

Notarassessor Dr. Frank Eckert, Mag. rer. publ./  
Notarassessor Dr. Arne Everts

**INotR**  
Institut für  
Notarrecht an  
der Universität  
Würzburg

**Examensklausurenkurs**  
der Juristischen Fakultät  
der Bayerischen Julius-Maximilians-Universität Würzburg  
WS 2005/06  
Klausur am 27.09.2005  
(„Probeexamen“)

**„Kautelarklausur“**

**Sachverhalt:**

**Teil I**

Mitte August 2005 erscheint bei dem Notar Dr. Franz Niederhuber (N) mit dem Amtssitz in Würzburg Herr Willibald Rein (R) und schildert Herrn Dr. Niederhuber folgenden Sachverhalt:

„Ich möchte auf meinem Grundstück in Würzburg eine Autowaschanlage nebst Selbstwaschzone betreiben. Die hierfür notwendigen Anlagen habe ich mir bereits herausgesucht. Allerdings benötige ich für die Investitionen einen Kredit von der X-Bank (X). Bevor ich jedoch die Investitionen tätige, bräuchte ich noch einige Informationen, um sicher gehen zu können, dass ich mein Projekt auch realisieren kann.

Um die Autowaschstraße sinnvoll betreiben zu können, benötige ich eine Ausfahrt über das benachbarte Grundstück des Michael Mayer (M). Mit diesem habe ich schon folgenden Vertrag schriftlich geschlossen:

*„Ich, Michael Mayer, gewähre dem Willibald Rein die Möglichkeit der Überfahrt über mein Grundstück für seine Autowaschstraße. Ich, Willibald Rein, gebe dem Michael Mayer hierfür mein Eigentum an meiner einzigen Obstwiese in Veitshöchheim.“*

Willibald Rein fragt nun Herrn Dr. Niederhuber, ob dieses Schriftstück, welches von beiden unterschrieben ist, gültig sei, weil ihm ein Stammtischbruder erklärt habe, dass „ohne Notar bei Grundstücken nichts laufe“. Dabei sei die Obstwiese praktisch nichts wert, allenfalls 500.- €.

Außerdem würde er gerne die Durchfahrt auf dem Grundstück des Michael Mayer nicht nur durch einen Vertrag, sondern auch „im Grundbuch“ absichern, weshalb er wissen möchte, welche Möglichkeiten hier bestehen.

Weiterhin möchte Herr Rein von Notar Dr. Niederhuber wissen, ob er als einzelne Person eine GmbH gründen könne und ob er als Einzelperson auch tatsächlich die vollen 25.000.- € für die GmbH-Gründung aufbringen müsse. Er habe nämlich gehört, dass man bei einer GmbH-Gründung nur die Hälfte des Stammkapitals einzahlen müsse.

Allerdings habe er auch daran gedacht, bei der GmbH-Gründung seinen 16-jährigen Sohn Lukas (L) als weiteren Gesellschafter aufzunehmen. Herr Notar Dr. Niederhuber solle ihm doch bitte mitteilen, ob er dies – also die GmbH-Gründung mit ihm und seinem Sohn als Gesellschafter – so ohne weiteres, insbesondere ohne die „übliche Bürokratie“, tun könne.

Weiterhin möchte er für den Betrieb der Autowaschstraße „Allgemeine Regelungen“ für die Durchführung der einzelnen Waschvorgänge mit sämtlichen Autofahrern treffen. Er habe sich daher bereits einige Klauseln ausgedacht, die er gerne in die „Allgemeinen Regelungen“ aufnehmen würde. Diese allgemeinen Regelungen würde er jedoch nicht gerne bei der Einfahrt der Autowaschstraße aufhängen, wo er oder seine Mitarbeiter mit den einzelnen Autofahrern abklären, welchen Waschvorgang diese gerne hätten, und wo der einzelne Autofahrer auch gleich abkassiert würde. Er würde die „Allgemeinen Regelungen“ lieber erst, von der Straße nicht einsehbar, um die Ecke herum an der Einfahrt zur eigentlichen Waschstraßenanlage aufhängen. Er sei sich jedoch nicht sicher, ob er dies tun könne. Folgende Regelungen hätte er jedenfalls gerne auf dieses Schild aufgenommen:

- „1. Eine Haftung für die Beschädigung der außen an der Karosserie angebrachten Teile, wie z. B. Zierleisten, Spiegel, Antennen, sowie dadurch verursachte Lack- und Schrammschäden, bleibt ausgeschlossen, es sei denn, dass den Waschanlagenunternehmer eine Haftung aus grobem Verschulden trifft.*
- 2. Der Waschanlagenunternehmer kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten.*
- 3. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen.“*

Notar Dr. Niederhuber solle ihm doch mitteilen, ob diese Klauseln als „Allgemeine Regelungen“ möglich und sinnvoll wären.

Schließlich möchte er gerne wissen, ob er mit seiner Ehefrau Elfriede (E), mit der er seit Jahren im gesetzlichen Güterstand verheiratet sei, einen Ehevertrag abschließen müsse, damit diese nicht für seine Geschäftsschulden hafte. Er habe gehört, dass ein Ehegatte im gesetzlichen Güterstand immer auch für den anderen mithafte.

Notar Dr. Niederhuber verfasst einen Vermerk mit dem vorstehend beschriebenen Inhalt und beauftragt die bei ihm zur Ableistung eines studienbegleitenden Praktikums tätige Jurastudentin Julia Seifert (S), die aufgeworfenen Probleme gutachtlich zu würdigen. Auf öffentlich-rechtliche Aspekte brauche Sie nicht einzugehen.

## **Teil II**

Zur Finanzierung der nötigen Investitionen gewährt die X-Bank dem Willibald Rein Ende August 2005 einen Kreditrahmen von 250.000,- €. Als Sicherheit bestellt Willibald Rein der X-Bank Ende August 2005 sodann eine Grundschuld in gleicher Höhe auf dem ihm allein gehörenden Betriebsgrundstück, dessen gegenwärtiger Wert dadurch nahezu ausgeschöpft wird. Außerdem unterwirft er sich in der Grundschuldbestellungsurkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung. Die Grundschuld wird noch Ende August 2005 in das Grundbuch eingetragen.

Beim Baustoffhändler Ytong (Y) bestellt Willibald Rein Anfang September zehn mobile Hochdruckreinigungsgeräte der Marke „Rapp&Kirchner“ zum Preis von 650,- € pro Stück, die in der „Selbstwaschzone“ der Anlage Verwendung finden sollen und unter Eigentumsvorbehalt sowie der Bedingung vollständiger Kaufpreiszahlung geliefert werden. Da er noch umfangreiche Anlaufkosten auf sich zukommen sieht, will er für die Bezahlung des Kaufpreises den Kontokorrent der X-Bank hierfür nicht in Anspruch nehmen. Er wendet sich deshalb nach Lieferung der Geräte an die Gewerbefinanzbank (G). Diese ist bereit, den Kaufpreis in Höhe von insgesamt 6.500,- € zu finanzieren, verlangt jedoch als Sicherheit von Willibald Rein die Abtretung „seiner Rechte“ an den Hochdruckreinigern, die Willibald Rein dann weiterhin

„leihweise“ nutzen darf. Nachdem diese Vereinbarung getroffen ist, zahlt die Gewerbefinanzbank an Ytong den Kaufpreis.

Willibald Rein ruft vor diesem Hintergrund am 27. September 2005 bei Dr. Niederhuber, der die Grundschuldbestellung beurkundet hat, an und begehrt Auskunft darüber, „ob die X-Bank im Falle eines Falles die mit Lieferung sofort auf dem Grundstück aufgestellten Hochdruckreiniger aus der Grundschuld mit zwangsversteigern lassen kann.“ Er fände dies merkwürdig, weil er ja nur sein Grundstück verpfändet habe und er außerdem wegen der laufenden Finanzierung durch die Gewerbefinanzbank überhaupt keine Rechte an den Maschinen hätte.

Bei der Gelegenheit will Willibald Rein von Notar Dr. Niederhuber auch wissen, ob er sein Grundstück überhaupt wirksam verpfändet habe. Ein Stammtischbruder habe ihm nämlich erzählt, dass er hierfür wohl seine Frau hätte fragen müssen. Willibald Rein meint, dies könne nicht sein, da das Grundstück definitiv ihm allein gehöre und er derzeit ja gerade keinen Ehevertrag mit seiner Frau abgeschlossen habe. Auf Nachfrage von Notar Dr. Niederhuber gibt Willibald Rein weiterhin an, außer der kleinen Obstwiese, einigen persönlichen Gegenständen und Hausrat im Wert von zusammen ca. 15.000,- € besäße er nichts; das ererbte Betriebsgrundstück sei praktisch sein ganzes Vermögen. Der Privat-Pkw der Familie gehöre seiner Ehefrau, mit der er zur Miete wohne. Bei der X-Bank seien seine familiären Verhältnisse nicht zur Sprache gekommen.

Notar Dr. Niederhuber verfasst einen Telefonvermerk mit dem vorstehend beschriebenen Inhalt und beauftragt wiederum die Jurastudentin Julia Seifert, zwecks Vorbereitung eines Antwortschreibens die von Willibald Rein aufgeworfenen Probleme gutachtlich zu würdigen. Auf Fragen des Verbraucherschutzes brauche sie nicht einzugehen.

**Bearbeitervermerk:**

Fertigen Sie bitte die von Frau stud. iur. Seifert geforderten Gutachten zu Teil I und Teil II an und bearbeiten Sie dabei bitte die einzelnen Teile in ihrer Reihenfolge.

**Bearbeitungszeit:**

5 Stunden

**Hinweis:**

Rückgabe und Besprechung der Kautelarklausur am Dienstag, 11.10.2005, von 14.00 (c.t.) – 16.00 Uhr im Hörsaal II, Alte Universität