

# Aktionärbindungsvertrag

rev. Version April 1995 / Mai 97

Inhaltlich genehmigt von der Generalversammlung am 15. Dez. 1994  
Vom VR redaktionell überarbeitet und verabschiedet am 30.3. 95  
Beschluss des „neuen“ VR 29.5.97: bisher GV resp. VR wird neu VR resp. GL

Winterthur, den 14.6.00

## INHALTSVERZEICHNIS

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. Vorbemerkungen</b>                             | 5.3 Preis bei freiem Verkauf   |
| <b>2. Zweck des Aktionärbindungsvertrages</b>        | 5.4 Entscheid bei mehreren Vorkaufsberechtigten                      |
| <b>3. Nutzung, Wertung und Zuteilung der Räume</b>   | 5.5 Preis bei Verkauf an Vorkaufsberechtigte                         |
|  | 5.6 Vorkaufsrecht der GeWeHa   |
|  | 5.7 Ausschluss des Vorkaufsrechts                                    |
| <b>4. Mietverträge</b>                               | <b>6. Zwangsveräusserung</b>   |
| 4.1 Vermietung im allgemeinen                        | 6.1 Voraussetzung und Vorgehen                                       |
| 4.2 Mietverträge mit jur. Personen                   | 6.2 Uebernahmepreis bei Zwangsveräusserung                           |
| 4.3 Festsetzung der Mietzinse                        | 6.3 Finanzierung   |
| 4.4 Mieterkaution                                    | 6.4 Auszahlung des Guthabens   |
| 4.5 Mieterkaution und Darlehen durch die GeWeHa      | 6.5 Beschluss über Weiterverkauf zwangsveräussertes Aktien           |
| 4.6 Verwertung der Mieterkaution                     | <b>7. Schlussbestimmungen</b>  |
| 4.7 Untermietverträge                                | 7.1 Verweisung auf die Statuten der Gesellschaft                     |
| 4.8 Vermietung durch die GeweHa an Nichtaktionäre    | 7.2 Schlichtung von Konflikten / Schiedsgericht                      |
| <b>5. Benutzerwechsel</b>                            | 7.3 Beitritt zum Aktionärbindungsvertrag / Eintrag im Aktienregister |
| 5.1 Uebertragung von Mietvertrag und Aktien, Haftung | 7.4 Aenderungen und Dauer des ABV                                    |
| 5.2 Vorkaufsrecht, Bekanntgabe des Vorkaufsfalles    | 7.5 Gültigkeit der vorliegenden Aenderungen                          |

### Verwendete Abkürzungen

ABV: Aktionärbindungsvertrag  
GeHa: Gemeinschaft Hard AG  
GeWeHa: Gewerbehaus Hard AG

GL: Geschäftsleitung  
GV: Generalversammlung der Aktionäre  
VR: Verwaltungsrat

### Anhang

Unterschriftenbogen mit den Unterzeichnern des ABV

## 1. Vorbemerkungen

Die in der Gewerbehau Hard AG (GeWeHa) zusammengeschlossenen Aktionäre, die das Gewerbehau der Gemeinschaft Hard AG (GeHa) im Baurecht übernommen haben, bekennen sich zu den in den Statuten, im Aktionärbindungsvertrag sowie den in der Plattform der GeHa niedergelegten Grundsätzen und erklären diese auch für den vorliegenden GeWeHa-Aktionärbindungsvertrag (ABV) als verbindlich. Grundlage zu diesem Aktionärbindungsvertrag sind ausserdem die Statuten der GeWeHa sowie der Baurechtsvertrag mit der GeHa.

## 2. Zweck des Aktionärbindungsvertrages

Mit dem vorliegenden Aktionärbindungsvertrag soll insbesondere folgendes erreicht werden:

- Die Wahrung der Identität zwischen den Benutzern des Gewerbehaues und den Aktionären der GeWeHa.
- Die Vermeidung spekulativer Fremdnutzung.
- Die Sicherstellung des Anspruches auf Nutzung der Gewerberäume im Gewerbehau der Hard für die Aktionäre.

## 3. Nutzung, Wertung und Zuteilung der Räume

Die Aktionäre haben unter Vorbehalt geringfügiger, aus der Raumaufteilung sich ergebender Abweichungen Anspruch auf dauernde Nutzung eines ihrem prozentualen Anteil am Aktienkapital entsprechenden Anteils an der gesamten, gewichteten Nutzfläche des Gewerbehaues.

Ueber die Raumaufteilung, die Gewichtung der Nutzfläche und die Zuteilung der Räume geben die durch die Geschäftsleitung geführten Dokumente (Pläne, Raumbezeichnungen, Mietverträge) Auskunft.

## 4. Mietverträge

### 4.1 Vermietung im allgemeinen

Die GeWeHa schliesst Mietverträge grundsätzlich nur mit Aktionären ab.

Mit dem Kauf der Aktien und dem Eintrag des Aktionärs ins Aktienregister der Gesellschaft ist die dauernde mietweise Nutzung der zugeteilten Gewerbe-

räume verbunden, sobald auch der entsprechende Mietvertrag mit der GeWeHa unterzeichnet ist. Der eingetragene Aktionär ist berechtigt, aber auch verpflichtet, die zugeteilten Räume gemäss den Bestimmungen dieses ABV zu mieten und zu nutzen. Die Aktionäre verpflichten sich als Mieter zum Abschluss von Mietverträgen mit der AG nach den Bestimmungen dieses ABV.

Mietverträge zwischen GeWeHa und Aktionären sind beidseitig unkündbar solange der Mieter Aktionär ist mit Ausnahme von Aenderungen gem. Zif. 4.2 sowie Verstoss gegen Pflichten gem. Zif. 6.1.

### 4.2 Mietverträge mit juristischen Personen

Handelt es sich beim Aktionär um eine juristische Person, so wird der Mietvertrag im Falle von Kapitalgesellschaften (AG, GmbH) mit mindestens einem der Gesellschafter, im Fall von Stiftungen und Vereinen mit mindestens einem Mitglied des Stiftungsrats beziehungsweise des Vorstandes persönlich abgeschlossen.

Zur Sicherstellung des Zweckartikels des ABV erlischt die Gültigkeit des bisherigen Vertrages bei Aenderungen der Besitzverhältnisse, der Leitung oder der wirtschaftlichen Ziele eines solchen Mieters, d. h. der Mietvertrag ist der GeWeHa-Geschäftsleitung sofort wieder zur Genehmigung unter Offenlegung der neuen Tatsachen vorzulegen.

Verweigert die Geschäftsleitung die Zustimmung, so kann der Mieter an den Verwaltungsrat rekurrieren, der endgültig entscheidet. Der VR kann seine Zustimmung von der Einhaltung bestimmter Bedingungen abhängig machen.

### 4.3 Festsetzung der Mietzinse

Die Festsetzung der Mietzinse erfolgt im Rahmen der Genehmigung des Budgets durch Beschluss des VR. Im Budget soll unter Berücksichtigung angemessener Rückstellungen ein kostendeckender, jedoch nicht gewinnbringender Abschluss angestrebt werden.

### 4.4 Mieterkaution

Zur Sicherstellung ihrer Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis sind die Aktionäre verpflichtet, ihre Aktien für die Dauer des Mietverhältnisses, bzw. bis

zur vollständigen Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Depot der GeWeHa zu hinterlegen.

Wünscht der Mieter die Ausgabe der Aktienzertifikate (zB als Sicherheit für ein Darlehen), so kann ausnahmsweise auch eine Barkautionsleistung in der Höhe eines Quartalszinses geleistet werden. Die Barkautionsleistung wird nicht verzinst, da auch auf die hinterlegten Aktien kein Zins bezahlt wird.

#### **4.5 Mieterkautionsleistung und Darlehen durch die GeWeHa**

Die GeWeHa kann mit Zustimmung des VR Darlehen an Aktionäre bis zur Höhe des Aktienwertes abzüglich zweier Quartalsmietzinse gewähren (je einer für Mietzins und als Marge).

#### **4.6 Verwertung der Mieterkautionsleistung**

Ein Verwertungsentscheid der hinterlegten Aktien zur Befriedigung ausstehender Mietzinse und / oder weiterer Schadenersatzansprüche der Gesellschaft bedarf der Zustimmung von 2/3 der an einer VR-Sitzung abgegebenen Stimmen.

#### **4.7 Untermietverträge**

Untermietverträge können nur befristet auf maximal 5 Jahre abgeschlossen werden und bedürfen der Zustimmung der Geschäftsleitung. Die Verlängerung solcher Untermietverträge ist vom Mieter 6 Monate vor Ablauf der bewilligten Frist zu beantragen.

Verweigert die GL die Zustimmung, so kann der Mieter an den VR rekurren, der endgültig entscheidet. Der VR kann seine Zustimmung von der Einhaltung bestimmter Bedingungen abhängig machen.

Damit Aktionäre mit einem Untermieter den Aktionären mit Angestellten gleichgestellt sind, bedarf die teilweise Untervermietung keiner Zustimmung der GL solange der Aktionär die Mieträume zum überwiegenden Teil selber nutzt.

#### **4.8 Vermietung durch die GeWeHa an Nichtaktionäre**

Ist die GeWeHa ausnahmsweise selbst im Besitze eigener Aktien (z. B. nach einer Zwangsveräußerung oder nach Ausüben des Vorkaufsrechtes), so kann sie die entsprechenden Räume bis

zum Wiederverkauf der Aktien vorübergehend auch an Nichtaktionäre vermieten, sofern eine Mehrheit von 2/3 der an einer VR-Sitzung abgegebenen Stimmen dem zustimmt.

### **5. Benutzerwechsel**

#### **5.1 Uebertragung von Mietvertrag und Aktien, Haftung**

Mit einem Benutzerwechsel ist in der Regel auch eine Uebertragung der zum Raum gehörenden Aktien und des entsprechenden Mietvertrages verbunden. Der normalerweise beidseitig unkündbare Mietvertrag gilt mit dem Verkauf der Aktien und dem Eintrag des neuen Aktionärs im Aktienbuch als aufgelöst, sofern der Erwerber alle Rechte und Pflichten aus dem bisherigen Mietvertrag übernimmt und dem ABV bedingungslos beitrifft.

Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, haftet der Veräußerer der Aktien der GeWeHa für die Pflichten aus dem Mietvertrag.

#### **5.2 Vorkaufsrecht, Bekanntgabe des Vorkaufsfalles**

Die Aktionäre räumen sich gegenseitig für den Fall des Verkaufs der Aktien ein Vorkaufsrecht ein. Aktionäre, welche den Verkauf von Aktien beabsichtigen, haben die Geschäftsleitung zu informieren. Nach Vorliegen eines gültigen Verkaufsvertrages wird der Vorkaufsfall durch die Geschäftsleitung unverzüglich sämtlichen Aktionären mitgeteilt. Das Vorkaufsrecht ist innert 30 Tagen nach der schriftlichen Mitteilung auszuüben.

#### **5.3 Preis bei freiem Verkauf**

Im Hinblick auf den Zweckartikel des ABV wird ein tiefes Preisniveau angestrebt. Trotzdem ist der Veräußerer beim Verkauf der Aktien an Dritte bei der Preisfestsetzung grundsätzlich frei. Der Geschäftsleitung ist jedoch eine Kostenaufschlüsselung zu liefern.

#### **5.4 Entscheid bei mehreren Vorkaufsberechtigten**

Können sich mehrere Vorkaufsberechtigte über die Uebernahme der Aktien und Räume unter sich nicht

einigen, entscheiden die Benützer des betreffenden Geschosses des Hauses Nr. 107 oder Nr. 108 mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen, wobei jeder vermieteten Einheit eine Stimme zukommt. Gegen den Entscheid können nicht berücksichtigte Aktionäre an den VR rekurrieren, welcher über die Zuteilung mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen endgültig entscheidet.

### **5.5 Preis bei Verkauf an Vorkaufsberechtigte**

Vorkaufsberechtigte haben gleichzeitig mit der Uebnahme der Aktien die vom bisherigen Aktionär in den zugeteilten Räumen und damit in die Liegenschaft getätigten wertvermehrenden Investitionen zu übernehmen und unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu entschädigen.

Hat ein Drittkäufer ein Angebot gemacht, das über diesem Uebnahmepreis liegt, so hat der Vorkaufsberechtigte in der Regel diesen Preis zu bezahlen. Scheint der Preis jedoch zu hoch und können sich Verkäufer und Vorkaufsberechtigter über die Entschädigung nicht einigen, so unterbreitet die Revisionsstelle zu Händen des VR einen Vorschlag für den Verkaufspreis.

Dem Verkäufer darf eine wirtschaftliche Einbusse durch den Verkauf an einen Vorkaufsberechtigten jedoch nur zugemutet werden, wenn dies der VR mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen verlangt.

Die Kosten für die Preisfestlegung werden den Konfliktparteien zu gleichen Teilen belastet.

### **5.6 Vorkaufsrecht der GeWeHa**

Das Vorkaufsrecht kann zur Vermeidung spekulativer Verkaufspreise oder allgemein unerwünschter Nutzung auch durch die GeWeHa selbst oder durch sie zu Gunsten eines Dritten vorgenommen werden. In diesem Fall unterbreitet die Geschäftsleitung dem Verwaltungsrat einen Vorschlag zur Finanzierung des Kaufs. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes bedarf es eines VR-Beschlusses mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen.

Die Geschäftsleitung unterbreitet dem Verwaltungsrat so bald als möglich einen oder mehrere Vorschläge zum Weiterverkauf solcherart erworbener Aktien. Der VR beschliesst darüber mit dem einfachen Mehr

der abgegebenen Stimmen. Allfällige Gewinne oder Verluste aus der Transaktion werden als a. o. Ertrag respektive als a. o. Aufwand verbucht.

### **5.7 Ausschluss des Vorkaufsrechts**

Auf Antrag eines Gesuchstellers kann der VR mit einem Mehr von 2/3 der abgegebenen Stimmen ein Sonderrecht beschliessen. Dieses Sonderrecht beinhaltet den Ausschluss des Vorkaufsrechtes und gilt, sofern die Aktien an einen Dritten verkauft werden, der den bestehenden Betrieb übernimmt und weiterführt.

Der VR kann aber auch auf Antrag eines Gesuchstellers mit einem Mehr von 2/3 der abgegebenen Stimmen die Vergabe eines solchen Sonderrechtes für bestimmte Räume ausschliessen, wodurch das Vorkaufsrecht in jedem Fall seine Gültigkeit behält.

Diese VR-Entscheide werden auf dem Unterschriftenblatt vermerkt. Auf sie kann auch der VR nur zurückkommen, wenn grundlegend neue Tatsachen gegenüber denjenigen bei der Genehmigung vorliegen. Der Ausschluss des Vorkaufsrechtes entbindet den Verkäufer nicht von der Pflicht, gem. Zif. 5.2 den Verkauf über die GL sämtlichen Aktionären bekannt zu machen.

Der für den Raum bezahlte Kaufpreisanteil ist der GL vom Verkäufer und Käufer mitzuteilen. Er darf nicht höher sein als der Preis bei einem Verkauf an Vorkaufsberechtigte gem. Zif. 5.5 und ist verbindliche Basis bei einem späteren Weiterverkauf.

## **6. Zwangsveräusserung**

### **6.1 Voraussetzung und Vorgehen**

Im Falle des trotz gehöriger Mahnung wiederholten oder fortgesetzten Verstosses gegen statutarische, vertragliche oder gesetzliche Pflichten der Aktionäre (sowohl der Pflichten im Rahmen der GeWeHa wie auch der GeHa), insbesondere im Fall der nicht oder nicht rechtzeitigen Bezahlung des Mietzinses hat die GL in Absprache mit der GPK den Aktionär unter Androhung der Massnahmen gem. Zif. 6 (Kündigung des Mietvertrages und Zwangsveräusserung der Aktien), schriftlich zu mahnen und ihm gegebenenfalls eine Frist zur Bezahlung von Schulden zu setzen. Nach Ablauf allfälliger Fristen entscheidet der VR mit

einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen über die Auflösung des betreffenden Mietvertrages und die vorübergehende Uebernahme der Aktien durch die GeWeHa zum Zweck des Weiterverkaufs durch sie selbst an einen neuen Aktionär. In diesem Falle ist der von der Raummiete ausgeschlossene Aktionär verpflichtet, seine Aktien der GeWeHa abzutreten, und die GeWeHa ist zum Erwerb verpflichtet

## **6.2 Uebernahmepreis bei Zwangsveräusserung**

Der von der GeWeHa zu bezahlende Betrag setzt sich zusammen aus dem inneren Wert der Aktien und einer allfälligen Entschädigung für bisher in den zugewiesenen Räumlichkeiten und damit in die Liegenschaft getätigten wertvermehrenden Investitionen. Diese Investitionen werden nur soweit entschädigt, als ein neuer Mieter/Aktionär innerhalb von drei Jahren gefunden wird der bereit ist, diese Investitionen zu übernehmen oder sich an deren Kosten zu beteiligen. Eine Entschädigung für Betriebseinrichtungen ist ausgeschlossen.

Im Streitfalle bestimmt die Revisionsstelle zu Handen des VR den inneren Wert der Aktien. Die Kosten für die Preisfestlegung werden dem Verkäufer belastet.

## **6.3 Finanzierung**

Die GL unterbreitet dem VR mit der Uebernahmeempfehlung einen Vorschlag zur Finanzierung des Kaufs der zwangsveräusserten Aktien.

## **6.4 Auszahlung des Guthabens**

Der von der GeWeHa zu bezahlende Betrag kann von der GL bis zum Weiterverkauf der Aktien längstens aber für die Dauer von drei Jahren unverzinst zurückbehalten werden. Die Auszahlung erfolgt unter Verrechnung allfällig ausstehender Mietzinse und Schadenersatzforderungen wie z. B. bis zur Wiedervermietung entstandene Mietzinsausfälle, Nebenkosten, Aufwand für Verkauf und Vermietung, etc.

## **6.5 Beschluss über Weiterverkauf zwangsveräussertter Aktien**

Die GL unterbreitet der GV so bald als möglich einen

oder mehrere Vorschläge zum Weiterverkauf der zwangsveräusserten Aktien. Der VR beschliesst darüber mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen. Allfällige Gewinne oder Verluste aus der Transaktion werden als a. o. Ertrag respektive als a. o. Aufwand verbucht.

## **7. Schlussbestimmungen**

### **7.1 Verweisung auf die Statuten der GeWeHa**

Soweit in dieser Vereinbarung auf Beschlussfassungen in der GV oder im VR der GeWeHa verwiesen wird, gelten dafür die einschlägigen Statutenbestimmungen.

### **7.2 Schlichtung von Konflikten / Schiedsgericht**

Für Streitigkeiten unter den Parteien aus diesem Vertrag gelten die Bestimmungen gemäss Art. 11 und 12 des Aktionärsbindungsvertrages der GeHa. Gerichtsstand ist Winterthur.

### **7.3 Beitritt zum Aktionärsbindungsvertrag / Eintrag im Aktienregister**

Der Beitritt erfolgt durch Unterzeichnung dieses Vertrages auf einem separaten Unterschriftenbogen. Ein Eintrag ins Aktienregister der GeWeHa kann nur für Aktionäre erfolgen, welche alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vorbehaltlos übernommen haben.

### **7.4 Aenderungen und Dauer des ABV**

Aenderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der schriftlichen Form. Für bisherige Unterzeichner werden sie nur verbindlich, wenn sie von diesen mitunterzeichnet werden. Der ABV ist im übrigen für die Dauer des Baurechtsvertrages mit der GeHa unkündbar.

### **7.5 Gültigkeit der vorliegenden Aenderungen**

Die vorliegende Aenderungen wird für die Unterzeichner sofort wirksam. Für Aktionäre, die nicht unterzeichnen behält die alte Form Gültigkeit.