

Schriftliche Gesamtprüfung - 13.6.2025
Bürgerliches Recht
Univ.-Prof. Dr. Häublein und Univ.-Prof. Dr. Vonkilch

Termin für die Fallbesprechung: Di, 17.6. ab 13:45 im HS E

Aurum Nostrum

Emre und **Aylin** sind in einer Lebensgemeinschaft. **Aylin** arbeitet seit Jänner 2023 je 20 Stunden pro Woche am Würstelstand, den **Emre** betreibt. Sie erhält für diese Tätigkeit zwar kein Entgelt. Aber **Emre** signalisiert ihr, dass er sie im Zuge der absehbaren Familiengründung zur Teilhaberin machen wird.

Anlässlich des 10-jährigen Jubiläums ihrer Lebensgemeinschaft im Dezember 2024 schenkt und übergibt ein Freund jeweils 5 gleichartige Golddukaten im Wert von je € 300,- an **Aylin** und an **Emre** (Gesamtwert demnach: € 3.000,-). Diese 10 Golddukaten werden in der Folge von **Emre** in seinem Safe verwahrt, wobei sich in dem Safe bereits 10 gleichartige Golddukaten von **Emre** befinden.

Emre plant trotz des Jubiläums noch immer keine Hochzeit. Aber um **Aylin** finanziell abzusichern, verspricht **Emre** ihr seine Eigentumswohnung. Ein Schenkungsvertrag wird in Notariatsaktsform errichtet, der bereits die Aufsandungserklärung des **Emre** enthält. Das Eigentum an der Wohnung wird aber noch nicht im Grundbuch zugunsten der **Aylin** einverleibt.

Im Jänner 2025 im zerbricht die Lebensgemeinschaft und **Aylin** arbeitet seither nicht mehr am Würstelstand. Fortan ist **Emre** mit **Sarah** zusammen. Er möchte, dass nun **Sarah** statt **Aylin** die Eigentumswohnung erhält. **Emre** erzählt **Sarah** von der Schenkung an **Aylin**. Da **Aylin** aber noch nicht im Grundbuch stehe, könne sie nichts gegen die neuerliche Schenkung unternehmen. Ein Notariatsakt über die Schenkung wird errichtet und **Sarah** im Grundbuch als Eigentümerin der Wohnung eingetragen.

Voller Freude über die Eigentumswohnung will **Sarah** ihre bisherige – dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegende – Mietwohnung so rasch wie möglich kündigen. Der Mietvertrag wurde auf vier Jahre befristet, wobei im Mai 2025 bereits zwei Jahre abgelaufen sind. **Sarah** schreibt am 4. Mai 2025 eine E-Mail an den Vermieter **Karl**: „Lieber Karl! Da ich von meinem Freund eine Wohnung geschenkt bekommen habe, möchte ich meinen Mietvertrag per sofort kündigen. Beste Grüße, Sarah“. **Karl** schreibt ihr am folgenden Tag per E-Mail zurück: „Liebe Sarah! Wir haben im Mai 2023 einen auf vier Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Ich kann deine Kündigung daher nicht akzeptieren und du schuldest mir Miete bis zum 30.4.2027. Beste Grüße, Karl“.

Wie ist die Rechtslage?