

## FÜM II (Teil Bürgerliches Recht) – MP Bürgerliches Recht und IPR (Teil I) – 9. Mai 2025

Der Rechtsanwalt **Anton** kauft von **Bernd** im Oktober 2023 ein Reihenhhaus, das aus zwei Wohneinheiten (Top 1 und 2) besteht, die **Anton** vermieten möchte. Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass das Haus geräumt von Fahrnissen zu übergeben ist. Noch im Oktober 2023 erfolgen die Einverleibung des Eigentums des **Anton**, die Übergabe des Hauses und die Kaufpreiszahlung.

**Anton** muss in der Folge feststellen, dass sich in der Küche der Einheit Top 1 nach wie vor ein Küchenblock befindet. Dieser ließe sich zwar ohne Aufwand abbauen, **Bernd** hat ihn jedoch offensichtlich in der Hoffnung in der Wohnung belassen, dass ihn **Anton** doch noch kaufen möchte. So kommt es dann auch. Die beiden können sich aber über den Preis nicht einigen. Während **Bernd** die von ihm selbst aufgewendeten € 15.000 verlangt, will **Anton** nur € 8.000 bezahlen, was dem Wert des Küchenblocks entspricht. **Anton** sagt schließlich zu **Bernd**: „Hinsichtlich des Küchenblocks werden wir uns schon noch irgendwie einigen. Rufen Sie mich einfach in meiner Kanzlei an und verlangen Sie mich persönlich, wenn Sie einen besseren Preis haben.“

Am 2. November 2023 ruft **Bernd** in der Kanzlei des **Anton** an, der gerade einen auswärtigen Termin wahrnimmt. **Bernd** denkt nicht an die Vorgabe von **Anton** und teilt daher dessen Sekretärin **Sandra** mit, er sei bereit, **Anton** den Küchenblock um € 12.000 zu überlassen. **Sandra** nimmt das Angebot im Namen von **Anton** für den Fall an, dass dieser sich bis 5. November nicht bei **Bernd** meldet. **Sandra** ist von **Anton** hiezu nicht angewiesen worden, glaubt aber, auf diese Weise dessen Interessen am besten zu wahren. Aufgrund des hohen Arbeitsanfalls in der Kanzlei vergisst sie, **Anton** über das Gespräch und den Preis, dem dieser nie zustimmen würde, zu informieren. Da **Bernd** nichts mehr von **Anton** hört, geht er davon aus, dass dieser mit seinem Preisvorschlag einverstanden ist und kümmert sich deshalb nicht weiter um den Küchenblock.

Vor der Vermietung sollen noch die Fenster getauscht und das Reihenhhaus neu verputzt werden. **Anton** bestellt daher bei der **Inter-AG** 20 Fenster der Type Fix um einen angemessenen Preis von € 20.000. Die Fenster sind durch die **Inter-AG** am 30. Jänner 2024 zum Reihenhhaus zu liefern. Da **Anton** zur vereinbarten Übernahme nicht erscheint, beschließt der Fahrer der **Inter-AG**, die Fenster in das Lager zurückzuführen. Auf der Rückfahrt wird er zu einer Notbremsung gezwungen, weil **Elli**, die mit dem Auto ihrer Mutter **Nina** unterwegs ist, die Vorrangregeln grob schuldhaft verletzt hat. Die ordnungsgemäß verladenen Fenster werden dadurch völlig zerstört. Trotzdem verlangt die **Inter-AG** die Bezahlung der Fenster.

Die Neuverputzung des Reihenhhauses soll die **P-GmbH** durchführen. Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages übergibt **Anton** einem Vertreter der **P-GmbH** einen Bauplan, der eine Fassadenfläche von 500 m<sup>2</sup> ausweist. Die **P-GmbH** übermittelt wenig später einen Kostenvoranschlag, dem diese Flächenangabe zugrunde liegt, iHv € 10.000. Damit ist **Anton** einverstanden. Da sich im Zuge der Arbeiten jedoch herausstellt, dass die zu verputzende Fläche tatsächlich 600 m<sup>2</sup> beträgt, verlangt die **P-GmbH** nach Fertigstellung der Arbeiten auch die entstandenen Mehrkosten von € 2.000, also insgesamt € 12.000. **Anton** weigert sich, mehr als die vereinbarten € 10.000 zu zahlen.

Im Februar 2025 vermietet **Anton** Top 1 an **Caro** und verkauft ihr den Küchenblock um € 10.000, ohne lange darüber nachzudenken. Vereinbart wird, dass der Kaufpreis in zehn monatlichen Raten zu je € 1.000 zu bezahlen ist und das Eigentum erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung auf **Caro** übergehen soll. **Caro** bezieht die Wohnung sofort und zahlt die laufenden Raten. Drei Monate später taucht **Bernd** bei **Caro** auf und möchte den Küchenblock mitnehmen, weil er für diesen nie Geld erhalten hat. **Caro** weigert sich, da sie diesen rechtmäßig erworben habe. Darüber ist **Bernd** umso erboster, als er eine Woche nach dem Anruf in der Kanzlei des **Anton** im November 2023 ein Angebot eines Dritten ausgeschlagen hat, der für den Küchenblock € 13.000 zahlen wollte.

Auch mit **Marie**, der Mieterin des Nachbarhauses, gibt es Ärger: Obwohl es sich um eine ruhige Villengegend handelt, veranstaltet **Marie** regelmäßig bis in die frühen Morgenstunden laute Poolpartys, die den Schlaf der **Caro** stören. Als **Caro** den Eigentümer der Nachbarliegenschaft, **Veit**, den Vermieter **Maries**, damit konfrontiert, meint dieser nur, das gehe ihn nichts an und **Caro** solle das mit **Anton** oder **Marie** klären. Weder **Anton** noch **Marie** reagieren auf **Caros** Beschwerden.

*Wie ist die Rechtslage?*