

Examensklausurenkurs
der Juristischen Fakultät
der Bayerischen Julius-Maximilians-Universität Würzburg
Sommersemester 2006
Klausur am 03.06.2006
(„Samstagsklausuren“)

„Kautelarklausur“

Sachverhalt:

Der Bauträger Wolfgang Worthmann erschien am Freitag, dem 02.06.2006, in den Amtsräumen des Notars Dr. Niederhuber in Würzburg und trug folgendes Anliegen vor:

„Ich habe in der Innenstadt von Nürnberg, am Europaplatz 1, ein Grundstück zum Preis von 2 Mio Euro erworben, auf dem ich ein Bürogebäude mit mehreren Einheiten errichten möchte. Diese Büroeinheiten sollen alsdann verwaltet und vermietet werden. Für den Bau des Gebäudes einschließlich der Tiefgarage veranschlage ich einen Kostenaufwand von ca. 3 Mio Euro. Die Bauplanung ist bereits abgeschlossen und sogar die Baugenehmigung ist erteilt.

Selbstverständlich möchte ich das Objekt auch weiterverkaufen. Angesichts der sehr hohen Anschaffungs- und Herstellungskosten wird es aber voraussichtlich nicht möglich sein, einen Großanleger zu finden, der das Gesamtobjekt erwerben will. Da ich aber angesichts der äußerst günstigen örtlichen Lage davon ausgehe, dass sich mit dem Objekt auch in diesen Zeiten sehr hohe Mieterträge erzielen lassen, kann meines Erachtens für ein solches Objekt eine größere Anzahl von kleinen oder mittleren Anlegern gewonnen werden, die lieber in Immobilien als etwa in Aktien investieren wollen. Ich plane daher, eine Vielzahl von etwa 200 Anlegern zusammenzubringen, von denen jeder eine Beteiligung in Höhe von 25.000,00 € erbringt. Um die Finanzierung des Projekts sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die Anleger möglichst vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens aber während der Bauphase beitreten.

Ich habe meine Planung bereits mit dem Steuerberater vorbesprochen. Er sagte mir, für eine solche Konstruktion wäre der Begriff „geschlossener Immobilienfonds“ gebräuchlich. Steuervorteile könnten bei einem solchen Projekt heutzutage nur noch beschränkt erzielt werden. Entscheidend sei daher, dass die Rendite stimme. Dennoch rät er dazu, als Rechtsform für den Beitritt der Anleger eine Personengesellschaft zu wählen. Zu denken sei einerseits an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, andererseits an eine Kommanditgesellschaft.

Ich stelle mir nun vor, dass ich zusammen mit einem Freund schon vorweg eine solche Gesellschaft gründe, in welche die Anleger dann nach und nach eintreten können. In diese Gesellschaft soll der Grundbesitz eingebracht werden, an dem die Anleger dann mit ihrem Beitritt beteiligt werden. Derzeit beabsichtige ich, selbst persönlich haftender Gesellschafter zu sein. Ich habe in meinem Betrieb eine sehr tüchtige Managerin, Frau Franziska Burkhard, die sich

selbst nicht als Gesellschafterin beteiligen möchte. Wäre es dennoch möglich, dass Frau Burkhard alleinige Geschäftsführerin des Fonds wird?

Vor diesem Hintergrund möchte ich Sie, Herr Notar, bitten, sich bis zu unserer nächsten Besprechung zu überlegen, wie das Vorhaben im Einzelnen rechtlich umgesetzt werden könnte. Dabei stellt sich insbesondere die Frage, welche vom Gesetz abweichenden bzw. gesetzergänzenden Regelungen erforderlich sind, damit der Gesellschaftsvertrag hierfür geeignet ist.

Notar Dr. Niederhuber erstellt daraufhin einen Katalog mit Problempunkten zusammen und bittet den ihm zur Ausbildung zugewiesenen Praktikanten Bernhard Schröder, der bei der Besprechung mit Bauträger Worthmann anwesend war, in einem Gutachten zu jedem einzelnen Punkt hinsichtlich beider in Betracht kommender Gesellschaftsformen (Gesellschaft bürgerlichen Rechts und Kommanditgesellschaft) Stellung zu nehmen.

Der Fragenkatalog lautet wie folgt:

1. Bedarf der Abschluss des Gesellschaftsvertrags zwischen Wolfgang Worthmann und seinem Freund einer besonderen Form?
2. Bestehen Bedenken hinsichtlich Gegenstand und Zweck der Gesellschaft? Wie könnte der Gegenstand oder der Zweck formuliert werden?
3. Ist es erforderlich, dass die Gesellschaft einen Namen bzw. eine Firma führt? Wie könnte der Name bzw. die Firma lauten?
4. Ist es möglich, dass weitere Anleger als Gesellschafter nach und nach beitreten? Wie erfolgt ein solcher Beitritt und besteht insofern Regelungsbedarf? Wäre der Beitritt jeweils beurkundungspflichtig?
5. Wie erfolgt die Geschäftsführung und die Vertretung bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts und bei einer Kommanditgesellschaft? Muss insoweit irgendetwas geregelt werden? Ist es auch möglich, dass ein Außenstehender, wie die Managerin Frau Burkhard, zum alleinigen Geschäftsführer bestellt wird? Bedürfte die Kündigung eines Mietvertrages in dem Objekt durch einen Geschäftsführer einer besonderen Form oder eines besonderen Nachweises?
6. Wie verhält es sich mit der Haftung der Anleger nach den gesetzlichen Vorschriften? Welcher Regelungsbedarf ergibt sich daraus? Inwieweit ist es möglich, die Haftung auf das Gesellschaftsvermögen zu beschränken?
7. Ist es möglich, dass die Gesellschaft selbst als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wird oder ist es erforderlich, dass sämtliche Anleger eingetragen werden? Sofern dies der Fall ist: Gibt es eine Ausweidlösung, um nicht sämtliche 200 Anleger im Grundbuch vermerken zu müssen?
8. Ist eine Anteilsübertragung möglich? Wenn ja, wie? Muss insofern bereits im Gesellschaftsvertrag eine Regelung getroffen werden?
9. Welche Folgen haben die Kündigungen und der Tod eines Gesellschafters? Welcher Regelungsbedarf ergibt sich insoweit?
10. Haben ausscheidende Gesellschafter Anspruch auf eine Abfindung? Welche Regelungsmöglichkeiten bestehen insoweit?

Bearbeitervermerk:

Das Gutachten des Herrn Stud. jur. Bernhard Schröder ist zu erstellen. Steuerrechtliche und kapitalmarktrechtliche Fragen bleiben außer Betracht.

Bearbeitungszeit:

5 Stunden.

Hinweis:

Rückgabe und Besprechung der Kautelarklausur finden statt am

**Mittwoch, 14.06.2006, in der Zeit von 14 – 16 Uhr
im HS II der Alten Universität**