



FÜM II – Teil Bürgerliches Recht MP Bürgerliches Recht und IPR – Teil I

30. Jänner 2025, Univ.-Prof. Dr. Ernst Karner und Univ.-Prof. Dr. Gabriel Kogler

Immobilienkauffrau *Vania* ist Eigentümerin eines 1911 errichteten Zinshauses. Eine der darin gelegenen Wohnungen vermietet sie unbefristet für angemessene € 1.000 monatlich an *Alejandro* zu Wohnzwecken. Anfang November 2024 bemerkt dieser stark gesundheitsschädlichen Schimmelbefall in Teilen der Wohnung, wovon er *Vania* noch am selben Tag verständigt. *Vania* beauftragt unverzüglich den auf Schimmelbekämpfung spezialisierten Professionisten *Pawel* mit der umfassenden Schimmelsanierung in *Alejandros* Wohnung bis Ende November 2024 gegen ein Entgelt von € 11.500. Zur Finanzierung dieser Kosten nimmt *Vania* bei ihrer Hausbank, der *Bank AG*, einen Kredit über € 11.500 mit einem Zinssatz von 4,34 % auf, zahlbar in zwölf monatlichen Raten iHv € 1.000. Zur Sicherung der Kreditraten wird im Kreditvertrag vereinbart, dass *Vania* der *Bank AG* die zwölf Mietzinsforderungen des Jahres 2025 von je € 1.000 gegen *Alejandro* abtritt. Von dieser Abtretung wird *Alejandro* verständigt; es erfolgt außerdem eine Anmerkung der Abtretung iSd § 42 MRG im Grundbuch. Vom Schimmelbefall ahnt die *Bank AG* nichts, da sie von *Vania* über den Zustand der Wohnung getäuscht wurde. Die Valuta wird *Vania* Ende November 2024 ausbezahlt.

Aufgrund übereifrig angenommener anderer Aufträge schafft *Pawel* es nicht, den Schimmel wie vereinbart bis Ende November 2024 zu entfernen. *Vania* teilt ihm daher Anfang Dezember 2024 mit, wenn er bis Ende des Jahres nicht leiste, könne er „das Geschäft vergessen“. Auch weil *Alejandro* seit November keine Miete mehr zahlt, begleicht *Vania* schon die erste Kreditrate bei Fälligkeit Anfang Jänner 2025 nicht. Die *Bank AG* begehrt daher von *Alejandro* unter Berufung auf die abgetretene Mietzinsforderung Zahlung. Dieser will wegen des nach wie vor starken Schimmelbefalls nicht zahlen. Weil ein Umzug für ihn nicht in Frage kommt, beschließt *Alejandro*, selbst tätig zu werden. Er lässt den Schimmel Mitte Jänner 2025 von einer befreundeten Handwerkerin fachgerecht entfernen, wodurch ihm Kosten iHv € 10.000 entstehen. Als *Pawel* kurz darauf bei *Alejandro* zur Schimmelentfernung auftaucht, teilt ihm dieser mit, er werde nicht mehr gebraucht. Dennoch langt bei *Vania* eine Rechnung des *Pawel* über die vereinbarten € 11.500 ein. *Vania* weist das Begehren entrüstet ab und fordert von *Pawel* den Ersatz des ihr zugefügten Schadens.

Auch beruflich läuft bei *Alejandro* gerade nichts nach Strich und Faden: *Alejandro* ist selbständiger Schneider und hat vor drei Wochen aus dem Sortiment der *Stoff GmbH* 600 Meter blauen Stoff (Wert € 7.000) bestellt, um neue Kleidung für seine Kunden herzustellen. *Alejandro* und die *Stoff GmbH* vereinbarten die Lieferung des Stoffes und Bezahlung des Kaufpreises iHv € 5.000 innerhalb von zwei Wochen. Allerdings vertippte sich *Alejandro* bei der Bekanntgabe der Lieferadresse und die Stoffe wurden mit der Post an den Bekleidungs-Einzelhandel des *David* geliefert. *David* wusste zwar, dass der Stoff nicht von ihm bestellt worden war, nähte aber trotzdem 20 gleiche Kleider im Wert von insgesamt € 10.000 daraus. Eines der Kleider kaufte *Yuki* im Geschäft des *David* und nahm es mit nach Hause. Nachdem *Alejandro* die Stoffe noch immer nicht erhalten hat, weigert er sich, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen.

Wie ist die Rechtslage?