

Aktionärbindungsvertrag (ABV)

betreffend die Aktien der RESUS Immobilien AG

Entwurf / Vertragsvorlage. Dieser Text dient als strukturierte Grundlage für die anwaltliche Ausarbeitung des ABV. Er ist rechtlich nicht bindend und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Werte in [eckigen Klammern] sind vor Unterzeichnung festzulegen.

Zwischen den in Art. 1 genannten Parteien wird der folgende Aktionärbindungsvertrag geschlossen.

Präambel

Die RESUS Immobilien AG (nachfolgend «Gesellschaft») entwickelt und hält Immobilien im Grossraum Zürich. Zur Finanzierung weiterer Grundstücksentwicklungen nimmt die Gesellschaft im Rahmen einer Aktienkapitalerhöhung neues Eigenkapital von Investoren auf. Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Aktionäre untereinander, insbesondere die Bewertung, Übertragung und den Rückkauf der Aktien, die Abgeltung der vom Gründer bereits erarbeiteten Entwicklungsgewinne (Gründervorab) sowie die Ausschüttungspolitik. Er ergänzt die Statuten der Gesellschaft; bei Widerspruch gehen – soweit gesetzlich zulässig – die Bestimmungen dieses Vertrages im Verhältnis der Parteien vor.

Art. 1 Parteien

- (1) Gesellschaft: RESUS Immobilien AG, [Sitz/Adresse], UID [CHE-...].
- (2) Gründer / Hauptaktionär: Stefan Keiser, [Adresse] (nachfolgend «Gründer»).
- (3) Investoren: die diesem Vertrag beitretenden Zeichner neuer Aktien gemäss Beitrittserklärung (Anhang 1); einzeln «Investor», zusammen mit dem Gründer «Aktionäre».

Art. 2 Gegenstand und Aktien

- (1) Gegenstand sind sämtliche von den Aktionären gehaltenen Aktien der Gesellschaft, insbesondere die im Rahmen der Kapitalerhöhung an die Investoren ausgegebenen vinkulierten Namenaktien zu einem Nennwert von CHF [Nennwert].
- (2) Die Investoren zeichnen Aktien zu einem Ausgabepreis auf Basis des Einstiegs-NAV (NAV II, Art. 4) über dem Nennwert (Agio); das Agio wird als Kapitaleinlagereserve verbucht (vgl. Art. 9 und 15).
- (3) Das Mindestengagement je Investor beträgt CHF [50'000].

Art. 3 Vinkulierung und Übertragungsbeschränkung

- (1) Die Aktien sind vinkuliert (Art. 685a ff. OR). Jede Übertragung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats und hat nach Massgabe dieses Vertrages zu erfolgen.
- (2) Übertragungen unter Umgehung der Options-, Vorkaufs- oder Mitspracherechte dieses Vertrages sind ungültig.

Art. 4 Bewertung (zweistufiger Substanzwert / NAV)

- (1) Der Substanzwert (Net Asset Value, «NAV») der Gesellschaft wird zweistufig festgestellt, jeweils nach der dokumentierten Bewertungsmethode (Anhang 3):
 - a) **NAV I (laufende Bewertung, konservativ):** Ertragswert je Liegenschaft (nachhaltiger Nettoertrag, kapitalisiert zum objektspezifischen Satz mit der Kapitalisierung der finanzierenden Bank als Anker), abzüglich Rückstellung für geplante werterhaltende Grossinvestitionen (CAPEX), Hypotheken und latenter Steuern auf positiven stillen Reserven. NAV I ist massgeblich für den Optionspreis (Art. 5–7) und ein allfälliges Bewertungs-True-up.
 - b) **NAV II (Einstiegsbasis):** massgeblich für den Ausgabepreis neuer Aktien. Die Objektwerte werden angesetzt mit: Vorhalten 1 zum Bankwert (Kapitalisierungssatz [3.75 %]), Dorfstrasse 20 zum Schätzwert [BODAG, CHF 970'000]; abzüglich Hypotheken und latenter Steuern auf der entsprechenden Bewertungsbasis.

- (2) Der NAV wird jährlich per [31.12.] durch den Treuhänder bzw. die Revisionsstelle festgestellt; die Kapitalisierungssätze werden jährlich überprüft.
- (3) Die Liegenschaft Salstrasse 51, Winterthur, dient als Referenzobjekt des Track Records, steht nicht im Eigentum der Gesellschaft und fliesst nicht in den NAV ein.
- (4) Bei Uneinigkeit über den NAV entscheidet ein von den Parteien gemeinsam bestimmter unabhängiger Schätzungs-experte endgültig; dessen Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

Art. 5 Kaufoption (Call) des Gründers

- (1) Der Gründer ist berechtigt, die Aktien eines Investors jederzeit bzw. zu den in Art. 7 genannten Stichtagen ganz oder teilweise zum Optionspreis (Art. 7) zu erwerben.
- (2) Käufer ist der Gründer persönlich (nicht die Gesellschaft), soweit nicht die Voraussetzungen für einen Erwerb eigener Aktien durch die Gesellschaft (Art. 659 OR) eingehalten sind.

Art. 6 Verkaufsoption (Put) der Investoren

- (1) Jeder Investor ist berechtigt, seine Aktien in jährlichen Rückgabefenstern [z. B. Q1] ganz oder teilweise anzubieten.
- (2) Der Gründer ist verpflichtet, die angebotenen Aktien zum Optionspreis (Art. 7) zu übernehmen («Abnahmepflicht»), begrenzt durch die Liquiditätsregelung in Art. 7 Abs. 3.

Art. 7 Optionspreis, Fristen und Zahlung

- (1) Optionspreis = Faktor [1.0] × NAV I pro Aktie (Art. 4 Abs. 1 lit. a) am massgeblichen Stichtag; für Call und Put identisch. Der Investor partizipiert damit an der Wertentwicklung und trägt das Wertänderungsrisiko.
- (2) Ausübung: schriftliche Erklärung; Vollzug (Übertragung und Zahlung) innert [30–90] Tagen nach Preisfeststellung.
- (3) Liquiditätsschutz: Die Abnahmepflicht des Gründers ist auf [CHF ... bzw. ... % der Aktien] pro Jahr begrenzt; der Kaufpreis kann über [bis zu ... Monate] in Raten bezahlt werden, offene Raten werden zu [... %] verzinst.

Art. 8 Zwangsauslösende Ereignisse

- (1) Tod, dauernde Urteilsunfähigkeit, Scheidung, Betreuung/Konkurs eines Investors sowie schwere Vertragsverletzung berechtigen den Gründer zum Erwerb der betroffenen Aktien zum Optionspreis [ohne / mit Abschlag von ... %].
- (2) Die Erben oder Rechtsnachfolger treten in diesen Vertrag ein bzw. haben die Aktien dem Gründer anzudienen.

Art. 9 Dividenden- und Ausschüttungspolitik

- (1) Die Gesellschaft strebt eine verlässliche Basisdividende von rund 4.5 % auf das eingesetzte Kapital an, finanziert aus den Mieterträgen; ein fester Anspruch auf eine bestimmte Dividende besteht nicht.
- (2) Zusätzlich kann bei Realisierung von Entwicklungsgewinnen aus neuen, nach dem Beitritt der Investoren begonnenen Projekten eine Sonderdividende (Erfolgsbeteiligung) ausgeschüttet werden.
- (3) Ausschüttungen können – soweit zulässig – aus Kapitaleinlagereserven erfolgen (steuerlich begünstigt). Dividenden setzen einen entsprechenden Bilanzgewinn bzw. ausschüttbare Reserven und einen Beschluss der Generalversammlung voraus (Art. 671/675 OR).

Art. 10 Gründervorab (bereits erarbeitete Entwicklungsgewinne)

- (1) Die bis zum Beitritt der Investoren vom Gründer erarbeiteten Entwicklungsgewinne stehen wirtschaftlich dem Gründer zu. Sie werden über den Ausgabepreis (NAV II, Art. 4) sowie über diesen Artikel abgegolten.

- (2) Projekt Wangen (Unterdorfstrasse 34): Bei Einbringung in die Gesellschaft wird das Projekt zum Projektwert angesetzt oder dem Gründer ein Vorab in der Höhe der bereits erarbeiteten Projektmarge von [rund CHF 800'000] zugewiesen (Umsetzungsform gemäss Empfehlung von Treuhänder/Notar: Sacheinlagewert, Vorzugszuteilung oder Sonderdividende).
- (3) Mehrwerte der Bestandesliegenschaften über den Einstiegswerten gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b stammen aus abgeschlossener Entwicklungsarbeit des Gründers; bei deren Realisierung kann der Gründer vorab entschädigt werden [Modalitäten festzulegen].
- (4) Die Investoren partizipieren vollumfänglich an den Entwicklungsgewinnen aller neuen, mit ihrem Kapital finanzierten Projekte.

Art. 11 Vorkaufs-, Mitverkaufs- und Mitnahmerecht

- (1) Vorkaufsrecht: Will ein Investor Aktien an Dritte übertragen, steht dem Gründer ein Vorkaufsrecht zum Optionspreis zu.
- (2) Mitverkaufsrecht (Tag-along) / Mitnahmerecht (Drag-along): [optional] Bei Verkauf einer Mehrheit durch den Gründer können bzw. müssen die Investoren zu gleichen Bedingungen mitverkaufen.

Art. 12 Stimmrechte, Governance und Information

- (1) Die Stimm- und Kontrollmehrheit verbleibt beim Gründer; [optional: Aktienkategorien mit Stimmrechtsaktien].
- (2) Die Investoren erhalten jährlich die Jahresrechnung, einen Projektstatus sowie den festgestellten NAV (NAV I und NAV II).

Art. 13 Vertraulichkeit

- (1) Die Aktionäre behandeln alle nicht öffentlichen Informationen über die Gesellschaft und dieses Vertragsverhältnis vertraulich, auch über das Ausscheiden hinaus.

Art. 14 Dauer und Beendigung

- (1) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und ist unbefristet. Für einen einzelnen Aktionär endet er, sobald dieser keine Aktien mehr hält.
- (2) Eine ordentliche Kündigung ist [ausgeschlossen / mit einer Frist von ...] möglich; die Options-, Vorkaufs- und Abnahmerechte bleiben davon unberührt.

Art. 15 Steuern

- (1) Jede Partei trägt ihre eigenen Steuern. Die Gesellschaft und der Gründer geben keine Steuergarantie ab.
- (2) Die steuerliche Behandlung (Eigenkapitalcharakter der Beteiligung, Kapitaleinlagereserven, Grundstückgewinnsteuer, latente Steuern in der NAV-Feststellung, Gründervorab) ist mit dem Treuhänder / der Steuerbehörde zu bestätigen.

Art. 16 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig; die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirtschaftlich möglichst gleichwertige zu ersetzen (Salvatorische Klausel).
- (3) Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist [Zürich]. [Optional: Schiedsklausel.]
- (4) Der Vertrag wird in [Anzahl] Ausfertigungen erstellt; jede Partei erhält ein Exemplar.

Unterschriften

Ort / Datum: _____

RESUS Immobilien AG (Verwaltungsrat)

Stefan Keiser (Gründer)

Investor / Investorin

Investor / Investorin

Anhänge: Anhang 1 Beitrittserklärung/Investorenliste · Anhang 2 Statuten der Gesellschaft · Anhang 3 Bewertungsmethode (zweistufiger NAV I/II) und NAV-Feststellung (Basis).