

FÜM II – Bürgerliches Recht (Freitag, 29. April 2022)

Nach einem Verkehrsunfall im Februar 2020 wird bei der 32-jährigen **Agnes** von einem Neurologen eine organische Gehirnschädigung diagnostiziert. Aufgrund dessen lässt **Agnes** ihre Wohnung völlig verwahrlosen und kann sich kaum mehr selbst versorgen. Die Unterstützung durch **Agnes'** soziales Umfeld kann diese Probleme nicht beseitigen. Im März 2020 führt die 30-jährige **Berta** ihre beste Freundin **Agnes** zu einer Notarin und zeigt dieser das ärztliche Zeugnis des Neurologen. Nachdem **Agnes** auf die Frage der Notarin, ob sie sich einen Vertreter aussuchen will, keine nachvollziehbare Antwort gibt, erklärt **Berta**, dass sie sich die Vertretung von **Agnes** in Bezug auf die Einwilligung in medizinische Angelegenheiten vorstellen könne, weil sie ausgebildete Krankenschwester sei. Im entsprechenden Verzeichnis registriert die Notarin **Berta** als gesetzliche Erwachsenenvertreterin mit diesem Wirkungsbereich. Am 15. April 2022 äußert **Agnes** gegenüber **Berta** den Wunsch, dass diese ihr einen neuen Fernseher und ein Radio besorgen solle. Zu diesem Zeitpunkt ist **Agnes** psychisch und kognitiv in so schlechter Verfassung, dass sie keinen rechtsgeschäftlichen Willen bilden kann. Da **Agnes** jedoch über ausreichend Vermögen verfügt, hält **Berta** die Erfüllung ihres Wunsches für unproblematisch. **Berta** begibt sich am 16. April 2022 zur **C-GmbH** und teilt deren Verkaufsmitarbeiter **Dario** mit, für **Agnes** aufzutreten. **Berta** entscheidet sich für ein Radio um marktübliche € 100,- sowie für einen Fernseher um ebenfalls marktübliche € 1.200,- (Einkaufspreis vom Produzenten: € 750,-). Bezüglich des Fernsehers vereinbaren sie ein Zahlungsziel von drei Monaten. Das Radio sowie eine Anzahlung für den Fernseher iHv € 300,- bezahlt **Berta** mit **Agnes'** Bankomatkarte. **Berta** weiß nicht, dass **Dario** nach den dienstvertraglichen Weisungen der **C-GmbH** keine Waren, deren Verkaufspreis über € 1.000,- beträgt, veräußern darf. Als **Berta** mit den Elektronikartikeln zurückkehrt, teilt **Agnes** ihr in einem Moment geistiger Klarheit mit, dass sie keinen Fernseher brauche. Das Radio gefalle ihr aber gut. Noch bevor **Berta** den originalverpackten Fernseher an die **C-GmbH** retournieren kann, brechen Diebe in **Agnes'** Wohnung ein und stehlen diesen, nicht aber das Radio. Neun Monate nach der Anschaffung des Radios bricht dessen Lautsprecher aufgrund einer fehlerhaft erzeugten Schraube aus der Halterung heraus. Aus Umweltschutzgründen verlangt **Agnes** vorrangig die Reparatur des Radios, was € 120,- kosten würde. Der Ankauf eines neuen Radios vom Produzenten würde die **C-GmbH** bloß € 40,- kosten.

Im Juni 2021 erben **Berta** und ihre Zwillingsschwester **Susi** von ihrem Vater eine kleine – als Grünland gewidmete – Liegenschaft (EZ 142) im steirischen Judenburg. Die Geschwister werden nach Ende des Verlassenschaftsverfahrens jeweils zur Hälfte als Eigentümer im Grundbuch einverleibt. Im März 2022 besichtigt **Berta** die Liegenschaft und stellt dabei fest, dass sich auf dieser einige Kühe befinden. Just in diesem Moment erscheint **Tom**, Landwirt und Eigentümer der angrenzenden Nachbarliegenschaften (EZ 141 und EZ 143). Auf der Liegenschaft EZ 141 befindet sich der Bauernhof von **Tom**, die Liegenschaft EZ 143 dient als Weidefläche für **Toms** Kühe. **Tom** erklärt, dass das Vieh seit den 1950er-Jahren von ihm und seinen Rechtsvorgängern nahezu täglich über die nicht landwirtschaftlich nutzbare Liegenschaft EZ 142 getrieben wird, um zur eingezäunten Weidefläche (EZ 143) zu gelangen. Eine darüberhinausgehende Nutzung der Liegenschaft EZ 142 durch **Tom** und seine Rechtsvorgänger, die stets davon ausgegangen sind, es handle sich bei der Liegenschaft EZ 142 um einen Teil der eigenen Liegenschaft (EZ 141), ist objektiv nicht erkennbar. **Berta** reist verwundert zu **Susi** zurück und schlägt dieser einen Verkauf der Liegenschaft vor, was **Susi** jedoch strikt ablehnt. Entgegen dem Willen ihrer Schwester macht sich **Berta** auf die Suche nach einem Käufer und findet diesen im Investor **Max**. Zur Bestätigung der Eigentumsverhältnisse legt **Berta** einen aktuellen Grundbuchsatz vor. Im Gespräch mit **Max** macht **Berta** glaubhaft, dass ihr **Susi** die Vollmacht zur Veräußerung der gesamten Liegenschaft eingeräumt habe – an **Bertas** Liegenschaftsanteil allein hätte **Max** nämlich keinesfalls Interesse. **Max** erwirbt die Liegenschaft für € 50.000,-, wobei er den Kaufpreis nach seiner Einverleibung im Grundbuch auf das Bankkonto von **Berta** überweist. Was **Max** nicht weiß: Im Zuge der notariellen Beglaubigung der Unterschriften im Kaufvertrag hat sich **Berta** als ihre identisch aussehende Schwester **Susi** ausgegeben. Als **Susi** von der Einverleibung **Max'** verständigt wird, ist sie höchst verärgert, hat sie sich doch ausdrücklich gegen den Verkauf ausgesprochen und will diesen auch jetzt keinesfalls genehmigen. Auch **Tom** erfährt von der Veräußerung „seiner Liegenschaft“ und will sich dagegen mit allen Mitteln wehren.

Wie ist die Rechtslage?

(Eine Skizze der Liegenschaften befindet sich auf der Rückseite.)

Skizze Liegenschaften

