

Füm II vom Jänner 2021

Prüfer: Karner/Fischer- Czermak

Bürgerliches Recht

Alois möchte seine Villa, die insgesamt zwei Wohnungen umfasst, im Winter 2015 an **Bruno** verkaufen. **Alois** und **Bruno** beauftragen den Rechtsanwalt **Robert** mit der Errichtung des gemeinsamen Vertrages. Sie teilen Robert mit, dass ihr gemeinsamer Freund **Dieter** berechtigt sein soll, das Haus zu denselben Bedingungen wie ein künftiger Käufer zu erwerben, falls **Bruno** in Zukunft die Veräußerung des Hauses beabsichtige. Robert nimmt das Besprochene in den Vertrag auf, informiert aber **Alois** und **Bruno**, dass die von ihnen zusätzlich gewünschte Verbücherung von **Dieters** Recht nur zwischen nahen Angehörigen möglich sei. **Bruno** zahlt in weiterer Folge den vereinbarten Kaufpreis und erwirbt Eigentum.

Im Jänner 2020 zeigt Bruno seinem Sohn **Sergej** das Haus mit den Worten: „Ab Februar soll es Dir mit allen Nutzen und Lasten gehören. Falls du es einmal verkaufen willst, musst du es Dieter zu denselben Konditionen anbieten wie dem künftigen Kaufinsrenten.“ **Sergej** willig ein. **Bruno** überlässt ihm all seine Schlüssel zum Haus und verständigt auch **Martin**, den Mieter der Wohnung Top 1 im Erdgeschoss, dass **Sergej** „ab Februar der neue Eigentümer und Vermieter“ sei. Im April 2020 wird das Einverleibungsgesuch zu Gunsten **Sergejs** gestellt und dessen Eigentum einverleibt. Unmittelbar danach bemerkt **Sergej**, dass **Martin** die Mieten für Februar und März (insgesamt € 1500) versehentlich an Bruno überwiesen hat. **Sergej** ersucht diesen, ihm die Miete weiterzuleiten. **Bruno** ist dazu nicht bereit. Und so klagt ihn **Sergej** prompt auf die Zahlung von € 1500. **Bruno** reagiert empört: „Ich hätte nie gedacht, dass Du so undankbar sein würdest! Stelle das Haus sofort zurück und bezahle (angemessene) € 2000 für seine Benützung!“ **Sergej** verkauft jedoch das Haus, das mittlerweile € 500.000 wert ist im Sommer 2020 um € 475.00, an **Theodor**, der es „nie wieder hergeben“ möchte. Auf **Dieter** vergisst **Sergej** dabei, während **Theodor** dessen Versprechen in Bezug auf **Dieter** gar nicht kennt. **Theodor** bezahlt den Kaufpreis und wird im September 2020 neuer Eigentümer. Ab April 2020 bezahlt **Martin** alle Mieten an den jeweils Berechtigten. Im Jänner 2021 erfährt **Dieter** von **Theodors** Erwerbs und verlangt von diesem wie auch von **Sergej** die Liegenschaft heraus.

Martin hat Anfang 2014, kurz nach seiner Heirat mit **Frieda**, die Wohnung Top 1 für 10 Jahre angemietet. Dies wurde auch im Grundbuch eingetragen. **Martin** erhält 2016 die Diagnose, dass seine Zeugungsfähigkeit (seit jeher) stark reduziert ist. Der gemeinsame Kinderwunsch ist daher realistischer Weise nur mittels homologer Insemination erfüllbar, die **Martin** jedoch kategorisch ablehnt. Hätte **Frieda** dies vorweg gewusst, hätte sie **Martin** nicht geheiratet. 2017 bringt **Frieda** zu **Martins** Überraschung ein Kind, **Klaus**, zur Welt. Sechs Monate nach der Geburt gesteht **Frieda**, dass **Klaus** seine Existenz einem One-Night-Stand mit einer nicht mehr auffindbaren Zufallsbekanntschaft verdankt. Da **Martin** sich immer ein Kind gewünscht hat, bezahlt er weiterhin **Klaus**’ Unterhalt (in gesetzlicher Höhe) und bleibt in der Wohnung Top 1 mit **Frieda**, wirft dieser aber seither ihre Untreue vor.

Als sich **Martin** im September 2020 in eine andere Frau verliebt, zieht er zu seiner neuen Partnerin. Er bricht den Kontakt zu **Frida** und **Klaus** ab und löst Anfang Jänner 2021 den Mietvertrag über die Wohnung Top 1 im Einvernehmen mit **Theodor** auf, obwohl beide wissen, dass **Frieda** keine andere Wohnmöglichkeit hat. **Frieda** möchte weiterhin in der Wohnung bleiben. Beide Ehegatten wollen ihre Ehe beenden, können sich über eine einvernehmliche Scheidung aber nicht einigen. **Martin** stellt die Unterhaltszahlungen für

Klaus ein und will Ersatz für den bisher geleisteten Unterhalt. **Frieda** verlangt aber, dass **Martin** weiterhin für **Klaus`** Unterhalt aufkommt. Sie möchte außerdem die Raten aus der Anschaffung eines Wohnwagens unter Eigentumsvorbehalt, die noch bis 2024 laufen und für die sie solidarisch mit **Martin** haftet, nicht mehr bezahlen, weil sie von den Campingausflügen mittlerweile genug hat.

Wie ist die Rechtslage?