

# Diplomprüfung Bürgerliches Recht einschließlich IPR

18. November 2024

**Aurelia** ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4711... (Verkehrswert 5 Mio Euro) in bester Lage mit Seezugang zum Traumsee in Oberösterreich. Die alte Dame lebt schon seit einigen Jahren im Wohn- und Pflegeheim der Gemeinde Traum. Im Februar 2021 übersiedelt sie ihrem Zustand entsprechend in die Demenzstation der Pflegeeinrichtung. Ein Erwachsenenvertreter ist zu diesem Zeitpunkt für sie nicht bestellt.

An ihrem 90. Geburtstag am 5. März 2021 erhält **Aurelia** Besuch von **Rene**, einem Immobilienmakler aus Traum, und seiner Ehefrau **Nelly**, Notarin in Traum. **Rene** überreicht **Aurelia** einen großen Blumenstrauß, eine Flasche Champagner und eine große Bonbonniere, sogar Gläser hat er dabei. **Aurelia** ist hocherfreut, sie hält **Rene** für den Landeshauptmann, der ihr zum Geburtstag gratuliert, **Nelly** begrüßt sie als Frau Bürgermeisterin. Die Gäste klären diesen Irrtum nicht auf.

Nach etwas Smalltalk und Champagner legt **Rene** einen vorab verfassten mehrseitigen Vertrag vor. In diesem ist neben allen üblichen und für eine Verbücherung erforderlichen Angaben unter anderem formuliert: „**Aurelia verkauft und übergibt und Rene kauft und erwirbt um 3 Mio Euro das Seegrundstück EZ 4711....**“

**Rene** drückt **Aurelia** einen Stift zum Unterschreiben in die Hand und deutet vehement auf die punktierte Zeile am Ende des Schriftstücks hin, wo bereits **Aurelias** Name und ihr Geburtsdatum gedruckt sind. Er schiebt, nachdem **Aurelia** zögert und verwirrt in die Runde blickt, ihre Hand in Unterschriftsposition und fordert sie auf, an dieser Stelle zu unterschreiben. **Aurelia** unterfertigt letztendlich das vorgelegte Schriftstück; **Rene** unterschreibt ebenfalls. **Nelly** beglaubigt im Anschluss die Unterschriften und beide verlassen das Wohnheim. Bereits auf dem Weg hinaus informieren die beiden ihren Freund **Lois**, den Inhaber eines der größten Hotels am Traumsee. Dieser hatte **Rene** zu dem beschriebenen Vorgehen angestiftet, nachdem er selbst in der Vergangenheit erfolglos versucht hatte, das Grundstück zur Erweiterung seiner Hotelanlage von **Aurelia** zu erwerben.

Eigentlich war besprochen, dass **Lois** dem **Rene** das Grundstück EZ 4711... um 5,5 Mio Euro abkaufen soll. Nun kann **Lois** das Geld allerdings doch nicht gleich aufbringen und **Rene** wird, nachdem er die 3 Mio Euro an **Aurelia** überwiesen hat, im April 2021 im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen. Drei Monate später findet **Lois** doch noch eine Finanzierungsmöglichkeit. Er trifft sich mit **Rene** in dessen Immobilienbüro und die beiden einigen sich mündlich auf den Verkauf der Liegenschaft EZ 4711...; die Zahlung des Kaufpreises und die Verbücherung sollen innerhalb von 12 Wochen erfolgen. Noch im Immobilienbüro telefoniert **Lois** mit seinem Freund **Casa**, der in Trient (Italien) ein Architekturbüro betreibt, und beauftragt ihn „definitiv“ mit der Planung der neuen Hotelbauten auf der Liegenschaft EZ 4711... . In zahlreichen Vorgesprächen hatte **Casa** die Planungskosten mit 500.000,- Euro beziffert, mit denen **Lois** auch einverstanden war; es sollte das schönste Seehotel in Österreich werden.

Zur Vorbereitung des Grundbuchsgesuchs kommt es allerdings nicht mehr, denn einige Tage später meldet sich ein weiterer Kunde telefonisch bei **Rene**. **Yunyun** (wohnhaft in Shanghai) träumt schon lange von einem Seegrundstück am Traumsee. **Rene** zögert zunächst, erzählt ihm dann aber vom Grundstück EZ 4711... . Als **Yunyun** 8 Mio Euro, zahlbar innerhalb von einer Woche, zusichert, ist **Rene** überzeugt. Er bereitet kurzerhand einen weiteren Kaufvertrag über das Seegrundstück EZ 4711... vor. Dieser wird am nächsten Tag unterfertigt und nach der pünktlichen Zahlung sieben Tage später mit allen Formalitäten versehen am 28. Juli 2021 verbüchert. **Yunyun** weiß weder vom Kaufvertrag mit **Lois** noch davon, wie **Rene** das Grundstück von **Aurelia** erworben hat.

Im Oktober 2024 wird für **Aurelia** ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter (**E**) bestellt. Das Grundstück hat mittlerweile einen Verkehrswert von 6,5 Mio Euro. **E** stößt bei Sichtung der Dokumente auf die alten Verkaufsunterlagen und hält das alles für eine Frechheit. Er möchte das Grundstück zurückfordern.

Auch **Casa** reicht es. Er hat bereits am 27. Juli 2021 Skizzen gesendet, von **Lois** jedoch nie die versprochenen 500.000 Euro erhalten, sondern war bei seinen Zahlungsaufforderungen stets mit „da müssen wir noch reden“ getröstet worden.

### Fragestellung:

- 1) Unter der Voraussetzung, dass österreichisches Recht anzuwenden ist: Wer kann gegen wen welche Ansprüche geltend machen? Ansprüche des Lois sind nicht zu prüfen.
- 2) Welches Recht/welche Rechte muss ein österreichisches Gericht auf die im Sachverhalt vorkommenden Rechtsbeziehungen anwenden?
- 3) Lösen Sie folgenden erbrechtlichen Sachverhalt (ohne Bezug auf den vorhergehenden Sachverhalt):

**Aurelia** verstirbt am 13. November 2024. Die 3 Mio Euro aus dem Verkauf des Hauses liegen auf einem Sparkonto. In einem Banksafe in der Schweiz befinden sich Goldmünzen im Wert von 5 Mio Euro. In ihrem Wertpapierdepot bei der A-Bank liegen Anlagen in Höhe von 2 Mio Euro. Weiters weist die Verlassenschaft Liegenschaftsvermögen im Wert von 5 Mio Euro auf.

**Magnus**, Aurelias einziger Enkel, studiert zum Todeszeitpunkt von **Aurelia** bereits seit 3 Jahren in London. Zu seiner Geburt hat er eine Liegenschaft zum damaligen Wert von 1 Mio Euro von **Aurelia** geschenkt bekommen. Magnus Mutter **Eva** hat sich in den letzten 12 Monaten vor **Aurelias** Tod hingebungsvoll um die alte Dame gekümmert, sie zu allen Arztterminen begleitet und sie täglich im Rollstuhl durch den nahe gelegenen Park geschoben.

**Aurelia** hat vor 20 Jahren folgende letztwillige Verfügung eigenhändig geschrieben und unterschrieben:

<i>Letzter Wille</i>
<i>Mein Hab und Gut soll an meinen einzigen Enkel Magnus gehen. Meine Tochter Eva ist eine erfolgreiche, gutverdienende Geschäftsfrau; sie braucht nichts.</i>
<i>Meiner Nichte Hilde vermache ich mein Wertpapierdepot bei der A-Bank und alles restliche Geld.</i>
<i>Aurelia</i>

### **Wer erhält was?**

Außer den im Testament genannten Personen hat **Aurelia** keine Verwandten. Ihr Ehegatte ist bereits verstorben.

## Gesamtprüfung Bürgerliches Recht

18. November 2024

**Aurelia** ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4711... (Verkehrswert 5 Mio Euro) in bester Lage mit Seezugang zum Traumsee in Oberösterreich. Die alte Dame lebt schon seit einigen Jahren im Wohn- und Pflegeheim der Gemeinde Traum. Im Februar 2021 übersiedelt sie ihrem Zustand entsprechend in die Demenzstation der Pflegeeinrichtung. Ein Erwachsenenvertreter ist zu diesem Zeitpunkt für sie nicht bestellt.

An ihrem 90. Geburtstag am 5. März 2021 erhält **Aurelia** Besuch von **Rene**, einem Immobilienmakler aus Traum, und seiner Ehefrau **Nelly**, Notarin in Traum. **Rene** überreicht **Aurelia** einen großen Blumenstrauß, eine Flasche Champagner und eine große Bonbonniere, sogar Gläser hat er dabei. **Aurelia** ist hocherfreut, sie hält **Rene** für den Landeshauptmann, der ihr zum Geburtstag gratuliert, **Nelly** begrüßt sie als Frau Bürgermeisterin. Die Gäste klären diesen Irrtum nicht auf.

Nach etwas Smalltalk und Champagner legt **Rene** einen vorab verfassten mehrseitigen Vertrag vor. In diesem ist neben allen üblichen und für eine Verbücherung erforderlichen Angaben unter anderem formuliert: „*Aurelia verkauft und übergibt und Rene kauft und erwirbt um 3 Mio Euro das Seegrundstück EZ 4711....*“

**Rene** drückt **Aurelia** einen Stift zum Unterschreiben in die Hand und deutet vehement auf die punktierte Zeile am Ende des Schriftstücks hin, wo bereits **Aurelias** Name und ihr Geburtsdatum gedruckt sind. Er schiebt, nachdem **Aurelia** zögert und verwirrt in die Runde blickt, ihre Hand in Unterschriftsposition und fordert sie auf, an dieser Stelle zu unterschreiben. **Aurelia** unterfertigt letztendlich das vorgelegte Schriftstück; **Rene** unterschreibt ebenfalls. **Nelly** beglaubigt im Anschluss die Unterschriften und beide verlassen das Wohnheim. Bereits auf dem Weg hinaus informieren die beiden ihren Freund **Lois**, den Inhaber eines der größten Hotels am Traumsee. Dieser hatte **Rene** zu dem beschriebenen Vorgehen angestiftet, nachdem er selbst in der Vergangenheit erfolglos versucht hatte, das Grundstück zur Erweiterung seiner Hotelanlage von **Aurelia** zu erwerben.

Eigentlich war besprochen, dass **Lois** dem **Rene** das Grundstück EZ 4711... um 5,5 Mio Euro abkaufen soll. Nun kann **Lois** das Geld allerdings doch nicht gleich aufbringen und **Rene** wird, nachdem er die 3 Mio Euro an **Aurelia** überwiesen hat, im April 2021 im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen. Drei Monate später findet **Lois** doch noch eine Finanzierungsmöglichkeit. Er trifft sich mit **Rene** in dessen Immobilienbüro und die beiden einigen sich mündlich auf den Verkauf der Liegenschaft EZ 4711...; die Zahlung des Kaufpreises und die Verbücherung sollen innerhalb von 12 Wochen erfolgen. Noch im Immobilienbüro telefoniert **Lois** mit seinem Freund **Hauser**, der in St. Pölten ein Architekturbüro betreibt, und beauftragt ihn „definitiv“ mit der Planung der neuen Hotelbauten auf der Liegenschaft EZ 4711... In zahlreichen Vorgesprächen hatte **Hauser** die Planungskosten mit 500.000,- Euro beziffert, mit denen **Lois** auch einverstanden war; es sollte das schönste Seehotel in Österreich werden.

Zur Vorbereitung des Grundbuchsgesuchs kommt es allerdings nicht mehr, denn einige Tage später meldet sich ein weiterer Kunde telefonisch bei **Rene**. **Yunyun** (wohnhaft in Wien) träumt schon lange von einem Seegrundstück am Traumsee. **Rene** zögert zunächst, erzählt ihm dann aber vom Grundstück EZ 4711... . Als **Yunyun** 8 Mio Euro, zahlbar innerhalb von einer Woche, zusichert, ist **Rene** überzeugt. Er bereitet kurzerhand einen weiteren Kaufvertrag über das Seegrundstück EZ 4711... vor. Dieser wird am nächsten Tag unterfertigt und nach der pünktlichen Zahlung sieben Tage später mit allen Formalitäten versehen am 28. Juli 2021 verbüchert. **Yunyun** weiß weder vom Kaufvertrag mit **Lois** noch davon, wie **Rene** das Grundstück von **Aurelia** erworben hat.

Im Oktober 2024 wird für **Aurelia** ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter (**E**) bestellt. Das Grundstück hat mittlerweile einen Verkehrswert von 6,5 Mio Euro. **E** stößt bei Sichtung der Dokumente auf die alten Verkaufsunterlagen und hält das alles für eine Frechheit. Er möchte das Grundstück zurückfordern.

Auch **Hauser** reicht es. Er hat bereits am 27. Juli 2021 Skizzen gesendet, von **Lois** jedoch nie die versprochenen 500.000 Euro erhalten, sondern war bei seinen Zahlungsaufforderungen stets mit „da müssen wir noch reden“ vertröstet worden.

### **Fragestellung:**

**Wer kann gegen wen welche Ansprüche geltend machen?**