

Füm II vom 7. Oktober 2020

Prüfer: Zöchling-Jud/Ofner

Dagmar ist Eigentümer dreier Liegenschaften: Der Liegenschaft mit der EZ 1 KG 1 in Tirol, der Liegenschaft mit der EZ 2 KG 2 in Wien sowie der Liegenschaft mit der EZ 3 KG 3 in Niederösterreich.

Die Liegenschaft in Tirol überträgt **Dagmar** rechtswirksam ihrem Sohn **Sven**. **Sven** möchte sein Unternehmen ausbauen und nimmt deshalb bei der K-Bank einen Kredit iHv € 1 Mio. auf. Zur Besicherung des gesamten Kredits wird auf der Liegenschaft EZ 1 KG 1 in Tirol, deren Versteigerung die Kreditforderung jedenfalls decken würde, rechtswirksam eine Festbetragshypothek in Höhe der Kreditforderung einverleibt.

Sven begleicht bei Fälligkeit des Kredits die gesamte Kreditforderung, dies wird aber aufgrund eines Versehens bei der K-Bank nicht registriert. Kurz darauf verkauft die K-Bank die gesamte Kreditforderung gegen **Sven** samt Hypothek an der Unternehmer **Gert**, nachdem dieser das Hauptbuch sowie Urkundensammlung überprüft hat. Die Übertragung der Forderung samt Hypothek wird ordnungsgemäß in das Grundbuch eingetragen. Wenige Tage nach der Eintragung verlangt **Gert** von **Sven** die Begleichung der Forderung. **Sven** verweigert jegliche Zahlung.

Dagmar schenkt die Liegenschaft in Wien samt darauf befindlichem Einfamilienhaus ihrer Tochter **Tanja** unter Vorbehalt eines Fruchtgenussrechts. Beides wird wirksam verbüchert. Am 1.1.2020 schließt **Dagmar** mit **Mona** einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag über die gesamte Liegenschaft (Zins € 1000 monatlich, fällig jeweils zum Monatsletzten im Nachhinein) ab. Am 1. 6. 2020 fallen bei einem Sturm zwei Ziegel vom Dach herab. Hierdurch dringt bei Regen Wasser in den Wohnraum ein, weshalb **Mona** im Juni 2020 nurmehr angemessene 70 % des Zinses zahlt. **Dagmar** besteht jedoch auf Zahlung des gesamten Zinses. **Dagmar** beauftragt unverzüglich einen Dachdecker, der die Reparatur am 30. 6. 2020 abschließt. **Dagmar** bezahlt die Rechnung in Höhe von € 750 und verlangt Ersatz der angefallenen Reparaturkosten von **Tanja**. Aufgrund der Vorfälle wird im Einvernehmen mit **Tanja** das Fruchtgenussrecht mit 30.9.2020 aufgehoben und im Grundbuch gelöscht. Am nächsten Tag teilt **Tanja** **Mona** mit, dass sie die Liegenschaft unverzüglich zu räumen habe.

Auf ihrer Liegenschaft in Niederösterreich möchte **Dagmar** die Qualität ihres Fischteiches verbessern. Sie kauft daher am 1. 6. 2020 beim B-Markt eine neue Pumpe des Modells „P3000“ (€ 3000) zum Selbsteinbau, die der B-Markt vor einigen Wochen bei der P-GmbH bezogen hat. Die Pumpe wird durch einen befreundeten Installateur unentgeltlich und ordnungsgemäß eingebaut, jedoch sterben kurz nach Inbetriebnahme alle Fisch (Wert € 5000). Es stellt sich heraus, dass bei der Herstellung im Betrieb der P-GmbH durch einen unbemerkbaren Produktionsfehler ein Haarriss verursacht wurde, der zu Ausfällen der Sauerstoffzufuhr führt. Eine Reparatur der Pumpe ist nicht möglich. Der B-Markt ist zwar bereit, die Pumpe auszutauschen, weigert sich aber, die Aus- und Einbaukosten (iHv € 500) zu übernehmen. **Dagmar** ist erbost und möchte ihre rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen. Trotz des Konflikts mit **Dagmar** unterlässt der B-Markt in den kommenden Monaten eine Meldung an die P-GmbH.

Wie ist die Rechtslage?