

Haus am See

Agathe ist Eigentümerin eines Hauses am Achensee. Rechtlich handelt es sich bei dem Haus um ein Superädifikat, sodass der Grund selbst einem anderen gehört. Sie vermietet das Haus samt Inventar einer Freundin, die darin ein Café betreibt und einen angemessenen monatlichen Mietzins iHv € 2.000,- zahlt. Am 21. April 2022 wird **Agathe**, die geistig in bester Verfassung ist, 80 Jahre alt. Sie plant, ihre letzten Jahre im warmen Gran Canaria (Spanien) zu verbringen. Daher wendet sie sich an **Friedrich**, der bereits früher privates Interesse am Haus bekundete, und erkundigt sich, ob er das Haus kaufen will. Der Verkehrswert des Hauses beträgt angesichts der herausragenden Lage € 800.000,-. Dabei sind die anstehenden Arbeiten, wie die Reparatur des Daches, ebenso berücksichtigt wie der Umstand, dass es sich nur um ein Superädifikat handelt. **Agathe** ist geschäftlich nicht versiert, beschäftigte sich zeitlebens nie mit Immobilien und hat keine Ahnung, welche Preise für Häuser am Achensee aufgerufen werden, was **Friedrich** im Zuge früherer Gespräche auch weiß. Am 1. Mai 2022 einigt sie sich mit **Friedrich** daher auf einen Kaufpreis iHv € 350.000,-. Der Kaufvertrag enthält folgenden Passus:

Die Parteien verzichten hiermit auf die Anfechtung und jedwede Einwendung gegen die Wirksamkeit des Vertrags aus jeglichem erdenklichen Rechtsgrund.

Nachdem die für eine Eigentumsübertragung erforderlichen Modalitäten erledigt sind, zieht **Agathe** wie geplant im Juni 2022 nach Gran Canaria. Kurz darauf verlängert **Friedrich** den gerade ausgelaufenen Mietvertrag über das Haus nicht und lässt das Café auf. Im Juli 2023 verkauft **Friedrich** das Haus an **Hilde** zu einem Kaufpreis iHv € 800.000,-. **Hilde** weiß nicht, dass **Friedrich** das Haus kurz zuvor zu einem deutlich niedrigeren Preis erworben hatte und erfährt hiervon erst im Juni 2026. **Friedrich** übergibt **Hilde** im Juli 2023 vor Ort die Schlüssel für das Haus. Der Kaufvertrag wird allerdings nicht im Urkundenhinterlegungsregister hinterlegt. In der Folge lässt **Hilde** das Dach reparieren (Kosten: € 30.000,-) und installiert eine PV-Anlage auf dem Dach (Kosten: € 20.000,-). Außerdem lässt sie kitschige bauliche Verzierungen an der Fassade anbringen (Kosten: € 5.000,-).

Als **Agathe** erfährt, dass **Friedrich** das Café aufgelassen hat, ärgert sie sich über ihre Entscheidung, das Haus zu verkaufen. Hätte sie gewusst, dass **Friedrich** ihre Freundin das Café nicht weiter betreiben lassen würde, hätte sie das Haus nicht verkauft. Außerdem erkennt sie nun, dass sie einem viel zu niedrigen Kaufpreis zugestimmt hatte. Am liebsten würde sie das Haus zurückhaben. Am 1. Juni 2026 stirbt sie mit gebrochenem Herzen.

Agathe hat einen Sohn **Gustav** und eine Tochter **Ines**. **Gustav** hat einen Sohn **Karl**. Da sich **Agathe** von **Gustav** vernachlässigt fühlt, bestimmt sie per Testament, dass **Ines** 70% und **Gustav** nur 30% als Erben erhalten sollen. Als **Gustav**, der am 3. Juni 2026 gemeinsam mit **Ines** den Nachlass von **Agathe** durchforstet, das Testament findet, verbrennt er dieses einfach, wober **Ines** erbost ist. **Gustav** wusste allerdings nicht, dass es ein zweites gleichlautendes Testament gibt, das bei einer Rechtsanwältin hinterlegt wurde.

1. **Welches Erbrecht ist anwendbar?**
2. **Ungeachtet Ihrer Antwort zu Frage 1, beurteilen Sie die Rechtslage zum heutigen Stand (8. Juni 2026) nach österreichischem Recht (einschließlich österreichischem Erbrecht)!**