

Gesellschaftsrechtliche Verträge – insbesondere der Aktionärsbindungsvertrag



qualifiziert sich als Gesellschaftsvertrag, wenn ein gemeinsames, abgestimmtes Verhalten bezweckt wird. Der ABV kommt zur Anwendung, wenn ein im Vertrag geregelter Sachverhalt eintritt, und sich die Betroffenen nicht ausserhalb des Vertrages einvernehmlich einigen können.

Inhalte von Aktionärsbindungsverträgen

Der Inhalt von ABVs wird auf die dem Vertrag zu Grunde liegenden Problemstellungen, welche gelöst werden sollen, abgestimmt. Es gibt keinen Standardvertrag, welcher 1:1 verwendet werden kann. Jeder ABV muss zusammen mit den Betroffenen besprochen und ausgearbeitet werden.

Trotzdem gibt es Kernelemente, welche in jedem ABV enthalten sein müssten.

Veräusserungsbeschränkungen / Vorkaufsrechte

Kernpunkte eines ABVs sind immer die Veräusserungsbeschränkungen im Falle der Verkaufsabsicht eines Gesellschafters. Geregelt werden diese Bestimmungen über Andienungspflichten, Verpflichtungen zur Annahme des Angebotes oder durch Einräumung von Vorkaufsrechten zu definierten Bedingungen (Preis, usw.).

Einleitung

Die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) bilden die Basis für das rechtliche Umfeld aller Unternehmen in allen gängigen Rechtsformen. Bei personenbezogenen Gesellschaftsformen (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie auch GmbH) können im Gesellschaftsvertrag respektive in den Statuten Rechte und Pflichten der Gesellschafter festgehalten werden. Bei der Aktiengesellschaft hingegen ist es nicht möglich, statutarische Pflichten, die über die Liberierungspflicht (Einzahlung des Aktienkapitals) hinausgehen, zu vereinbaren. Dennoch besteht vor allem bei KMUs das Bedürfnis, ihre Gesellschafter (Aktionäre) über die Liberierungspflicht hinaus zu verpflichten.

Zur Lösung dieser Problemstellung bietet sich ein Aktionärsbindungs-

vertrag (ABV) an, welcher im Übrigen in der Praxis weit verbreitet ist. Da vielfach GmbHs mit einfachen Statuten gegründet werden, die keine weitergehenden Pflichten für die Gesellschafter enthalten, ist es auch für diese Rechtsform sinnvoll, einen entsprechenden Gesellschafterbindungsvertrag (GBV) abzuschliessen. Der Inhalt von GBVs entspricht demjenigen eines ABVs.

Der ABV wirkt nur zwischen den am Vertrag beteiligten Parteien. Die Gesellschaft wird mit einem ABV nicht verpflichtet. Der ABV wird auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen.

Rechtliche Qualifikation

Der ABV ist gesetzlich nicht geregelt. Da innerhalb der gesetzlichen Schranken Verträge mit beliebigem Inhalt abgeschlossen werden können, sind ABVs zulässig. Der ABV



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser

Alles wird teurer – eine Aussage, welcher man in den letzten Wochen und Monaten immer häufiger begegnete. Und tatsächlich, sowohl im geschäftlichen wie auch im privaten Umfeld ist diese Aussage leider zutreffend. So ist doch in vielen Bereichen ein teilweise erheblicher Anstieg der Kosten festzustellen; sei dies bei den Energiepreisen, Kapitalkosten (Anstieg der Zinsen) oder bei den Krankheitskosten, um nur ein paar wenige davon zu nennen.

In wie weit diese Verteuerungen einen Einfluss auf den Wert von Liegenschaften mit sich bringen können, erfahren Sie im Beitrag der UTA Immobilien AG. Wichtig erscheint mir dabei die Tatsache, dass diese allfälligen Wertveränderungen sämtliche Liegenschaften betreffen können, von der Eigentumswohnung über das Ein- oder Mehrfamilienhaus bis hin zu geschäftlich genutzten Liegenschaften.

Im Leitartikel finden Sie neben den Ausführungen zu den zentralen Inhalten von gesellschaftsrechtlichen Verträgen unter den Eigentümern auch wichtige Hinweise zu weiteren Verträgen, welche je nach der persönlichen Situation zu empfehlen sind. Ich empfehle Ihnen, sich von Zeit zu Zeit mit diesen Themen auseinander zu setzen.

Bruno Senn
Vorsitzender Partner



Stimmbindung

Die Formulierung von Vorschriften der Stimmabgabe an der Generalversammlung sichern die dem Vertrag unterstellten Gesellschafter gegenseitig ab. Beispielsweise das Recht auf Einsitz im Verwaltungsrat oder grundsätzliche Ausschüttungsvorgaben können über eine solche Klausel abgesichert werden.

Weitere Rechte und Pflichten

Ebenso können in einem ABV weitere Rechte und Pflichten der Gesellschafter definiert werden, wobei darauf zu achten ist, dass niemals die Gesellschaft mitverpflichtet wird.

Weitere Rechte und Pflichten könnten zum Beispiel die folgenden sein:
Rechte: Lohn, Anstellung, Nebenleistungen, usw.
Pflichten: Treuepflicht, Konkurrenzverbot, Arbeitsleistung, Nachschusspflicht, usw.

Konventionalstrafen

Auch ein zwingender Inhalt eines ABVs ist die Festlegung von Schadenersatzansprüchen, welche aber der Einfachheit halber durch Konventionalstrafen festgehalten sind.

Fazit

Sobald mehrere Personen an einer Aktiengesellschaft beteiligt sind, sollten von Anfang an die Regeln der Zusammenarbeit in einem Aktionärsbindungsvertrag vereinbart werden.

Weitere, sinnvolle Verträge für Unternehmer

Ehe und Erbvertrag

Jeder Unternehmer, der eine Firma gründet, sollte sich in diesem Zeitpunkt überlegen, ob es nicht sinnvoll sein könnte, einen Ehe- und Erbvertrag zu erstellen.

In diesem können wichtige Punkte, wie zum Beispiel eine Eigengutserklärung für das Unternehmen mit ergänzenden Ausführungen, geregelt werden.

Vorsorgeauftrag

Auch der Vorsorgeauftrag (Art. 360 ff. ZGB) ist meiner Ansicht nach ein Muss für alle. Die Regelung hinsichtlich der Vertretung infolge Handlungsunfähigkeit gibt Sicherheit zur Vertretung des Betroffenen und, sofern notwendig, auch dessen Unternehmen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Erstellung dieser für Unternehmer – aber teilweise auch für alle anderen Personen – notwendigen Verträge

Um die Lesbarkeit, sowie als auch das textliche Verständnis im vorstehenden Artikel zu gewährleisten, wird keine gendergerechte Sprache verwendet. Er ist ausschliesslich in männlicher Form geschrieben, spricht jedoch alle Geschlechter an.



UTA Treuhand AG Baden
Thomas Friedli
Partner
Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
Dipl. Treuhandexperte

So ein COOLER Tag

20. Aargauer sCOOL-Cup bei und mit viel Sonnenschein

Einmal mehr rannten mitte Juni rund 6'000 Kinderbeine im Gebiet des Aarau Schachens um die Wette. Nicht nur das: Von A wie Anfang bis Z wie Ziel mussten sie auch noch in zwei Durchgängen auf einem OL-Parcours, welcher auf einer Spezialkarte aufgedruckt war, die richtigen Posten quittieren. Der im Auftrag des Kant. Sportamtes BKS organisierte Aarg. OL-Verband mit Eva Martin als Laufleiterin, konnte am Abend ein durchwegs positives Fazit ziehen! Eva Martin war glücklich, dass dieser grösste Schul-OL-Anlass der Schweiz unfallfrei und mit vielen strahlenden Schüler-, Lehrer- und Helfergesichtern zu Ende ging. Vor dem Start sorgten Eline Gemperle, Kathrin Müller und Kati Hotz, die Aargauerinnen des Schweiz. OL-Teams, mit einem fetzigen Warming-up dafür, dass die Schülermuskeln parat sind und physisch nichts schief gehen konnte. Hinzu kam aber noch das Kartenlesen, was halt nicht ganz so einfach ist. Es lohnte sich definitiv, nicht immer Vollgas zu geben, ab und zu mal stehen zu bleiben und danach ziel-sicher den Posten anzulaufen. Nebst dem OL-Wettkampf konnten die Schüler in den Laufpausen verschiedene Spiele ausprobieren. Und wer immer noch nicht genug Laufkilometer hatte, konnte sich auch im Cloud-O versuchen. Begehrt waren auch die Autogramme der Spitzenläufer*innen.

Grösster Schweizer Schul-OL-Anlass mit makelloser Organisation

Der Aargauer Cup ist seit Jahren schweizweit der grösste Anlass dieser Art. Wichtig ist den Organisatoren, dass jährlich möglichst viele Kinder in Berührung mit dieser gesunden Ausdauersportart, kombiniert mit der Arbeit des Köpfchens,

kommen. Und wer weiss, vielleicht entschliessen sich ja einige dieser Schüler*innen nach den Sommerferien, nachdem sie im Fernsehen den «ganz Guten» an der WM im Bündnerland zusehen konnten, in einem der sieben Aargauer OL-Clubs weiterzumachen. «Das wäre natürlich der Idealfall», meint Laufleiterin Eva Martin. Nebst dem 16-köpfigen OK standen rund 100 Freiwillige sowie das Maskottchen der OL-WM, Capri, im Einsatz. Stellvertretend für das viele Lob und die Dankesworte der Lehrerschaft sei die 1. Sek.-Lehrerin, Frau Marinelli Camassa aus Lupfig zitiert: «Dieser Anlass ist unbedingt weiterzuverfolgen – er spricht die Jugendlichen sehr an».

Als Sponsor des Aargauischen OL-Verbandes war auch eine Vertretung der UTA Gruppe eingeladen und konnte sich so ein Bild über diesen schönen Anlass machen. Gerne unterstützt die UTA-Gruppe den Aargauer OL-Verband weiterhin.

Jacqueline Keller, Ressortverantwortliche Medien/Kommunikation Aarg. OL-Verband



MWST-Sätze erhöhen sich

Am 1. Januar 2024 tritt die Reform AHV 21 in Kraft. Sie beinhaltet auch die Zusatzfinanzierung der AHV durch eine Erhöhung der Mehrwertsteuer.

Damit gelten ab 1. Januar 2024 folgende Mehrwertsteuersätze: Der Normalsatz beträgt neu 8.1 Prozent (aktuell 7.7), der Sondersatz für Beherbergungen

steigt auf 3.8 Prozent (aktuell 3.7) und für den reduzierten Satz gelten neu 2.6 Prozent (aktuell 2.5).

Im Zusammenhang mit der Erhöhung hat die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) auch die Verordnung über die Höhe der Saldo-steuersätze nach Branchen und Tätigkeiten angepasst.

Immobilienbewertung angesichts steigender Hypothekarzinsen

Die Immobilienbewertung in der Schweiz ist ein komplexes Thema, das von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird. Einer der wichtigsten Faktoren ist der Hypothekarzins, dessen Entwicklung einen direkten Einfluss auf den Immobilienmarkt und somit auf den Wert einer Liegenschaft hat. Wie unlängst bekannt ist, haben die Hypothekarzinsen wieder angezogen und weitere Erhöhungen sind absehbar.

Da in der Schweiz nahezu alle Immobilienkäufe mit Hypotheken finanziert werden, wirkt sich der steigende Zins direkt auf die finanzielle Belastung und damit auf einen Kaufentscheid aus.

Haben tiefe Hypothekarzinsen in den letzten Jahren zu einem Anstieg der Immobilienpreise geführt, so führen die nun steigenden Zinsen zu einer Verlangsamung der Wertzunahme von Liegenschaften oder gar zu einer Preiskorrektur nach unten.

Für Käufer von Wohneigentum führt die aktuelle Situation zu einer finanziellen Mehrbelastung und somit zu einer vorsichtigeren Einstellung beim Kaufentscheid einer Liegenschaft. Vor allem Objekte, deren Preis sich von Banken nur schwer plausibilisieren lassen und/oder Liegenschaften, die bereits längere Zeit auf dem Markt sind, könnten dadurch Preisreduktionen erfahren.

Für private und institutionelle Investoren bedeutet die Zinswende zudem einen steigenden Anspruch an die Renditeerwartung. Grund dafür sind zum einen die steigenden Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Liegenschaft, zum anderen jedoch auch die wieder attraktiver werdenden alternativen Geldanlagen.

Was bedeutet das nun für den Immobilienmarkt in der Schweiz?

Aufgrund der zunehmenden Belastung der Haushalte durch den Zinsanstieg muss damit gerechnet werden, dass Liegenschaften mehr oder weniger notgedrungen verkauft werden müssen. Dies kann zur Folge haben, dass ein steigendes Angebot an Wohnliegenschaften auf eine gleichbleibende oder gar rückläufige Nachfrage trifft, was zu einer Preiskorrektur führen kann.

Dasselbe kann mitunter auch bei Mehrfamilienhäusern und anderen Anlageobjekten der Fall sein. Für Eigentümer vorgenannter Liegenschaften vermag eine alternative Geldanlage wie beispielsweise Aktien, Fonds und auch ETFs eine höhere Rendite zu versprechen, weshalb das Mehrfamilienhaus abgestossen wird. So kann es geschehen, dass Mehrfamilienhäuser wieder vermehrt öffentlich angeboten werden und diese auf erhöhte Zinsansprüche bzw. eine entsprechend rückläufige Nachfrage treffen. Auch in diesem Fall führt der Angebotsüberhang zu einer Korrektur der Preise. Die geschilderten Szenarien sind mögliche Entwicklungen und treffen zurzeit nicht auf den Schweizer Immobilienmarkt zu. Nach wie vor herrscht gesamtschweizerisch ein Nachfrageüberhang, dies vor allem bei Einfamilienhäusern und neuen Eigentumswohnungen.

Was bedeutet das für die Bewertung von Liegenschaften?

Angesichts steigender Hypothekarzinsen, den gleichzeitig gestiegenen Kosten im Baugewerbe und den vorgenannten Folgeentwicklungen wird es für Immobilienbewerter immer wichtiger, die bisherigen Zinssätze zu überdenken, die Bewertungsmethoden objektspezifisch zu wählen und die bisherigen Modelle den neuen Gegebenheiten anzupassen. Um den wachsenden Ansprüchen an eine zukunftsgerichtete Bewertung gerecht zu werden, werden Liegenschaften (vor allem Anlageliegenschaften) vermehrt mit dem sogenannten DCF-Verfahren (Discounted Cash-Flow) bewertet. Durch die Bewertung mittels dieser Methode können zukünftige Ertrags- und Aufwandsströme fast jahrgenau definiert und in die Berechnung mit einbezogen werden, was zu einer genaueren bzw. nachvollziehbareren Herleitung des Verkehrswertes führt.

Für eine fundierte Bewertung Ihrer Liegenschaft, ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftsliegenschaft oder Landparzelle, stehen Ihnen die Fachspezialisten der UTA Immobilien AG jederzeit gerne zur Verfügung.

UTA Immobilien AG

5400 Baden 056 203 00 80
5314 Kleindöttingen 056 268 66 68



Das Verkaufsteam der UTA Immobilien AG: Thomas Hager, Nicole Steffan, Roman Strebel, Nicole Sibold, Pascal Schmid.

Eine Auswahl unserer aktuellen Verkaufsimmobilien.



TEGERFELDEN
 Komfortable und flexible Büro- und Gewerberäume
 • Flächen von 100 bis 1'200 m², Stockwerke kombinierbar
 • Kellerräume, Aussen- und Tiefgaragenplätze



BIRMENSTORF
 5.5-Zi-Anwesen mit Scheune



OBERROHRDORF
 4.5-Zi-Terrassenwohnung



BADEN
 4.5-Zi-Einfamilienhaus



RÜFENACH
 5.5-Zi-Doppelhaushälfte



EHRENDINGEN
 5.5-Zi-Einfamilienhaus



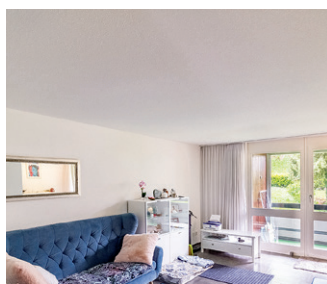
WÜRENLINGEN
 4.5-Zi-Terrassenwohnung



KILLWANGEN
 HILL 18 | 37 Eigentumswohnungen mit Co-Working
 • 2.5 bis 5.5-Zimmer, zentral, nachhaltig, hochwertig
 • Projekthomepage: www.hill18.ch



RÜFENACH
 5.5-Zi-Doppelhaushälfte



BAD ZURZACH
 2.5-Zi-Wohnung



HETTENSCHWIL
 Zweifamilienhaus



WETTINGEN
 4.5-Zi-Wohnung



LEUGGERN
 Einfamilienhaus



Weitere Immobilien und Infos unter: www.uta-immobilien.ch

UTA Treuhand AG Baden
Mellingerstrasse 6
5400 Baden
Telefon 056 200 86 20
Telefax 056 221 22 12
baden@uta.ch

UTA Treuhand AG Frick
Hauptstrasse 89
5070 Frick
Telefon 062 865 50 40
Telefax 062 865 50 45
frick@uta.ch

UTA Treuhand AG Kleindöttingen
Hauptstrasse 18
5314 Kleindöttingen
Telefon 056 268 66 00
Telefax 056 268 66 10
kleindoettingen@uta.ch

UTA Treuhand AG Lenzburg
Niederlenzerstrasse 27
5600 Lenzburg
Telefon 062 885 20 30
Telefax 062 885 20 39
lenzburg@uta.ch

UTA Treuhand AG Menziken
Titlisstrasse 10
5737 Menziken
Telefon 062 765 90 70
Telefax 062 765 90 79
menziken@uta.ch

UTA Immobilien AG Baden
Bahnhofstrasse 44
5400 Baden
Telefon 056 203 00 70
Telefax 056 203 00 77
b.immo@uta.ch

UTA Immobilien AG Kleindöttingen
Hauptstrasse 18
5314 Kleindöttingen
Telefon 056 268 66 68
Telefax 056 268 66 10
k.immo@uta.ch

UTA Sammelstiftung BVG
Hauptstrasse 18
5314 Kleindöttingen
Telefon 056 268 66 00
Telefax 056 268 66 10
sammelstiftung@uta.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE



Schweizerischer Verband
der Immobilienreuhänder



Jubiläum



Sibylle Zraggen
20 Jahre
UTA Treuhand AG
Baden

Beförderung



Stjepan Petricevic
Mandatsleiter
Bewirtschaftung
UTA Immobilien AG, Baden

Neueintritte



Roland Baumann
Immobilien / Bauleiter
UTA Immobilien AG
Kleindöttingen



Claudia Leuenberger
Sachbearbeiterin
UTA Immobilien AG
Kleindöttingen



Mary Vogel
Sachbearbeiterin
UTA Treuhand AG
Frick

Save the Date – 50 Jahre UTA Treuhand AG Lenzburg

Im 2024 besteht die UTA Treuhand AG Lenzburg seit 50 Jahren und die UTA GRUPPE möchte dies gerne mit Ihnen feiern.
Bitte reservieren Sie sich schon heute den **23. 08. 2024**.
Die Einladung und Details folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

REGA²³

13. BIS 15. OKTOBER

Die UTA Immobilien und UTA Treuhand Kleindöttingen werden sich mit einem Stand an der Ausstellung beteiligen. Es würde uns sehr freuen, Sie, geschätzte Kunden und Geschäftspartner an unserem Stand begrüßen zu dürfen, um mit Ihnen auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit anzustossen.

