

Schriftliche Gesamtprüfung aus Bürgerlichem Recht

15. November 2021

Gerd Müller ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 112, KG 81131 Seefeld, mit dem Grundstück Nr .64, auf dem auch sein Wohnhaus steht, das er zusammen mit seiner Ehefrau **Josefine Maier** bewohnt. Eigentümerin der direkt angrenzenden Liegenschaft EZ 113 desselben Grundbuchs mit dem Grundstück Nr .65 ist **Franziska Hüftbauer**. Beide Liegenschaften zeichnen sich durch einen unvergleichlichen Blick auf die umliegende Bergwelt aus. Da **Franziska Hüftbauer** im Rahmen einer Grundbuchsberneigung im Jahr 1988 einer geringfügigen Verschiebung der Grundgrenze zu ihren Lasten zustimmt, verspricht **Gerd Müller** im Gegenzug, sein Grundstück nicht weiter zu verbauen. In dem von **Franziska Hüftbauer** Anwalt aufgesetzten Vertrag heißt es dazu auszugsweise: „*Der Eigentümer der Liegenschaft EZ 112, KG Seefeld 81131, mit dem Grundstück Nr .64, verpflichtet sich dazu, auf dem unverbauten Teil der Liegenschaft kein Bauwerk aufzuführen und auch sonst keine die Aussicht störenden Veranlassungen zu treffen.*“ Verbüchert wird das Recht aus diesem Vertrag nie. Allerdings haben **Gerd Müller** und **Josefine Maier** seit dem Jahr 1995 zig erfolglose Versuche unternommen, von **Franziska Hüftbauer** zumindest die Erlaubnis zu einem kleineren Zubau zu erhalten.

Anlässlich ihrer Sponsion im Jahr 2016 schenkt **Gerd Müller** seine Liegenschaft seiner jüngsten Tochter **Sydney Müller**, wobei er sich und seiner Gattin **Josefine Maier** das lebenslange Wohnrecht im Haus vorbehält. Der Wert der Liegenschaft beträgt zum Zeitpunkt der Schenkung 1.100.000 Euro. **Gerd Müller** und **Josefine Maier** wohnen weiterhin im Haus, während **Sydney Müller** in Innsbruck ihr Doktoratsstudium fortsetzt.

Im März 2019 lassen sich **Gerd Müller** und **Josefine Maier** ein neues Sofa liefern, das sie beim Möbelhaus **Neuer GmbH** gekauft haben. Beim unvorsichtigen Ausparken beschädigt der Fahrer **Serge** mit seinem Lieferauto das Dach des Carports am Lieferort. Der Schaden beläuft sich auf 1.200 Euro.

Um ihren luxuriösen Lebenswandel in Innsbruck zu finanzieren, veranlasst **Sydney Müller** drei Jahre nach der Schenkung die Teilung ihres Grundstücks und verkauft den unbebauten Teil an **Bastian Ferkli** um marktübliche 900.000 Euro. **Bastian Ferkli** wird kurz darauf im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Im Jänner 2020 wird **Franziska Hüftbauer** zu einer Bauverhandlung auf dem Grundstück von **Bastian Ferkli** geladen. Sie traut ihren Augen nicht, als sie die Baupläne sieht: Geplant ist der Bau eines zweistöckigen Wohngebäudes. Wütend zeigt sie den zwischen ihr und **Gerd Müller** geschlossenen Vertrag vor und macht **Bastian Ferkli** darauf aufmerksam, dass auf diesem Grundstück überhaupt nicht gebaut werden dürfe.

Wie ist die Rechtslage? Wer kann von wem was aus welchem Rechtsgrund fordern?