Konsortialvertrag   
(Baukonsortium – einfache Gesellschaft)

I. Vertragsparteien

1. Partei 1, *Bauunternehmung, Zürich*
2. Partei 2, *Baumaterialienhandel, Zürich*
3. Partei 3, *Tiefbauunternehmung, Zürich*
4. Partei 4, *Rechtsanwalt, Zürich*
5. Partei 5, *Fensterfabrik, Zürich*
6. Partei 6, *Architekturbüro, Zürich*
7. Partei 7, *Sanitärinstallationen, Zürich*

***Bemerkung:***

*Das Baukonsortium ist in der schweizerischen Baupraxis eine vertraute Erscheinung. Die Gründe dafür reichen von der Akquisition, Finanzierung und Risikoverminderung bis zur sinnvollen Arbeitsteilung. Mehrere Bauherren, oft ein Architekt und Inhaber von Handwerksbetrieben, planen die gemeinsame Überbauung eines Grundstücks mit einer oder mehreren Bauten, meistens zum gewinnbringenden Weiterverkauf, auch nach Begründung von Stockwerkeigentum.*

*Synonyme:*

*Bauherrenkonsortium, ARGE*

*Planerkonsortium (Architekten, Ingenieure und andere Fachleute baulicher Richtung)*

II. Präambel

Die Vertragsparteien sind mit dem Bau verbundene Unternehmen, welche gestützt auf langjährige Zusammenarbeit gemeinsam Grundstücke erwerben und überbauen wollen. Zu diesem Zweck schliessen sie sich für ein neues Projekt zu einem Konsortium zusammen.

III. Name, Sitz und Zweck

1. Die Vertragsparteien bilden ein Baukonsortium in der rechtlichen Form einer einfachen Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR mit dem Namen *«Konsortium Muster»* mit der Adresse *c/o Musterstrasse 1, 1234 Musterdorf.*
2. Das *Konsortium Muster* bezweckt den Kauf der Liegenschaft *[Name, Parzellen-Nr., Grundbuch Ortschaft] (*genaue Beschreibung der Liegenschaft*)* zum Preise von CHF *[Betrag].–* zuzüglich der staatlichen Abgaben, Notariatskosten und Gebühren und die Planung und Realisierung einer Gesamtüberbauung sowie den Verkauf als Totalunternehmer.

***Bemerkung:***

*Da jeder Partner seine rechtliche und wirtschaftliche Selbstständigkeit beibehalten möchte, die Zusammenarbeit insofern beschränkt ist, bietet sich als häufigste Rechtsform die einfache Gesellschaft (Art. 530 ff. OR) an.*

*Die einfache Gesellschaft ist eine Personenverbindung ohne Rechtspersönlichkeit. Die einfache Gesellschaft kann nicht ins Handelsregister eingetragen werden und hat weder Firma noch Sitz; sie kann jedoch eine MWST-Abrechnungsnummer führen. Die gesetzliche Ordnung ist sehr dispositiv gehalten, was den Gesellschaftern ermöglicht, die für ihre Bedürfnisse erforderliche Regelung selbst zu treffen.*

*Nicht erlaubt ist es den Gesellschaftern jedoch, ein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe zu betreiben.*

*Der Gesellschaftsvertrag ist an keine Formvorschrift gebunden, trotzdem empfiehlt es sich vor allem bei einem wirtschaftlichen Zweck, einen schriftlichen Gesellschaftsvertrag zu erstellen.*

*Mitglieder einer einfachen Gesellschaft können sowohl natürliche wie auch juristische Personen oder Gesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z.B. einfache Gesellschaften oder Kollektivgesellschaften) sein.*

IV. Umfang/Beteiligungen

***Bemerkung:***

*«Jeder Gesellschafter hat einen Beitrag zu leisten, sei es in Geld, Sachen, Forderungen oder Arbeit.» [Art. 531 Abs. 1 OR]*

1. Die Tätigkeit des Konsortiums *Muster* erstreckt sich auf die Durchführung aller Leistungen, welche der Zweck mit sich bringt.
2. Eine erste Schätzung der Kosten für die Erreichung des Gesellschaftszwecks haben Gesamtanlagekosten von CHF *x Mio*. ergeben. Die Gesellschafter verpflichten sich, sich an diesen Investitionskosten wie folgt zu beteiligen:

*Partei 1 CHF x.– x%  
Partei 2 CHF x.– x%  
Partei 3 CHF x.– x%  
Partei 4 CHF x.– x%  
Partei 5 CHF x.– x%  
Partei 6 CHF x.– x%  
Partei 7 CHF x.– x%  
Total CHF x.– 100%*

1. Die zur Realisierung des Projekts erforderlichen Geldmittel werden von den Vertragsparteien durch Einschüsse nach Massgabe ihrer Beteiligung jeweils aufgebracht. Die Einzahlung hat anteilsmässig jeweils *innert zehn Tagen* nach erfolgter schriftlicher Aufforderung auf das Konto der Gesellschaft [Kontoangaben] bei der *[Bankname]* zu erfolgen.

***Option:***

*Die Einzahlung hat anteilsmässig jeweils innert zehn Tagen nach erfolgter schriftlicher Aufforderung auf folgendes Gesellschaftskonto zu erfolgen:*

[Kontoangaben]

1. Das käuflich erworbene Grundstück bleibt frei von Belastungen bis zum Verkauf.
2. Sollten weitere finanzielle Mittel nötig werden, so sind die Vertragsparteien im prozentualen, anteilsmässigen Verhältnis verpflichtet, die notwendigen Einschüsse vorzunehmen.
3. Die Vertragsparteien tragen Gewinn und Verlust sowie alle Risiken des Konsortiums im Verhältnis ihrer Beteiligung und im Rahmen der nachstehenden vertraglichen Haftungsregelungen.
4. Für die Abrechnung wird festgehalten, dass die Einlagen der Gesellschafter buchhalterisch zum Zinssatz für erste Hypotheken der *[BANK]* vom Tag der Einzahlung an verzinst werden. Die Abrechnung über die aufgelaufenen Zinsen erfolgt halbjährlich. Die anteilsmässige Auszahlung erfolgt erst nach Verkauf der im Gesellschaftszweck umschriebenen einzelnen Objekte bzw. jeweils anteilsmässig nach dem Verkauf einzelner Objekte.
5. Tritt das *Konsortium Muster* als Generalunternehmer auf, so ist ein GU-Gewinn von *[Zahl]%* einzurechnen. Ein eingerechneter GU-Gewinn ist erst nach Ablauf der Garantiefristen jeweils anteilsmässig auszuzahlen.

V. Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung besteht aus allen Gesellschaftern und ist das oberste Organ. Sie entscheidet in allen personellen, technischen, administrativen und finanziellen Angelegenheiten, die nicht durch Gesellschaftsbeschluss oder gemäss diesem Vertrag einem Organ oder Dritten übertragen sind.
2. Die Gesellschafterversammlung hat insbesondere folgende Befugnisse:
3. Wahl eines Vorsitzenden und eines Stellvertreters sowie des Protokollführers
4. Wahl und Déchargeerteilung an die Geschäftsführung
5. Wahl der Buchhaltungsstelle
6. Beschlussfassung und Genehmigung der Jahresbudgets und Jahresrechnungen
7. Rechtsmittelinstanz bei Entscheiden der Geschäftsführung gegenüber einzelner Gesellschaftern
8. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens fünf Gesellschafter anwesend sind. Die Beschlüsse wiederum werden mit der einfachen Mehrheit der finanziellen Beteiligung einerseits und der Personenzahl anderseits gefasst.
9. Für Beschlüsse über Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrags bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel der gesamten finanziellen Beteiligung und der drei Viertel aller Gesellschafter.
10. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich durch einen anderen Gesellschafter oder einen Dritten mit schriftlicher Vollmacht vertreten zu lassen.
11. Die Gesellschafterversammlung wird vom Vorsitzenden, sooft es die Geschäfte erfordern, einberufen. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beim Vorsitzenden zu verlangen. Der Vorsitzende hat *innert 20 Tagen* die Gesellschafterversammlung anzusetzen; im Übrigen soll in der Regel die Einberufung *zehn Tage im Voraus* unter schriftlicher Bekanntgabe der Traktanden erfolgen.

VI. Geschäftsführung

***Bemerkung:***

*Die Geschäftsführung betrifft das interne Recht (im Gegensatz zur externen Vertretung) aller Gesellschafter oder einzelner geschäftsführender Gesellschafter. Gemäss gesetzlicher Regelung sind alle Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt. Ausnahmen können im Gesellschaftsvertrag geregelt werden.*

1. Die Geschäftsführung bereitet alle Geschäfte vor, die für die Zweckerreichung notwendig sind. Sie wird einem Vorstand von mindestens *drei* Gesellschaftern für die grundsätzliche Dauer von *zwei Jahren* übertragen.
2. Im Sinne eines Gesellschafterbeschlusses wird als erster Vorstand gewählt: *[Name, Geburtsdatum, Bürgerort, Wohnadresse]*. Als Protokollführer wird *Partei xy* gewählt.
3. Im Sinne eines Gesellschafterbeschlusses wird als Buchhalter gewählt: *[Name, Geburtsdatum, Bürgerort, Wohnadresse].*
4. Den Geschäftsführern steht gemeinsam die Geschäftsführung zu. Sie haben die Interessen des Konsortiums nach aussen zu vertreten und die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung auszuführen. Die Geschäftsführung hat jährlich die notwendige Planung, Budgetierung und Abrechnung vorzunehmen und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.
5. Jeder der Geschäftsführenden ist kollektiv zeichnungsberechtigt mit dem gewählten Protokollführer.
6. Die Geschäftsführung konstituiert sich selbst, sie bestimmt ihren Vorsitzenden und teilt die Arbeitsbereiche auf. Sie hat auch ein von der Generalversammlung noch zu genehmigendes Pflichtenheft auszuarbeiten.
7. Die Geschäftsführung wird grundsätzlich entschädigt; ihr steht jeweils [Zahl]*%* des Verkaufserlöses zu. Dieser Betrag wird auf die Geschäftsführer und die Protokollführer nach Massgabe der Amtszeit aufgeteilt.
8. Jeder Gesellschafter ist jederzeit berechtigt, in sämtliche Akten Einsicht zu nehmen und nötigenfalls eine Zwischenbilanz zu verlangen.

VII. Haftung/Verantwortlichkeit

***Bemerkung:***

*Die Gesellschafter haften für Gesellschaftsschulden, die sie gemeinsam oder durch Stellvertretung eingegangen sind, persönlich, ausschliesslich, primär, unbeschränkt und solidarisch.*

*Der einfachen Gesellschaft kommt keine eigene Rechtspersönlichkeit zu. Verpflichtungen können damit nur im Namen aller Gesellschafter auf Rechnung der einfachen Gesellschaft eingegangen werden.*

1. Gegenüber Bauherrschaft und gegenüber Dritten haften die Gesellschafter als Gesamtschuldner bloss im Rahmen und nach Massgabe ihrer Beteiligung. Eine solidarische Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Geschäftsführung hat entsprechende Bestimmungen in sämtliche mit Dritten abzuschliessenden Verträge (GU-Verträge, Schuldverpflichtungen etc.) aufzunehmen. 🡪 aussergewöhnlich, beachte OR 544
2. Gegenüber der Bauherrschaft werden in den Generalunternehmerverträgen die üblichen Garantien gemäss SIA-Norm 118 abgegeben. Die Geschäftsführung hat bis zum Ablauf der Garantiefristen jeweils angemessene Rückstellungen vorzunehmen.
3. Unter sich haften die Gesellschafter für alle aus der Durchführung des Gesellschaftszweckes erwachsenden vertraglichen und ausservertraglichen Verpflichtungen im Verhältnis ihrer Beteiligung. Eine über die einzelnen Beteiligungsquoten hinausgehende Haftung der einzelnen Gesellschafter wird ausdrücklich wegbedungen, ausser für schuldhafte Handlungen. Erteilt das Konsortium einem Gesellschafter Aufträge oder schliesst mit ihm Werkverträge ab, so haftet dieser Unternehmer im Rahmen dieses abgeschlossenen Vertrags gegenüber dem Baukonsortium wie ein Dritter.
4. Die Geschäftsführung wird beauftragt, sämtliche Risiken, welche das Konsortium als Generalunternehmerin treffen können, so weit als möglich zu versichern. Die entsprechenden Versicherungsabschlüsse sind an der nächsten Gesellschafterversammlung den Gesellschaftern vorzulegen.

VIII. Dauer des Konsortiums

1. Das Baukonsortium wird aufgelöst nach Verkauf des gesamten Grundstücks bzw. dem Ablauf der Garantiefristen, für welche Rückstellungen getätigt wurden. Das Ende des Konsortiums ist auf den Tag der Genehmigung der Schlussbilanz durch die Gesellschafterversammlung festgelegt.
2. Die Geschäftsführung hat für allenfalls behördlich notwendige Vorkehren und Meldungen besorgt zu sein.
3. Die Geschäftsführung ist dafür verantwortlich, dass die Unterlagen (*technische, buchhalterische, weitere Geschäftsunterlagen)* während der gesetzlich vorgeschriebenen Dauer nach Auflösung des Konsortiums aufbewahrt werden.

IX. Gesellschafterwechsel

1. Ein Ausscheiden eines Gesellschafters vor dem Ende des Baukonsortiums ist nur möglich, wenn sämtliche übrigen Gesellschafter zustimmen, vorbehalten bleiben Art. 545 Ziff. 3 und 7 OR.
2. Scheidet ein Gesellschafter durch Tod aus, so führen die übrigen Gesellschafter das Konsortium weiter. Sie übernehmen anteilsmässig im Rahmen ihrer Beteiligung die Rechte und Pflichten des Ausscheidenden.
3. Stirbt ein Gesellschafter, so kann der Rechtsnachfolger des Ausscheidens unter Vorbehalt der Zustimmung der Mehrheit aller übrigen Gesellschafter die Rechtsstellung seines Vorgängers übernehmen.
4. Scheidet aus irgendwelchen Gründen ein Gesellschafter aus, so erfolgt die Abrechnung aufgrund einer Zwischenbilanz auf den Tag des Austritts bzw. Todes. Die Fälligkeit einer allfälligen Auszahlung wird durch die Geschäftsführung je nach Liquidität des Konsortiums festgelegt; die Auszahlung hat spätestens *innert dreier Jahre*, gerechnet nach dem Tag des Austritts, zu erfolgen.

X. Arbeitsvergabe an die Gesellschafter

1. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, anfallende Arbeit auf seiner Branche zu mittleren Konkurrenzpreisen zu übernehmen. Die Geschäftsführung hat die mittleren Konkurrenzpreise festzulegen; der Vertrag ist der Gesellschafterversammlung vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen.
2. Ist die Frage umstritten, ob mittlere Konkurrenzpreise vorliegen oder ob die vorgesehene Leistung durch den Gesellschafter erbracht werden kann, so hat die Geschäftsführung den entsprechenden Fachverband um eine neutrale Stellungnahme anzugehen. Diese Stellungnahme durch den Fachverband ist der Gesellschafterversammlung mit dem Entwurf des abzuschliessenden Vertrags zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Der Architekt rechnet seine Kosten nach der SIA-Honorarordnung 102, Ausgabe *[…]*, der Anwalt nach dem ausgemittelten Zeittarif des kantonalen Anwaltsverbands.
4. Die Geschäftsführung kann Aufträge bis zu CHF *[Betrag]*.– an einzelne Gesellschafter in eigener Kompetenz vergeben.

XI. Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder gar nichtig sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die ungeregelten oder unwirksamen Punkte sind durch eine Vereinbarung zu ersetzen, die dem Recht entspricht und dem Willen beider Parteien möglichst nahekommt.
2. Die Parteien werden sich bemühen, Schwierigkeiten, die sich aus der Durchführung dieses Vertrags ergeben, auf gütlichem Wege beizulegen. Wenn nötig, wird ein Mediator engagiert, wofür die Kosten von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen werden.
3. **Gerichtsstand ist Musterdorf. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar**.

***Bemerkung:***

*Es steht den Parteien frei, die örtliche Zuständigkeit zu vereinbaren, soweit kein zwingender Gerichtsstand besteht.*

| Ort, Datum |  | Ort, Datum |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Unterschrift |  | Unterschrift |
|  |  |  |

| Ort, Datum |  | Ort, Datum |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Unterschrift |  | Unterschrift |
|  |  |  |

| Ort, Datum |  | Ort, Datum |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Unterschrift |  | Unterschrift |
|  |  |  |

| Ort, Datum |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Unterschrift |  |  |
|  |  |  |

***Bemerkung:***

*Für jede Partei muss eine einzelzeichnungsberechtigte Person unterschreiben resp. mehrere kollektivunterschriftsberechtigte Personen jeder Partei.*