

Konsortialvertrag

Die Gesellschafter

1. Martin De Boni, Feldblumenstrasse 18, 8048 Zürich
2. Jürg Brühlmann, Reismühlestrasse 13/38, 8409 Winterthur

Und weitere (gekürzt)

schliessen zum Zeitpunkt des Verkaufs des Stockwerkeigentums an die Konsortianten Nr. 7 bis 12 einen Konsortialvertrag mit folgendem Inhalt ab:

Präambel

Die Vertragsparteien sind Stockwerkeigentümer in den Liegenschaften Bodanstrasse 10 und Säntisstrasse 4a, eingetragen als Grundstück Nr. 1164 im Grundbuch Kreuzlingen.

Sie beabsichtigen die Fertigstellung der Bauvorhaben in den genannten Liegenschaften.

Dies vorausgesetzt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Name, Zweck

Unter dem Namen Konsortium Projekt Bodan 44+ begründen die genannten Parteien eine einfache Gesellschaft im Sinn von Art. 530 ff. OR. Die später dazukommenden Stockwerkeigentümer der noch zu verkaufenden Wohnungen werden mit dem Kauf ebenfalls Mitglied im Konsortium.

Das Konsortium Projekt Bodan 44+ wird die Um- und Neubauten der Liegenschaften auf dem Grundstück Nr. 1164 an der Bodanstrasse 10 / Säntisstrasse 4a in 8280 Kreuzlingen mit insgesamt neun Wohnungen fertig stellen und die Garantien sichern (Details vgl. Art. 4).

Der Verkauf der noch nicht verkauften Wohnungen zu gleichen Teilen (1/6) im gemeinsamen Besitz der Konsortianten Nr. 1-6 geschieht gemäss den Regeln der Stockwerkeigentümergevereinbarung.

2. Sitz

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich bei Jürg Brühlmann, Reismühlestrasse 13/38, 8409 Winterthur.

3. Dauer

Die Dauer der Gesellschaft ist befristet bis zum Zeitpunkt, in dem die gesamte Überbauung Nr. 1164 einschliesslich Umgebungsarbeiten fertig gestellt ist und alle notwendigen Garantien ordnungsgemäss gestellt resp. abgelaufen sind.

Im Falle der Nichtrealisierung der geplanten Bauten werden die Parteien die genannten Liegenschaften gesamthaft oder parzelliert an Dritte verkaufen. In diesem Fall dauert die Gesellschaft bis zum abgeschlossenen Drittverkauf.

4. Beteiligungen und Aufgaben

Die Vertragsparteien schliessen Handwerkerverträge und andere mit dem Bau im Zusammenhang stehende Verträge ab

und organisieren die Abwicklung der Finanzierung der Baukosten.

Die Vertragsparteien sind mit den vertraglich festgehaltenen Wertquoten an den Verpflichtungen der einfachen Gesellschaft beteiligt, und zwar im Prinzip mit allen Rechten und Pflichten hinsichtlich zukünftigen Kosten, Risiko und Gewinn.

Auch Gebühren und allfällige spätere Garantiewerke werden auf der Basis der Wertquoten für das jeweilige Stockwerkeigentum auf die Parteien verteilt. Ausnahme: Abgaben (z.B. für Schuldbriefe) und Steuern (z.B. Handänderung), sofern sie nicht an den Preis des Stockwerkeigentums gebunden sind.

Werbekosten für den Verkauf der restlichen Wohnungen gehen nur bis Ende der Bauabrechnung zu Lasten des Konsortiums.

5. Gesellschafterversammlung/Kompetenzen

Gesellschafterversammlungen werden vom Geschäftsführer, der durch die Gesellschafter zu bestimmen ist, in einem Rhythmus einberufen, wie dies für die Behandlung der anstehenden Geschäfte nötig ist, in der Bauphase in der Regel mindestens einmal alle drei Monate, sonst nach Bedarf.

Aus wichtigen Gründen ist jeder Gesellschafter zur Einberufung einer Versammlung befugt.

Die Gesellschafterversammlung entscheidet über alle Geschäfte, die nicht in die Kompetenz der Baukommission fallen.

6. Beschlussfassung

Sämtliche Entscheide, die die Gesellschaft zu treffen hat, sei dies im internen Verhältnis wie gegenüber

Dritten, werden auf Grund der Beteiligung getroffen, wobei für jede Beschlussfassung 3/4 des Kapitals gemessen an den gesamten Wertquoten vertreten sein muss (Quorumsvorschrift).

In der Regel gilt das absolute Mehr wie folgt:

Eine Mehrheit kommt zustande, wenn das absolute Mehr gemessen an den vertretenen Wertquoten zustimmt. Diese Regelung gilt für Arbeitsvergebungen, Vertragsabschlüsse, Zahlungen, Verkäufe, einzeln oder gesamthaft, Kompetenzdelegationen, Kapitalbeschaffung, konzeptgemässe Rahmenbedingungen, Reglemente, als einheitlich bestimmte Ausstattung im Stockwerkeigentum sowie für alle gemeinschaftlichen Anlagen (u.a. Garten, Garagen, Gästezimmer, Mehrzweckraum).

Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer ist erforderlich für die Aufgabe des Projekts und damit Verkäufe der Liegenschaft vor Realisierung, grundlegende Änderungen des Konzepts und flächenmässige Erweiterungen und Zukäufe.

Zeitlich dringliche Beschlüsse insbesondere während der Bauausführung sind auf dem Weg des Zirkulationsbeschlusses möglich, wobei ein Quorum von 3/4 der Wertquoten und je nach Gegenstand das absolute Mehr der vertretenen Wertquoten (Abs. 3 oben) beziehungsweise Einstimmigkeit der vertretenen Wertquoten (Abs. 4 oben) notwendig ist.

7. Art der Beiträge

Keiner der Gesellschafter leistet seinen Beitrag in Form von Arbeit, Forderungen oder Sachen. Die Beiträge werden ausschliesslich in Geld geleistet.

Sofern einer der Gesellschafter bei der Planung oder der vorgesehenen Überbauung Arbeit leistet oder Ware liefert,

stellt er der Gesellschaft dafür ordnungsgemäss Rechnung wie dies aussenstehende Beauftragte, Planer und Bauhandwerker tun. Entsprechende Rechnungen werden nach Akzept durch die Gesellschaft den gesamten Baukosten zugeschlagen.

Um während der Bauphase die Zahlungen an die Unternehmer sicherzustellen, verpflichten sich die Konsortianten, die von der dafür zuständigen Bank eingeforderten Mittel gemäss Baufortschritt rechtzeitig bereit zu stellen.

8. Vertretung

Das Baukonsortium Projekt Bodan 44+ wird mit schriftlicher Vollmacht durch mindestens drei in der Vollmacht zu bestimmende Personen, die je Einzelunterschrift führen, vertreten.

9. Baukommission

Die Gesellschaft bildet eine Baukommission in der neben allfälligen aussenstehenden Personen auch 4-6 Mitglieder des Konsortiums vertreten sind. Eine Vertretung in der Baukommission ist zulässig.

Für die Beschlussfassung ist Einstimmigkeit der vertretenen Baukommissionsmitglieder erforderlich. Kommt keine Einstimmigkeit zustande, entscheidet die Gesellschafterversammlung gemäss beschriebenen Entscheidungsverfahren.

Die Kompetenzen der Baukommission sind:

- der Abschluss der Verträge mit dem Architekten, den Planern und Handwerkern (inklusive Arbeitsvergebungen);

- der Abschluss der Verträge mit Wohnungskäufern nach Zustimmung der Gesellschafter;
- Antragstellung an die Gesellschafterversammlung für Beschlüsse, die aufgrund dieses Vertrages in die Kompetenz der Gesellschafterversammlung fallen oder die von der Baukommission nach deren Ermessen nicht selbst gefasst werden sollen;
- die regelmässige Information aller Parteien dieses Konsortialvertrages.

Die Vertretung gegen aussen richtet sich nach der Vollmachtsregelung.

10. Eintritt und Ausscheiden von Gesellschaftern, Kaufsrechte, Verkäufe an Dritte

Wohnungskäufer treten zum Zeitpunkt der grundbuchamtlichen Überschreibung diesem Konsortialvertrag mit allen Rechten und Pflichten bei. Die Beschlussfassung erfolgt auch bei erweiterter Gesellschaft nach Massgabe der Beteiligung.

Mit Verkauf des Stockwerkeigentums gemäss Stockwerkeigentümergevereinbarung erlischt die Mitgliedschaft im Konsortium.

11. Verzinsung von Darlehen und Kapitalanlagen

Allfällige geleistete Kapitaleinlagen oder Darlehen für noch nicht verkaufte Wohnungen werden jeweils Ende Jahr verzinst. Die Zinsen werden vom Konsortium festgelegt und auf die Baurechnung geschlagen. Ab Vermietungstermin oder spätestens nach Abschluss der Bauabrechnung gehen allfällige Zinsen zu Lasten der Eigentümer dieser Wohnungen.

12. Buchführung

Für die Gesellschaft wird eine ordentliche Buchhaltung geführt. Die Gesellschafter bestimmen nach Massgabe dieses Konsortialvertrages die zu beauftragende Buchhaltungsstelle. Sie sind verpflichtet, diese und sämtliche Angaben, Unterlagen und Belege zur Verfügung zu stellen, welche sie zur Erfüllung ihrer Aufgabe benötigt.

13. Steuern

Die Gesellschaft bezahlt keine Steuern und leistet keine Sozialabgaben. Es ist Sache jedes einzelnen Gesellschafters, die sich für ihn ergebenden steuerrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Fragen abzuklären und zu lösen.

Davon ausgenommen ist eine allfällige zwingende Mehrwertsteuerpflicht der Gesellschaft.

14. Subsidiäre Bestimmungen

Für alle Fragen, die Konsortialvertrag nicht ausdrücklich geregelt sind, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

15. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Konsortialvertrag vereinbaren die Gesellschafter den ausschliesslichen Gerichtsstand des Bezirksgerichts Kreuzlingen.

16. Übergangsbestimmung

Dieser Vertrag löst den bisherigen Konsortialvertrag vom
28. Oktober 2006 ab.

Kreuzlingen, den 9.7.2009

Jürg Brühlmann

Anna Wohnlich Brühlmann

Martin De Boni

und weitere (gekürzt)
am 9.7.2009 unterzeichnet auf dem Grundbuchamt Kreuzlingen