

Gesamtprüfung Bürgerliches Recht

März 2026

Der bekannte österreichische Uhrmacher **Emilio Ernesto** möchte Eigentum an einer Villa am Wörthersee erwerben. Ein diesbezüglicher Kaufvertrag wurde bereits mit der Eigentümerin **Valentina** am 01.10.2024 geschlossen. Die Übergabe der Liegenschaft samt Baulichkeiten (und Einverleibung im Grundbuch) sollte am 24.11.2024 erfolgen. Der Kaufpreis wurde vereinbarungsgemäß am 03.11.2024 bezahlt. Während eines Unwetters am 10.11.2024 wird die nicht versicherte Villa jedoch durch umstürzende Bäume, ein Hochwasser und einen Elektrobrand völlig zerstört.

1. Wie ist die Rechtslage?

Von der Zerstörung der Villa noch schwer gezeichnet erwirbt **Emilio Ernesto** im März 2025 ein Wochenendhaus in den Tiroler Alpen. Im Kaufvertrag ist „vollständige lastenfreie Übergabe“ der Liegenschaft vereinbart. Im Grundbuch sind keine Lasten eingetragen; bei der Besichtigung hätte **Emilio Ernesto** die Hufspuren im Rasen vor dem Haus, die bis auf das Nachbargrundstück führen, erkennen können. Als **Emilio Ernesto** im Sommer 2025 das erste Wochenende in seinem neuen Haus verbringt, bemerkt er, dass der Bauer **Bert**, der in der Nachbarschaft einen Bauernhof führt, Schafe über **Emilio Ernestos** liebevoll gepflegten, nicht umzäunten Rasen treibt. Wutentbrannt konfrontiert **Emilio Ernesto** damit **Bert**: **Bert** erklärt ihm aber, er dürfe das, schließlich habe das zunächst sein Vater 25 Jahre lang so gemacht und unmittelbar anschließend er selbst seit 20 Jahren, und zwar immer zu Sommerbeginn und zu Sommerende. Dagegen habe in all den Jahren niemand etwas einzuwenden gehabt. **Vicky**, die „private“ Verkäuferin der Liegenschaft, hat die Tatsache des Viehtriebs **Emilio Ernesto** gegenüber verschwiegen. Wenn **Bert** tatsächlich das Recht zum Viehtrieb zusteht, was für **Emilio Ernesto** als leidenschaftlichen Gärtner völlig inakzeptabel wäre, dann wäre die Liegenschaft um € 50.000,- weniger wert.

2. Wie ist die Rechtslage? Lösen Sie die Frage nach ABGB und GBG, etwaige andere Sondergesetze sind unbeachtlich!

Um **Bert** zu zeigen, dass mit ihm nicht zu spaßen ist, fuchelt **Emilio Ernesto** wild mit seinem Wanderstock in Richtung von **Bert** herum. Dabei verletzt er **Bert** im Gesicht schwer. Trotz medizinisch notwendigem Krankenhausaufenthalt von einer Woche und einem erfolgreichen

operativen Eingriff wird eine etwa 7 cm lange Narbe an der linken Wange zurückbleiben. Hätte **Bert** die erforderliche Nachbehandlung in Anspruch genommen, wäre die Narbe maximal 3 cm lang geworden.

3. Welche Ansprüche stehen Bert gegen Emilio Ernesto zu?