten des Käufers.
12. Die notariellen und grundbuchamtlichen Kosten sowie die Handänderungssteuer der Gemeinde Horgen (1,5 %) bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

Allfällige Aenderungen des Kaufpreises, welche aus Aenderungen oder zusätzlichen Ausbauwünschen gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen resultieren, sind vor der grundbuchlichen Eigentumsübertragung in einer separaten Urkunde festzuhalten. Die daraus entstehenden Mehrkosten (notarielle und grundbuchamtliche Kosten sowie die Handänderungssteuer für den öffentlich zu beurkundenden Nachtrag) gehen zu Lasten des Käufers.

13. Der Käufer hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundsteuern Kenntnis genommen.

Der Käufer verzichtet jedoch auf die Sicherstellung dieser Grundsteuern durch den Verkäufer. Insbesondere verzichtet er auf die Sicherstellung der vom Verkäufer aus dieser Handänderung zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer.

14. Die Kaufobjekte sind frei von vertraglichen und gesetzlichen (z.B. Bauhandwerkerpfandrechten) Grundpfandrechten ins Eigentum des Käufers zu übertragen. Die Eigentumsübertragung (grundbuchlicher Vollzug) kann erst stattfinden, wenn evtl. bestehende Grundpfand-

rechte/Gesamtpfandrechte auf den Kaufobjekten aus der Pfandhaft entlassen bzw. gelöscht sind.

Falls nach der Eigentumsübertragung gesetzliche Grundpfandrechte zur Eintragung gelangen, verpflichtet sich der Verkäufer, diese sofort auf seine Kosten abzulösen und für die Löschung im Grundbuch besorgt zu sein.

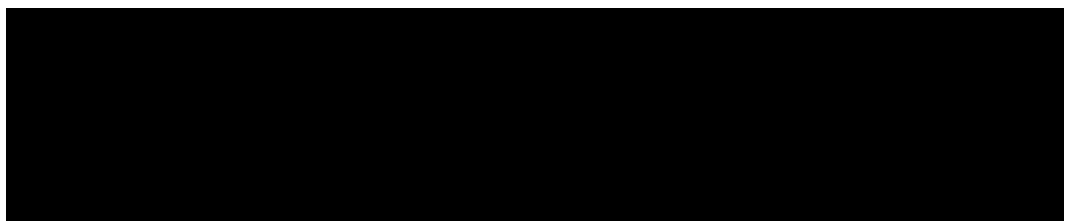
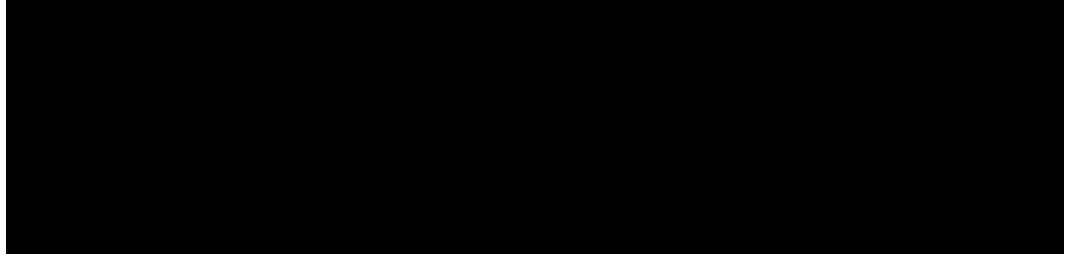
15. Die Kosten für die Gesamterschliessung werden vom Verkäufer bezahlt. Später evtl. anfallende Einkaufsbeiträge Dritter an die vom Verkäufer erstellten Erschliessungsanlagen (Kanalisation, Werkleitungen etc.) fallen dem Verkäufer zu.
16. Der Verkäufer ist berechtigt, einen Vertreter einzusetzen, welcher in seinem Namen verbindliche Absprachen über Aenderungen, Mehrarbeiten, Mehr- und Minderkosten etc. mit dem Käufer treffen kann.
17. Der Verkäufer ist berechtigt, für die Eigentümergemeinschaft bis zur Eigentumsübertragung einen Verwaltungsvertrag mit einer Immobilienverwaltungs-Gesellschaft abzuschliessen, wobei das entsprechende Honorar den Ansatz des Verbandes der Schweiz. Immobilien-Treuhänder (SVIT) der Sektion Zürich nicht überschreiten darf. Mit der Eigentumsübertragung tritt der Käufer anteilmässig in den dazumal bestehenden Verwaltungsvertrag ein.
18. Falls der Verkäufer es als notwendig erachtet, sind Vereinbarungen mit Dritten, die sich im Zusammenhang mit der Gesamtüberbauung "Mühlebachstrasse" ergeben, auch als Recht und/oder Last bei den Kaufobjekten und /oder den gemeinschaftlichen Grundstücken als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Der Verkäufer ist in diesem Falle berechtigt, vor der Eigentumsübertragung die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen und auf seine Kosten im Grundbuch eintragen zu lassen.

Allfällige Aenderungen oder Ergänzungen bestehender Vereinbarungen sind in gleicher Weise durch den Verkäufer vorzunehmen.

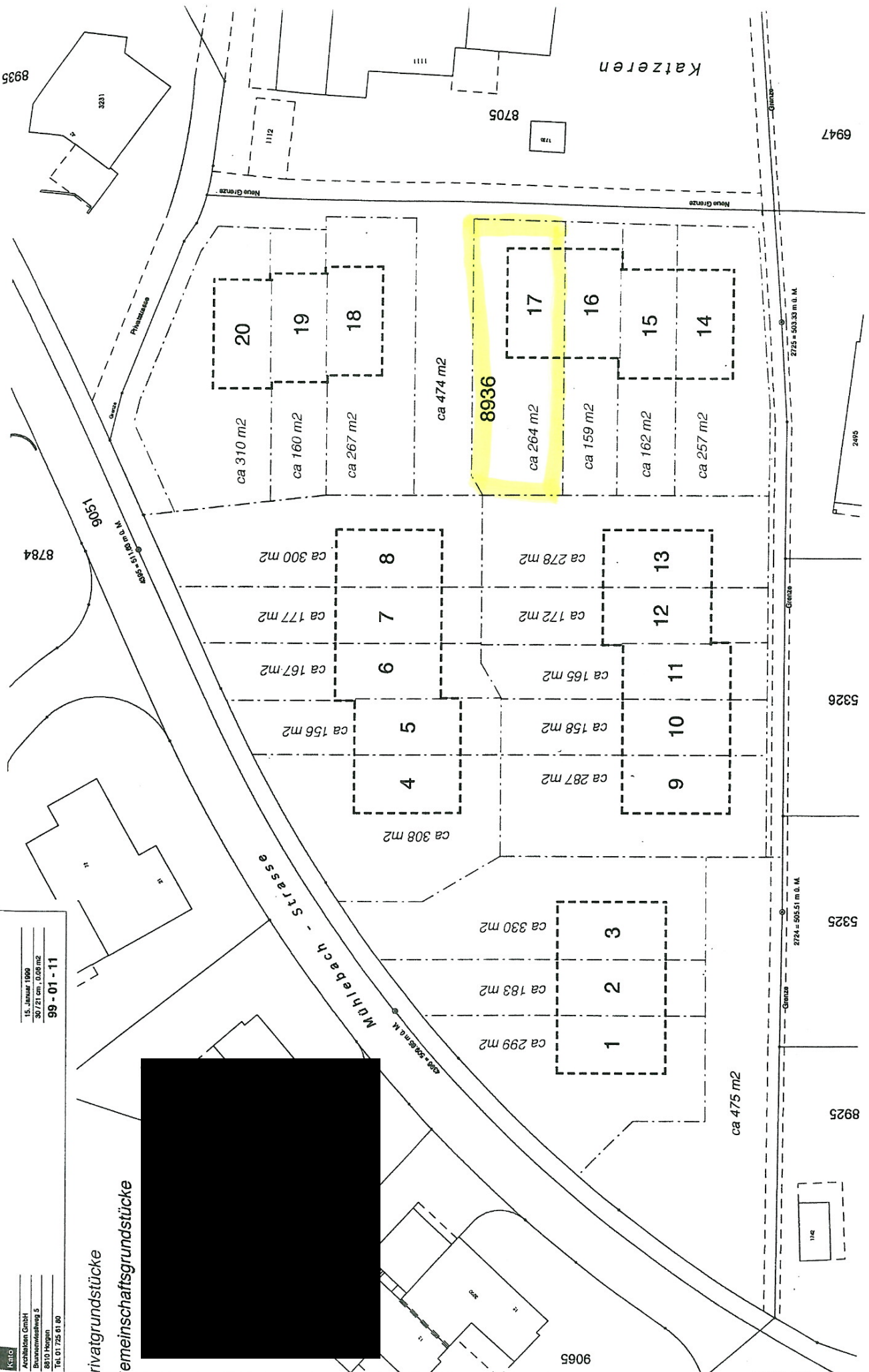
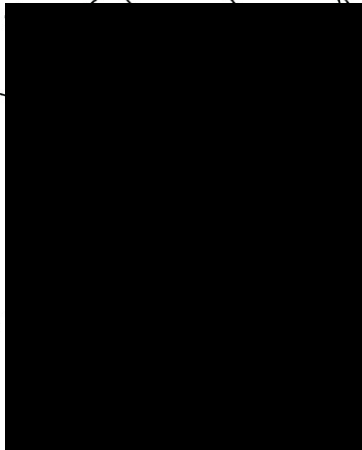
19. Der Käufer ist verpflichtet, die für die Ueberbauung "Mühlebachstrasse" auf seiner Hausliegenschaft bzw. auf den gemeinschaftlichen Grundstücken nötigen Einrichtungen und Anlagen, wie Verteilkabine EW, Briefkästen, Hydranten, Telefonverteilsäulen, Beleuchtungskörper, Schachtdeckel usw. an den von den zuständigen Organen oder vom Verkäufer zu bestimmenden Orten zu dulden.
20. Für Radio und Fernsehen ist ein Anschluss an das Kabelnetz vorgesehen. Die einmalige Anschlussgebühr ist im Kaufpreis enthalten; die monatliche Gebühr geht hingegen zu Lasten des Käufers.

21. Für Einzelheiten, die nicht in diesem Vertrag enthalten sind, gilt SIA Norm 118 "Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten" und an weiterer Stelle das Schweizerische Obligationenrecht (OR).
22. Der Käufer bestätigt, vom Verkäufer separat eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Tiefgarage und die allgemeinen Teile (bereinigte Fassung bleibt vorbehalten) erhalten zu haben.
23. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorisch wirkenden Bestimmungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, im Unterlassungsfall mit Schadenersatzpflicht, sofern diese dannzumal noch von Bedeutung sind.
24. Gerichtsstand für allfällige Uneinigkeiten aus diesem Vertrag ist Horgen.
25. Anmeldungsreserven:
 - Uebertragung des Grundstückes alt Kat.Nr. 8936 von den Erben des Heinrich Schärer an Johann Oskar Peter;
 - Nachführungstabelle des Grundbuchgeometers, d.h. Aufteilung des Grundstückes alt Kat.Nr. 8936 in die neuen Parzellen gemäss Plan ad acta, unter entsprechender Bereinigung der heute auf diesem Grundstück bestehenden Dienstbarkeiten;
 - Parzellierungsbewilligung der Gemeinde Horgen;
 - Eintragung der im Zusammenhang mit der Ueberbauung erforderlichen Dienstbarkeiten (Ueberbaurechte für UN-Garage, gegenseitige Fusswegrechte, Durchleitungsrechte für sämtliche Werkleitungen, Benützungrechte für Containerstandplatz, Technik/Heizungsraum usw.); Erstellen einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentümergeinschaft "Mühlebachstrasse" inbezug auf die Unterniveaugarage und die allgemeinen Teile sowie deren Anmerkung im Grundbuch;
 - Begründung von Miteigentum am Gemeinschaftsgrundstück mit ca. 475 m² (Garagenein- und Ausfahrt mit Unterniveaugarage), d.h. Aufteilung dieses Grundstückes in 40 gleiche Miteigentumsanteile unter Eröffnung je eines separaten Grundbuchblattes je Anteil. Gegenstand dieses Miteigentumsgrundstückes ist ist Zufahrtsrampe zur Unterniveaugarage sowie die Unterniveaugarage mit den 40 Autoabstellplätzen;
 - Begründung von Miteigentum am Gemeinschaftsgrundstück mit ca. 474 m², d.h. Aufteilung dieses Grundstückes in 20 gleiche Miteigentumsanteile unter gleichzeitiger subjektiv-dinglicher

Verbindung mit den Hauptgrundstücken (Häuser Nrn. 1 - 20).
Gegenstand dieses Miteigentumsgrundstückes ist der Kinder-
spielplatz sowie Wegenlagen.



privatgrundstücke
emeinschaftsgrundstücke



8935

9051

8784

11

11

1112

8705

112

6947

20

19

18

8936

17

16

15

14

ca 310 m2

ca 160 m2

ca 267 m2

ca 474 m2

ca 264 m2

ca 159 m2

ca 162 m2

ca 257 m2

ca 300 m2

8

ca 278 m2

13

ca 177 m2

7

ca 172 m2

12

ca 167 m2

6

ca 165 m2

11

ca 156 m2

5

ca 158 m2

10

ca 308 m2

4

ca 287 m2

9

ca 330 m2

3

ca 183 m2

2

ca 299 m2

1

ca 475 m2

2725 = 503,33 m.ü. M.

2724 = 505,51 m.ü. M.

2495

5326

5325

8925

9065

Wir haben Kenntnis genommen von den nachstehenden Bestimmungen

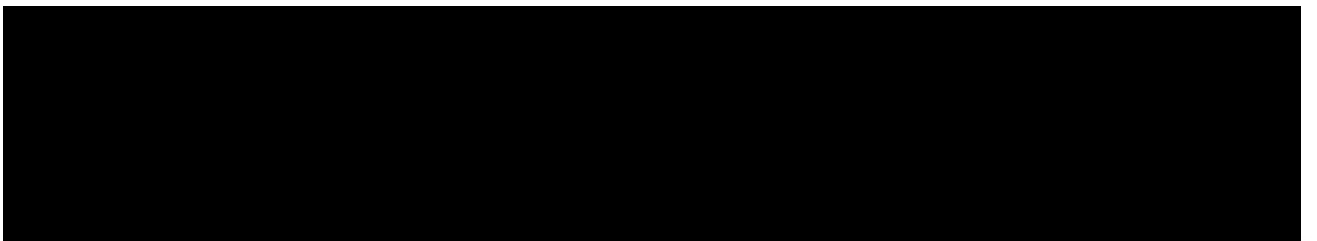
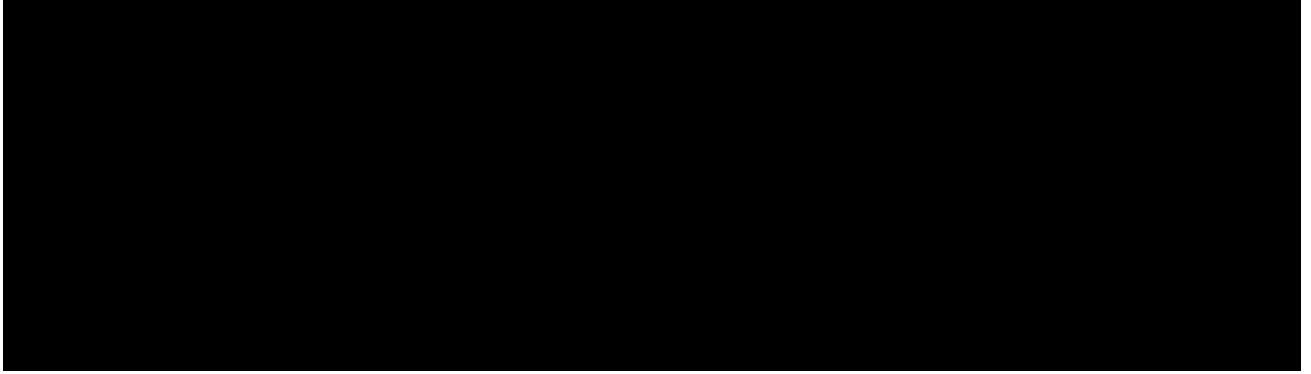
– des zürcherischen Steuergesetzes vom 8. Juni 1997:

- a) Allgemeine Bestimmungen:
§ 205. Die politischen Gemeinden erheben eine Grundstücksgewinnsteuer und eine Handänderungssteuer.
§ 208. Für Grundsteuern steht den Gemeinden an den bezüglichen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu.
- b) Grundstücksgewinnsteuer:
§ 216. Die Grundstücksgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben:
Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:
a) Rechtsgeschäfte, die in bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken.
b) (...)
Die Grundstücksgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:
a-h) (...)
i) Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird.
§ 217. Steuerpflichtig ist der Veräusserer.
§ 226. Der Steuerpflichtige hat dem Gemeindesteueramts innert 30 Tagen nach der Handänderung eine Steuererklärung einzureichen. Diese Frist ist erstreckbar.
- c) Handänderungssteuer:
§ 227. Die Handänderungssteuer wird bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben.
Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:
a) Rechtsgeschäfte, die in bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken.
b) (...)
§ 228. Die Steuer ist, wenn nichts anderes vereinbart ist, vom Veräusserer und Erwerber zu gleichen Teilen unter Solidarhaft zu bezahlen. Die Solidarhaft kann durch Parteivereinbarung nicht wegbedungen werden. (Abs. 2...)
§ 229. Der Veräusserer ist von der Handänderungssteuer befreit bei:
a, b) (...)
c) Handänderungen an einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird.
§ 231. Die Steuersätze betragen bei einer Besitzesdauer
von 10 Jahren und weniger 1,5 %
von über 10 Jahren 1,0 %
Bei steuerbaren Handänderungen zwischen Ehegatten sowie zwischen Eltern und Nachkommen beträgt der Steuersatz 0,5 Prozent. (Abs. 3...)

– der Verordnung zum Steuergesetz vom 1. April 1998:

- § 69. Die Notariate und Grundbuchämter machen die Parteien ausdrücklich auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundsteuern aufmerksam; insbesondere erwähnen sie, dass das Grundstück des Erwerbers allenfalls für sämtliche noch nicht veranlagten Grundsteuern aus früheren zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Handänderungen in den letzten drei Jahren haftet. Sie machen den Erwerber ferner darauf aufmerksam, dass er mit amtlichem Formular beim Gemeindesteueramts Auskunft über die noch nicht veranlagten und noch nicht bezahlten Grundsteuern verlangen kann.
Die Tatsache, dass die Hinweise erfolgt sind, muss in der Urkunde festgehalten werden.
Die Notariate und Grundbuchämter übergeben dem Erwerber auf dessen Verlangen das amtliche Formular für Auskünfte. Die Gemeindesteuerrämter sind dem Erwerber zur Auskunft verpflichtet.
Der Erwerber ist berechtigt, vom Veräusserer für den mutmasslichen Betrag der Grundstücksgewinnsteuer Sicherstellung zu verlangen; die Notare sind verpflichtet, eine Sicherstellung auf Verlangen entgegenzunehmen.
- § 70. Die Notariate und Grundbuchämter übergeben bei einer Handänderung oder einem ihr gleichgestellten Rechtsgeschäft dem Steuerpflichtigen ein Steuererklärungsformular für die Grundstücksgewinnsteuer.

Oeffentlich beurkundet.



HOE

Oeffentliche Beurkundung

Nachtrag zum Kaufvertrag vom 26. August 1999, Beleg 540, zwischen Johann Oskar. Peter, Seestr. 83, 88063 Bäch SZ -Verkäufer- sowie den Ehegatten Di Flaviano-Hegglin, Bachtelstr. 50, 8810 Horgen -Käufer-:

Nach dem Vollzug des Mutationsplanes Nr. 5549, der Begründung von neuen Grunddienstbarkeiten, der Erklärung des Grundeigentümers über die Aufteilung eines Grundstückes in Miteigentum und der Widmung eines Grundstückes zu subjektiv-dinglichem Miteigentum, beschreiben sich die Kaufsobjekte sowie die gemeinschaftlichen Grundstücke wie folgt:

In der Gemeinde Horgen

1.

Grundbuch Blatt 8149

Plan 50

Kataster Nr. 10882

265 m²

(zwei Aren fünfundsechzig Quadratmeter), urspr. Acker, Wiese, Weide, Katzeren, mit dem darauf erstellten Reiheneinfamilienhaus Nr. 17, Mühlebachstrasse 12b, noch nicht definitiv versichert.

Anmerkungen

1. Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Arealüberbauungs-Revers für 20 Reiheneinfamilienhäuser mit UN-Garage
dat. 30.08.1999, Beleg 569

2. Hiezu gehört

1/20

Miteigentum am Grundstück

Tou 3. 2000 -1-

Kataster Nr. 10865

470 m² (vier Aren siebzig Quadratmeter), Veloweg, Fussweg,
Acker, Wiese, Weide, Katzeren.

Anmerkungen auf Grbl. 8132, Kat.Nr. 10865

1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Arealüberbauungs-Revers für 20 Reiheneinfamilienhäuser mit
UN-Garage
dat. 30.08.1999, Beleg 569
2. Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
dat. 11. September 2000

Dienstbarkeiten auf Grbl. 8132, Kat.Nr. 10865

- a) Last
Fusswegrecht
dat. 20.06.1933 SP Art. 1415
- b) Recht und Last
Gegenseitiges Fusswegrecht
dat. 12.12.1935 SP Art. 2270
- c) Last
Fusswegrecht z.G. der Pol. Gemeinde Horgen für die Öffentlichkeit
dat. 10.06.1980 SP Art. 4788
- d) Recht
Fuss- und Fahrwegrecht
dat. 15.08.1980, 06.04.1982 SP Art. 4806
- e) Last
Fuss- und Fahrwegrecht
dat. 30.08.1999 SP Art. 6146

f) Recht
Leitungsbaurecht und
Last
Anschlussrecht an diese Leitung
dat. 30.08.1999

SP Art. 6147

g) Last
Ueberbaurecht für Unterniveaugarage
dat. 11.09.2000

Grundpfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten auf Grbl. 8149, Kat.Nr. 10882

a) Last
Ueberbaurecht für Unterniveaugarage
dat. 11. September 2000

b) Recht und Last
Fusswegrecht
dat. 11. September 2000

2.

Grundbuch Blatt 7752

1/40 Miteigentum am Grundstück

Grundbuch Blatt 8131

Plan 50

Kataster Nr. 10864

469 m² (vier Aren neunundsechzig Quadratmeter), Veloweg,
Fussweg, Acker, Wiese, Weide, Katzeren.

BR 11
E
4

3.

Grundbuch Blatt 7753

1/40

Miteigentum am Grundstück

Grundbuch Blatt 8131

Plan 50

Kataster Nr. 10864

469 m² (vier Aren neunundsechzig Quadratmeter), Veloweg,
Fussweg, Acker, Wiese, Weide, Katzeren.

Anmerkung auf Grbl. 7752 und 7753

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
dat. 11.09.2000

Vormerkung auf Grbl. 7752 und 7753

Aufhebung des Miteigentümergebotsrechtes
dat. 11.09.2000

Anmerkungen auf Grbl. 8131, Kat.Nr. 10864

1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Arealüberbauungs-Revers für 20 Reiheneinfamilienhäuser mit
UN-Garage
dat. 30.08.1999, Beleg 569
2. Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
dat. 11.09.2000

Vormerkung auf Grbl. 8131, Kat.Nr. 10864

Aufhebung des Miteigentümergebotsrechtes
dat. 11.09.2000

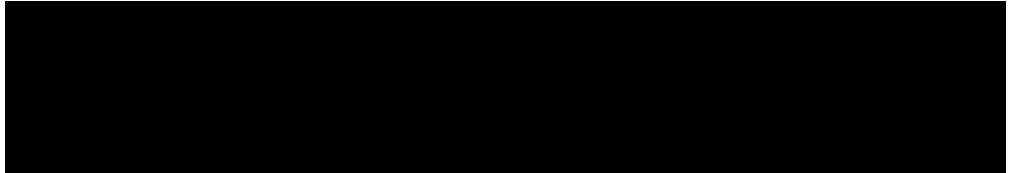
Dienstbarkeiten auf Grbl. 8131, Kat.Nr. 10864

- a) Last
Fusswegrecht
dat. 20.06.1933
SP Art. 1415
- b) Recht und Last
Gegenseitiges Fusswegrecht
dat. 12.12.1935
SP Art. 2270
- c) Last
Fusswegrecht z.G. der Pol. Gemeinde Horgen, für die Oeffentlichkeit
dat. 10.06.1980
SP Art. 4788
- d) Recht
Ueberbaurecht für Unterniveaugarage
dat. 11.09.2000
- e) Recht
Fusswegrecht
dat. 11.09.2000

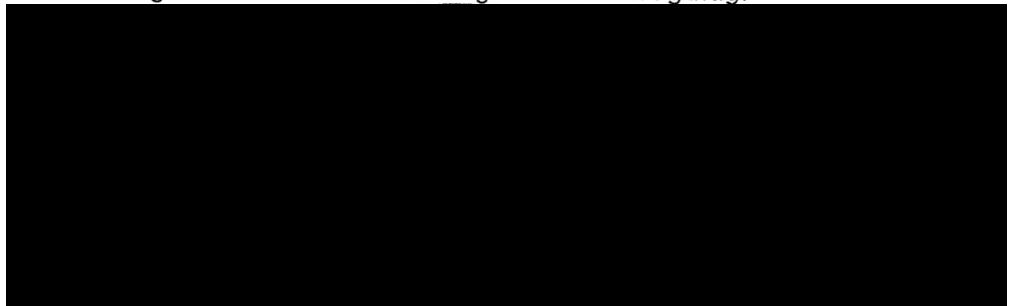
Bemerkungen:

1. Grenzen laut vorgelegtem Mutationsplan Nr. 5549. Bei dieser Mutation handelt es sich um eine sogenannte Büromutation des Grundbuchgeometers ohne Vermarkung der Grenzen an Ort und Stelle. Die Vermessung und die Vermarkung wird nach Fertigstellung der Ueberbauung auf den Vertragsobjekten erfolgen. Die Parteien vereinbaren, den Grenzverlauf der effektiven Ueberbauung der Grundstücke anzupassen. Der Käufer verpflichtet sich, die sich daraus allenfalls ergebenden Landabtretungen und Landerwerbe unentgeltlich vorzunehmen.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Aufführung derselben. Der für den Käufer bestimmten Vertragsausfertigung werden Kopien der Wortlaute der Anmerkungen und Dienstbarkeiten beigelegt.
3. Die Parzellierungsbewilligung der Gemeinde Horgen im Zusammenhang mit dem Vollzug der Mutationstabelle Nr. 5549 ist noch nicht erfolgt. Der Käufer ermächtigt daher den Verkäufer, allfällige von der Gemeinde Horgen erlassene Auflagen in Form von öffentlich-rechtl. Eigentumsbeschränkungen sowie Dienstbarkeiten ins Grundbuch anmerken bzw. eintragen zu lassen.

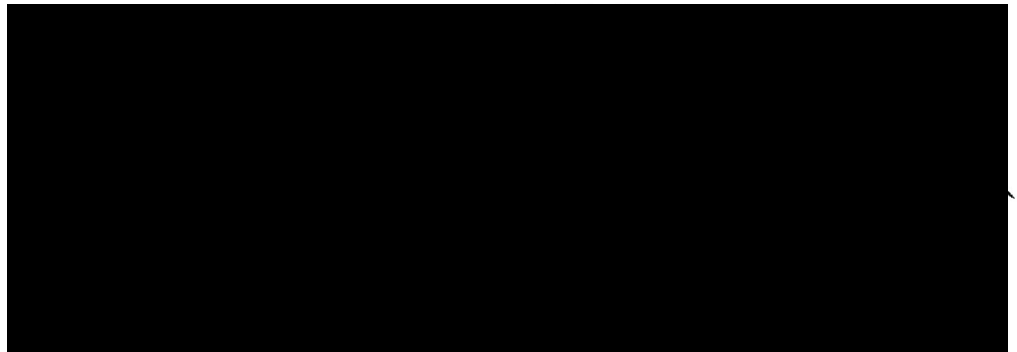
Gestützt auf Art. 12 Abs. 2 des Kaufvertrages wird hier folgendes festgehalten:



Im Uebrigen bleibt der Kaufvertrag unverändert gültig.



Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von dem/den Erschienenen durch Lesen zur Kenntnis genommen, genehmigt und unterzeichnet worden.



GRUNDBUCHANMELDUNG

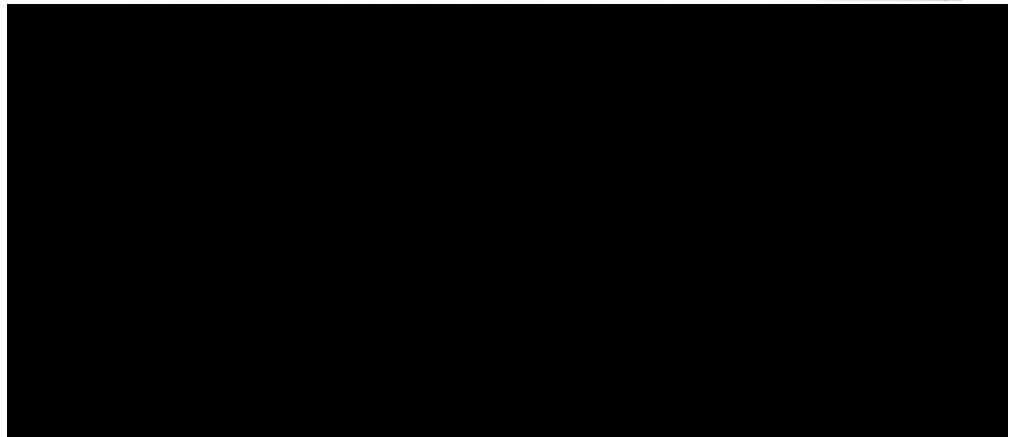
Gestützt auf den am 26. August 1999 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag samt heutigem Nachtrag wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch Horgen angemeldet:

Grundbuchblätter 8149, 7752 und 7753

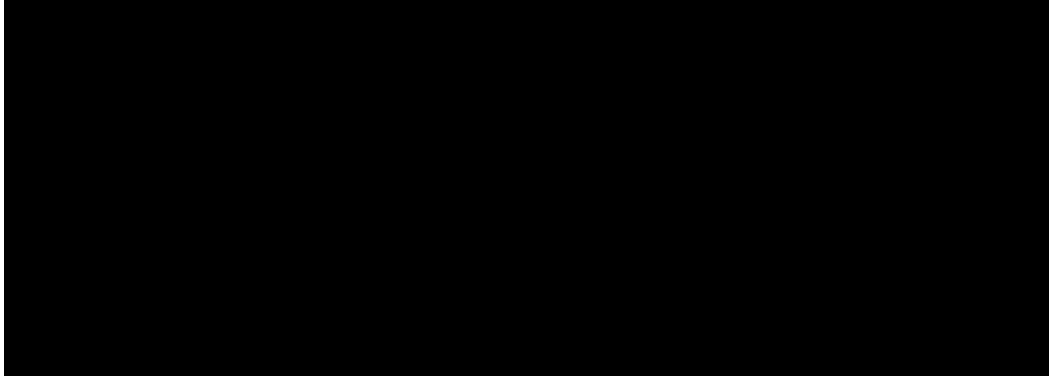
1. Pfandentlassung der Grundstücke Grbl. 8149, 7752 und 7753 aus der Pfandhaft des u.a. auf diesen Grundstücken haftenden Namen-



2. Eigentumsübertragung der Grundstücke Grbl. 8149, 7752 und 7753



**Oeffentlich beurkundet und
gleichzeitig zur Eintragung
ins Grundbuch angemeldet.**



20

5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser

"Mühlebachstrasse"

8810 Horgen

BAUBESCHRIEB

5½-ZIMMER-HAUS

*** **

Bauherrschaft

Baugesellschaft "Mühlebachstrasse"

c/o Interkonstrukta AG

Zugerstrasse 1, 8805 Richterswil

Hans O. Peter, Seestrasse 83, 8806 Bäch

Ausführung/
Bauleitung

Interkonstrukta AG

Generalunternehmung

Zugerstrasse 1, 8805 Richterswil

Richterswil, 5. Januar 1999

P/rak

Reihenhausüberbauung "MÜHLEBACHSTRASSE" 8810 Horgen

ROHBAU UND ALLGEMEINE ARBEITEN

1. MAURERARBEITEN

Fundation	Fundamentplatte, Stahlbeton Querschnitt entsprechend den örtlichen Verhältnissen.
Keller-Aussenwände (erdberührt)	Beton 20 cm stark mit Betonzusatz.
Keller-Haustrennwände	2-schalig, Kalksandstein je 12 cm stark plus Mineralwollplatten 4 cm stark dazwischen.
Keller-Zwischenwände für Luftschutzräume wo LS	Armierter Beton, den Vorschriften entsprechend.
Keller-Zwischenwände	Kalksandstein 10-15 cm stark je nach den statischen Verhältnissen.
Dämmung gegen Feuchtigkeit	Keller-Aussenwände mit Dichtungszusatz.
Kanalisation	Dimensionierung und Ausführung nach den entsprechenden örtlichen Vorschriften und gemäss bewilligtem Kanalisationprojekt. Alle Leitungen in PVC.
Sickerleitungen	Je nach den örtlichen Verhältnissen bei Keller-Aussenwänden. Ueber den Sickerleitungen Geröll-Packungen und vorfabrizierte Sickerplatten. Ueber Notwendigkeit und Anordnung von Sickerleitungen wird nach dem Oeffnen der Baugrube entschieden in Zusammenarbeit mit der Baubehörde der Gemeinde.
Decke über Keller und Wohngeschossen	Stahlbetondecke, Stärke nach Anordnung des Ingenieurs.
Fassadenmauern für Erd- bis Dachgeschosse	Normal Backsteinmauerwerk 17.5 cm plus verputzte Aussenwärmedämmung min. 12 cm stark, den Vorschriften entsprechend.
Zwischenwände für Erd- und Obergeschosse	Innenliegende Zwischenwände 10-17.5 cm Backsteinmauerwerk.
Fassadenverputz	Grundputz plus Struktur-Deckputz, eingefärbt nach Farbkonzept Architekt.
Betonflächen	Roh
Haustrennwände	Backsteinmauerwerk, 2-schalig, 12.5 + 15 cm stark, durchgehender Wärmedämmung, 4 cm Mineralwollplatten.

2. **FENSTERBÄNKE** Aluminium, farblos eloxiert

3. **SPENGLERARBEITEN** Ausführung in Kupfer-Titan-Zink-Blech.

4. **DACHDECKER- UND ZIMMERMANN SARBEITEN**

Pulldächer, ausgeführt in normalem Konstruktionsholz. In den Vordachbereichen mit Dachschalung, die unter die Sparren montiert wird. Im Gebäudeinneren, Unterdach in dampfdurchlässiger Ausführung, auf Sparren angebracht. Wärmedämmung 14 cm stark zwischen den Sparren.

Dacheindeckung mit Flach-Schiebeziegeln, aus gebranntem Ton, farbig engobiert. Alle sichtbaren Teile der Zimmermannsarbeiten gehobelt und behandelt.

5. **HEIZUNGSANLAGE**

	Anschluss an Fernwärmeverbund. In den einzelnen Häuser sind Unterstationen eingebaut.
System Heizung in Häusern	Bodenheizung, teilweise Heizwände oder Konvektoren.
Heizflächen in Häusern	Bodenheizung, teilweise Heizwände oder Konvektoren. Heizflächen nach Angabe des Ingenieurs.
Wärmedämmung	Verbindungsleitung wo notwendig gegen Wärmeabgabe gedämmt.

Als Grundlage für die Berechnung sowie die Ausführung der Heizflächen, gelten folgende Temperaturen:

Aussentemperatur:

Je nach den örtlichen klimatischen Verhältnissen: - 8° C nach SIA

Innentemperaturen:

Vorplatz UG	+ 19° C
Wohnzimmer	+ 20° C
Badezimmer / Dusche / WC	+ 20° C
Küche	+ 20° C
übrige Zimmer	+ 20° C
Entrée	+ 20° C
Schleuse	unbeheizt
Kellerräume	unbeheizt
Wasch- und Trockenräume	unbeheizt

6. WARMWASSER-INSTALLATION

Aufbereitung	Warmwasserversorgung ab Elektroboiler im Keller, Inhalt 300 Liter.
Verteilleitungen	Vom Boiler zu Zapfstellen verdeckt montiert (ausser Keller)
Zapfstellen	Küche: Spültrog Waschküche: Spültrog Badezimmer: Badewanne, Dusche und Waschtisch Sep. WC: Waschtisch

7. SANITÄRE INSTALLATIONEN UND APPARATE

Hausanschluss und Verteilanlage (Kaltwasser)	Die Kaltwasserzuleitung wird an der Strassenhauptleitung abgenommen, zur Wasserbatterie im Keller geführt und auf die Steigstränge verteilt. Druckreduzierventil nach behördlichen Vorschriften und Wassermesser. Armaturen in normal üblicher Ausführung. Definitive Hausanschlüsse gemäss Angabe des zuständig Wasserwerkes.
Leitungsröhren	Kaltwasserleitung ab Verteilbatterie in einzelnen Strängen zu den Zapfstellen geführt, überall verdeckt montiert, (ausser Keller). Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften.

Ablaufleitungen	Kunststoff oder Eternit, notwendige Entlüftung bis über Dach geführt, sowie Putz- und Spülstutzen.
Apparate-Abläufe	Alle mit Geruchverschlüssen.
Wärmedämmung	Warm- und Kaltwasserleitungen wo notwendig einwandfrei gedämmt.

8. ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN UND APPARATE

Installationen generell übrige offen montiert.	Hausanschluss, Hauptverteilanlage, allg. Zähler und Sicherungen in den Wohnräumen alle Leitungen unter Putz montiert. Im Kellergeschoss Deckenleitungen einbetoniert,
Schlaufdosen, Schalter, Stecker und Anschlüsse	Im Wohnbereich unter Putz, in den Kellerräumen offen montiert entsprechend den Leitungen, alle Schalter ca. 1m ab fertigen Böden. Unterputzschalter und Deckel in Kunststoff. Steckdosenhöhe ca. 20 cm ab fertigem Boden.
Sonnerie / Gong	Taster bei der Hausabschlusstüre, Gong in Garderobe / Vorplatz.
Telefon	Leitungsröhren mit Drahteinzug bis Wohn- und Elternzimmer verlegt.
Radio, LMK + UKW, TV	Anschluss Steckdose im Wohn- und Elternzimmer betriebsbereit. Anschluss an örtlichem Kabelnetz-Betreiber.
Aussenbeleuchtung	Ganze Anlage fertig und betriebsbereit installiert. Weitere Angaben siehe Innenausbau!

9. UNTERGESCHOSS

Boden - Schutzraum	}	
(wo vorhanden)		
- Waschen / Trocknen	}	
- Keller	}	Zementüberzug, 3 cm stark
- Technikräume	}	
- Schleuse	}	
- Vorplatz		Teppichbödenbelag, Auswahl aus Musterkollektion Teppichsockel
Wände - Vorplatz		Abrieb, gestrichen
Decke - Vorplatz		Spritzplastik, fertig eingefärbt
Wände - UG		Kalksandstein-Mauerwerk roh, Betonfläche roh
Decke - UG		Stahlbetondecke roh
Elektrische Installationen		Zweckentsprechende elektrische Installationen mit Aus- und Umschaltung je nach Raumgrösse (siehe El. Pläne)
Fenster		IV-Fenster aus Holz, gestrichen, in zweckdienlicher Grösse.
Waschraum		Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler, inkl. Liefer- ung derselben. Ablauf Waschmaschine über Bodenablauf an Kanalisation angeschlossen.

10. TREPPENANLAGE HAUPTTREPPENHAUS

Treppenläufe UG - DG	Vorfabrizierte Treppenläufe, Auftritte und Stirnseite mit Teppich belegt. Auswahl aus Kollektion. Untersichten verputzt.
Wände	Abrieb, gestrichen

11. INNERE TÜREN

Türen im Wohnbereich	Türblätter mittelschwer, weiss mit Futter und Verkleidung. Türen mit Einsteckschlössern und Drückergarnituren in einfacher Aluminiumausführung.
Türen im Kellerbereich (Untergeschoss)	Türblätter mittelschwer, weiss auf Stahlzargen angeschlagen. Türen mit Einsteckschlössern und Drückergarnituren in einfacher Aluminiumausführung.

- 12. HAUSTÜRE** Rahmentüre 1-flüglig. Türflügel mit Doppel gestrichen, Türe innen weiss. Haustürschloss mit Türdrücker, Zylinder über Schliessanlage abgestimmt, Sicherheitschloss, zu jedem Haus 4 Schlüssel.
- 13. FENSTER UND BALKONTÜREN** IV-Holz-Fenster und Balkontüren, Ausführung zum Streichen.
- 14. SONNENSCHUTZ** Bei allen Wohn- und Schlafräumen inkl. Bad, WC und Küche Verbundraffstoren, eingebaut mit Kurbelbedienung. Pro Haus je 1 Sonnenstoren betriebsbereit montiert auf Sitzplatz im Erdgeschoss.
- 15. VORDÄCHER** Pro Haus im Gartensitzplatzbereich ein Vordach aus Beton, sowie 1 Vordach aus Beton vor Hauseingangstüre.
- 16. BODENKONSTRUKTIONEN EG BIS DG** Schwimmende Unterlagsböden darüber Bodenbeläge gemäss Raumbeschrieb.
- 17. SANITÄRE APPARATE** Apparate-Lieferung in Farbe weiss, Standorte und Anzahl der Apparate gemäss Plänen. Apparate, Armaturen und Zubehör gemäss detaillierter Apparatelite.
- 18. KÜCHENEINRICHTUNG** Standard-Ausführung mit KH-Fronten und Arbeitsflächen in Granit, Preisklasse I.
(z.Bsp. Bianco Sardo, Rosa Sardo, Serizzo, Iragua, Lodrino, Rosa Beta)
- Apparate Markenprodukte:
- Geschirrwaschmaschine
 - Backofen hochliegend
 - Kühl-/ Tiefkühlschrank
 - Dampfabzug
 - Glaskeramik-Kochherd mit Rechaud
- Zubehör
- Spülbecken mit Tropfteil von oben eingebaut.
- Ganze Kücheneinrichtung betriebsbereit installiert

19. KÜCHE

Wände	Ueber Küchenkombination Wandplattenbelag. An freien Wänden Abrieb, gestrichen.
Boden	Plattenbelag, Auswahl aus Musterkollektion.
Decke	Spritzplastik, fertig eingefärbt
Elektrische Installationen	Anschluss aller Küchenapparate - 2 Gerätesteckdose, 3-fach - 1 Deckenanschluss - 1 Ausschalter, darüber Steckdose (siehe Küchenplan).

20. VORPLATZ / GARDEROBE ERDGESCHOSS

Wände	Abrieb, gestrichen
Boden	Wahlweise Plattenbelag oder Parkett, Auswahl aus Musterkollektion, Platten- oder Holzsockel.
Decke	Spritzplastik, fertig eingefärbt
Elektrische Installationen	- 1 Deckenlampenanschluss mit Wechselschalter - 1 Gong zu Sonnerie aussen bei Haustüre (siehe El. Pläne).

21. SEP. WC

Wände	Wandplattenbelag, bis Unterkante Betondecke.
Boden	Plattenbelag, Auswahl aus Musterkollektion
Decke	Spritzplastik, fertig eingefärbt
Elektrische Installationen	- Anschluss für Spiegelschrank mit integrierter Steckdose für Rasierer und Haartrockner. Ausschalter bei Türe. - Bei innenliegenden WC-Räumen zusätzlicher Anschluss für Ventilator (siehe El. Pläne).

22. WOHN- / ESSZIMMER

Wände	Abrieb, gestrichen
Boden	Wahlweise Plattenbelag oder Parkett, Auswahl aus Musterkollektion, Platten- oder Holzsockel.
Decke	Spritzplastik, fertig eingefärbt

Elektrische Installationen - 2 Deckenanschlüsse
 - 3 Dreifachsteckdosen an Wänden, je 1 Phase geschaltet bei 2 Steckdosen
 - 1 Steckdose über Ausschalter bei Eingang
 - 1 Antennensteckdose steckerfertig
 - 1 Telefonsteckdose steckerfertig
 - 1 Kompletter Ein- und Ausschalter für Treppenbeleuchtung im OG und Keller, jeweils mit Wechselschalter (siehe El. Pläne)

Cheminée Auf Wunsch kann gegen Aufpreis im Wohnraum ein Cheminée mit Kamin eingebaut werden.

23. SITZPLATZ AUSSEN

- 1 Aussenwasserhahn, pro Haus
 - 1 Aussensteckdose

Boden Verbundsteine auf Kieskoffer
 (siehe Umgebungsplan)

24. VORPLATZ UNTERGESCHOSS

Wände Abrieb, gestrichen

Boden Teppichbodenbelag, Auswahl aus Musterkollektion, Teppichsockel.

Decke Spritzplastik, fertig eingefärbt

25. ELTERN SCHLAFZIMMER

Wände Abrieb, gestrichen

Boden Teppichbodenbelag, Auswahl aus Musterkollektion, Teppichsockel.

Decke Spritzplastik, fertig eingefärbt

Elektrische Installationen - 1 Deckenanschluss
 - 1 Steckdose über Schalter
 - 2 Steckdosen an Wand mit Schalter kombiniert
 - 1 Antennensteckdose steckerfertig
 - 1 Telefonsteckdose steckerfertig
 (siehe El. Pläne)

26. BAD / DUSCHE / WC

Genauere Ausstattung der Nasszellen siehe Pläne der einzelnen Häuser

Wände	Wandplattenbelag, bis Unterkante Betondecke.
Boden	Plattenbelag, Auswahl aus Musterkollektion
Decke	Spritzplastik, fertig eingefärbt, bei Dachschrägen Fastäferdecken.
Elektrische Installationen	Anschluss für Spiegelschrank mit integrierter Steckdose für Rasierer und Haartrockner. Ausschaltung bei Türe.
Lüftungsanlage	Innenliegende Badezimmer oder Duschen sind mechanisch über Dach entlüftet, auf Dach Regenhut aus Kupfer

27. KINDERZIMMER

Wände	Abrieb, gestrichen
Boden	Teppichbodenbelag, Auswahl aus Musterkollektion, Teppichsockel.
Decke	Spritzplastik, fertig eingefärbt bei Dachschrägen Fastäferdecken.
Elektrische Installationen	- 1 Deckenanschluss - 1 Ausschalter bei Türe, über Schalter 1 Steckdose - 1 Steckdose an Wand (siehe El. Pläne)

28. VORPLATZ OG

Wände	Abrieb, gestrichen
Boden	Teppichbodenbelag, Auswahl aus Musterkollektion, <u>Teppichsockel.</u>
Decke	Spritzplastik, fertig eingefärbt
Elektrische Installationen	- 1 Deckenanschluss - 1 Wechselschalter für Treppenhausbeleuchtung (siehe El. Pläne)

29. DACHSTUDIO

Wände	Abrieb, gestrichen
Boden	Teppichbodenbelag, Auswahl aus Musterkollektion, Teppichsockel.
Decke	Bei Dachschrägen Fastäferdecken.
Elektrische Installationen	- 1 Deckenanschluss - 2 Steckdosen an Wand - 1 Wechselschalter für Treppenhausbeleuchtung (siehe El. Pläne)

30. TIEFGARAGE / VELORAUM IN TIEFGARAGE

Wände	Betonwände roh, Kalksandsteinmauerwerk roh
Boden	Zementüberzug auf Fundamentplatte.
Decke	Stahlbeton roh
Elektrische Installationen	Zweckdienliche Anordnung von Beleuchtungskörpern - 1 Steckdose (siehe El. Pläne)
Parkplätze	Zwischen einzelnen Parkplätzen Markierungslinien aufgespritzt und Parkplätze sind nummeriert.
Stützen	Stahlbeton, gut sichtbar bemalt.
Garagentor	Automatisches Kipptor mit Schlüsselsäule aussen. Tor mit Sichtnuttäfer, gestrichen. Pro Parkplatz ein Handsender.
Türe zu Schleusen bei Häusern und bei Garagenausgang	Türblätter mittelschwer, weiss auf Stahlzargen angeschlagen. Türen mit Einsteckschlössern und Drückergarnituren in einfacher Aluminiumausführung.

31. GARAGENZUFAHRT

Unterbau und Belag	Je nach Verhältnissen Kieskoffer 30-40 cm stark, verdichtet, Heissmisch-Tragschicht 8 cm stark, gewalzt oder Pflastersteine.
--------------------	--

32. VORPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE, PARKPLÄTZE

Unterbau und Belag	Je nach den Verhältnissen Kieskoffer 30-40 cm stark, verdichtet. Heissmisch-Tragschicht 8 cm stark, gewalzt oder Pflastersteine, grau.
Abschlüsse	Zement-Stellriemen 5/25 cm bei HMT, bei Verbundsteinen Ränder anbetoniert.
Hauszugänge	Je nach den Verhältnissen Kieskoffer 30-40 cm stark, Pflastersteine. Treppenaufgänge betoniert mit leichter Armierung oder einbetonierten Zementplatten oder Winkelstufen.
Übrige Flächen	Saubere Rohplanie, Humusierung, Feinplanie und Rasensaat. Ausführung nach Angaben der Bauleitung. Teilweise Gartentrennwände (Sichtschutz) aus Holzrundlingen bzw. Betonbretter.
Briefkastenanlage	Zentrale Briefkastenanlage. Standort gemäss Absprache mit örtlicher Poststelle. Briefkasten mit Zylinder auf Schliessanlage abgestimmt.
Aussenbeleuchtung	Zweckentsprechende Beleuchtung der Umgebungsanlagen, betriebsbereit installiert.

PARZELLIERUNG

Die Kosten der heute vorliegenden Parzellierung laut Nachführungstabelle des Geometers gehen zu Lasten des Verkäufers. Die Kosten für die Endvermarkung gehen zu Lasten des Käufers.

ÄNDERUNGEN

Änderungen, aufgrund besonderer Wünsche der Käuferschaft, sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung möglich.

Aus technischen Gründen können sechs Wochen vor Bezugsbereitschaft keine Änderungen mehr vereinbart werden.

Aus Änderungen resultierende höhere Anschlussgebühren gehen zu Lasten des Käufers.

VERSICHERUNGEN

Während der gesamten Bauzeit bis Bezugsbereitschaft wird das Bauwerk durch eine progressive Gebäudeversicherung, versichert.

Im weiteren wird während der Bauzeit eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Prämien gehen ebenfalls zu Lasten der Verkäuferschaft.

DIVERSES

Änderungen, welche die Qualität nicht beeinträchtigen bleiben vorbehalten.

*** **

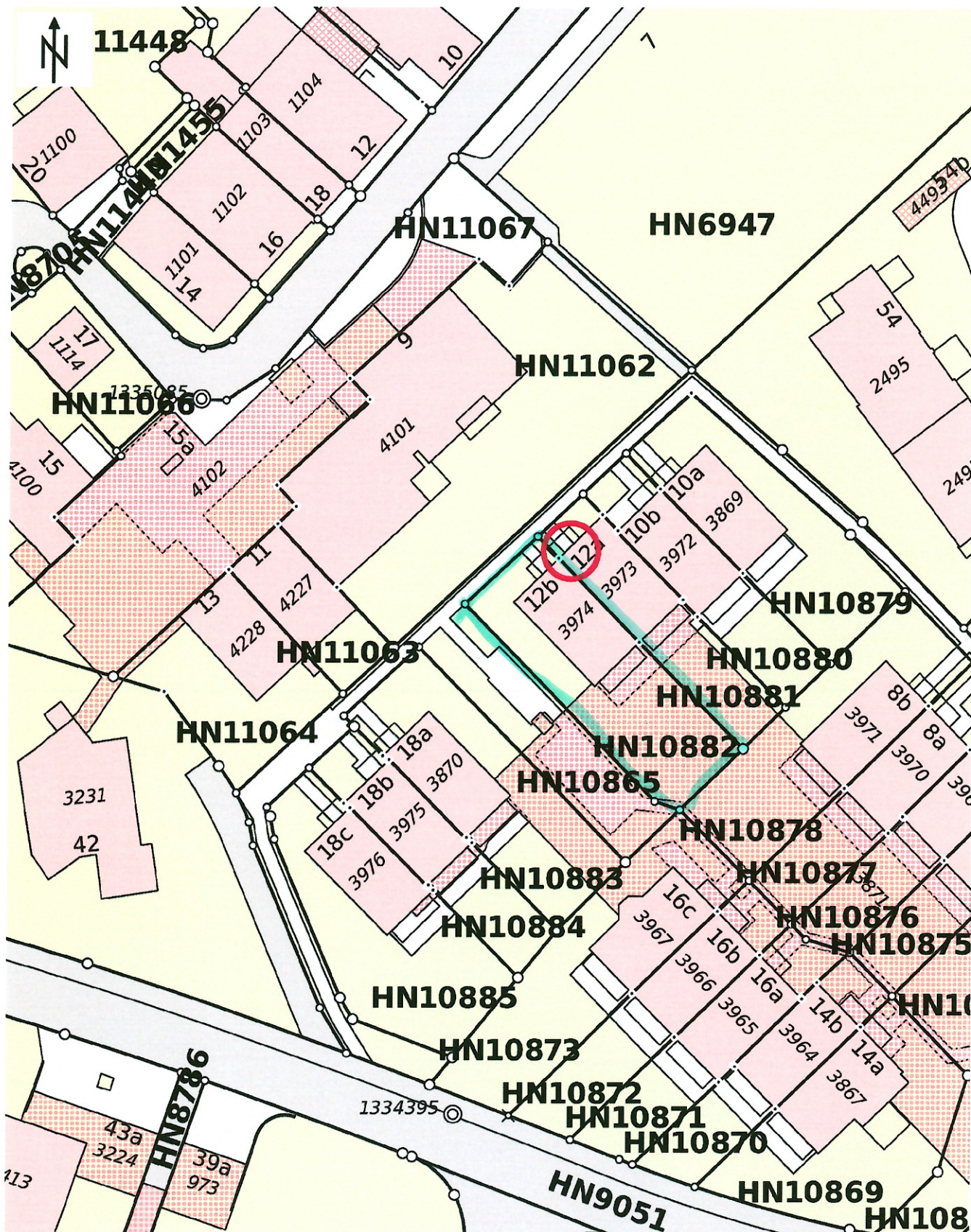
Richterswil, 5. Januar 1999
P/rak



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 05.01.2018 08:15:40

Diese Karte stellt einen Zusammensetz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500



Zentrum: [2687913.63,1233976.18]

Zur Übersichtskarte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs"
Zur Detailkarte "Prüfverfahren für Bodenverschmutzungen (PBV)"

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

KbS Standorte	Betriebs- standort	Unfall- standort	Belastungsgrad

Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport

Weitere Informationen:
Zuständigkeit VBS: Kataster der belasteten Standorte des VBS

- Liegenschaften
- Liegenschaftergrenzen
- Administrative Grenzen
- Kantonsgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen

Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000:
© swisstopo (674-001/078)
Übersichtsplan: © GIS-ZH



Aktueller Gebäudebestand nach Baujahr

Gebäude bis 2016

Anzeigeoptionen nach Hauptnutzung:

- Wohnen
- Gewerbe und Verwaltung
- Andere

Anzeigeoptionen für Hintergrundkarten:

- Weiße Hintergrundkarte
- Schwarze Hintergrundkarte
- Weitere Optionen
- Gemeindegrenzen anzeigen

Baujahr Gebäude

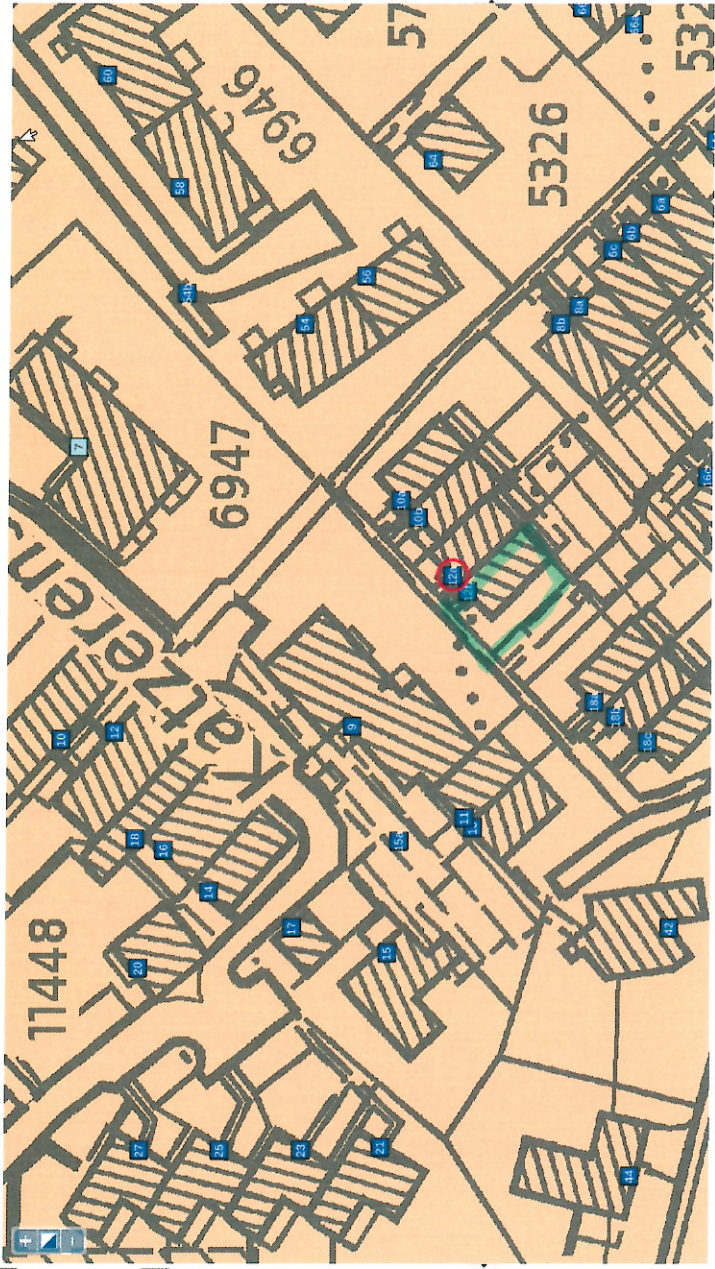
- 2011-2016
- 2001-2010
- 1991-2000
- 1981-1990
- 1971-1980
- 1961-1970
- 1951-1960
- 1925-1950
- 1901-1925
- 1876-1900
- 1850-1875
- Var 1950
- unbekannt

Quellangaben

- Gebäude- und Wohnregister (GWR)
- Gebäudeversicherung Zürich (GVZ)
- Antifliche Vermessung (AV)



- Amtliche Vermessung (1 Karte)
- Amtliche Vermessung in Farbe
- Amtliche Vermessung in s/w
- Bauten (7 Karten)
- Gebäudealter
- Legoklassen 2017
- Legoklassen 2015
- Legoklassen 2013
- Legoklassen 2011
- Legoklassen 2009
- Legoklassen 2004
- Legoklassen 2003
- Meliorationskataster
- Sportanlagen
- Standorte des Amtes für Wirtschaft und Arbeit
- Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger
- OREB-Kataster



- Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Bahn
- Bergbahn
- Tram
- Bus
- Schiff
- Adressen
- Adressen
- Potenziell platzierte Adressen
- Administrative Grenzen
- Kantongrenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Seen
- Seen

Bewertungsbericht

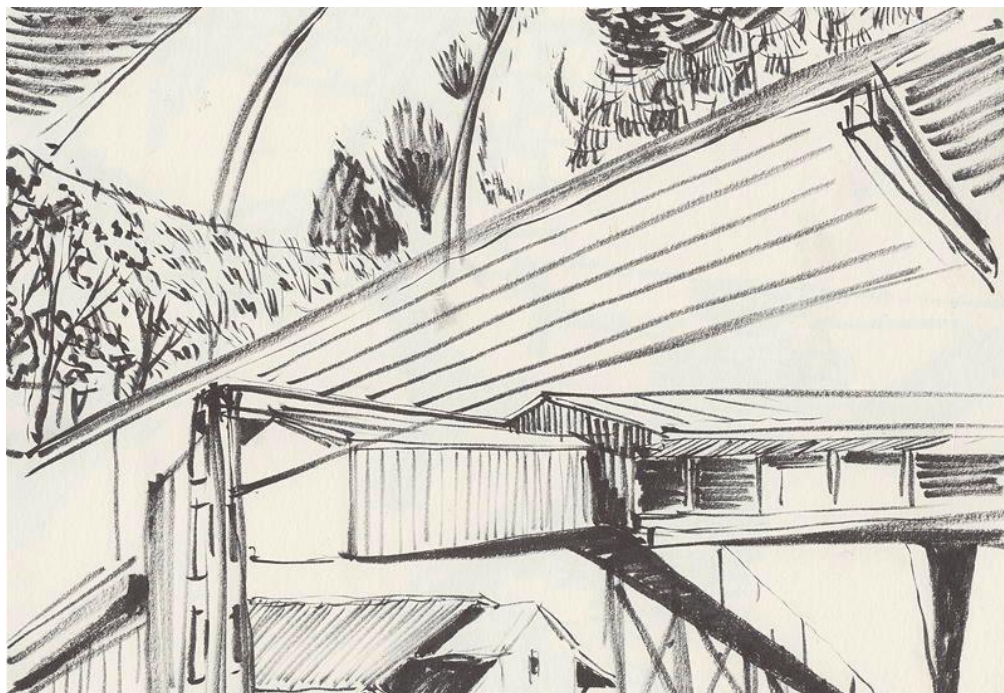
Einfamilienhaus

LEAD Di Flaviano

Mühlebachstrasse 12B

8810 Horgen

Schweiz



Marktwert

CHF 1'747'000

Berichtsdatum	25.05.2018
Bewertungsgrund	Initial
Referenznummer	LEAD
Bewertungs Id	822-231-100
Bewerter	cindy.horlacher, HomeLeader AG

Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Mühlebachstrasse 12B 8810 Horgen Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.250875 / 8.600139
Wirtschaftseinheit	LEAD Di Flaviano
Referenznummer	LEAD
Bewertungs Id	822-231-100
Bewertungsstichtag	25. Mai 2018
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Zusammengebaut - Eckhaus
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

Quantitative Faktoren

Baujahr	2000
Grundstücksfläche [m ²]	265
Gebäudevolumen [m ³ GVA]	640
Wohnfläche [m ² BGF]	207
Zimmerzahl	5.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

Qualitative Faktoren

Minergie Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Modellwert)	3.8 - Gehoben
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	
Zustand (Modellwert)	3.6 - Intakt bis Gut
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	
Mikrolage (Schätzwert)	3.0 - Durchschnittlich
Skala: 1.0 (unattraktiv) bis 5.0 (beste Lage)	

Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	
Garagenplätze in separatem Garagengebäude	2
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Bereinigter Marktwert		1'747'000

Hedonische Marktwertschätzung

Marktwert	CHF
Statistische Preisspanne	1'510'000 - 1'810'000
Statistische Ampel	Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	Teuerstes Segment

Marktwertbereinigungen

Wert Garagen und Parkplätze	91'000
-----------------------------	--------

Weitere Kennzahlen

Marktwert pro m² bebaute Grundstücksfläche	CHF
6'592	
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	57'500
Einschätzung des Objektes	Kleines Grundstück
Rating des Marktes Horgen	1.1 - Exzellent
Skala: 5 (extrem schlecht) bis 1 (exzellent)	

Hintergrundinformationen

Weitere Objektinformationen*

- Objekt ausserhalb Bauzone
Kommentar:
- Wertvermindernde Servitute
Kommentar:
- Ausbaureserven vorhanden
Kommentar:

* werden in der Marktwertschätzung nicht explizit berücksichtigt.

Bemerkungen

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert / Belehnungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

Datengrundlage

Modell	2018 Q1
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'057 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Zürich (letzte 12 Monate)	1'360 (15.0%)

Impressum

Ersteller	HomeLeader AG Kantonsstrasse 157 8807 Freienbach
Projektleiter	
Auftraggeber	
Kontaktperson	
Bewerter	cindy.horlacher