

Univ.-Prof. Mag. Dr. Bernhard A. Koch, LL.M.  
ao. Univ.Prof. Mag. Dr. Monika Niedermayr  
Ass.-Prof. MMag. Dr. Mathias Walch, LL.M.

## **Gesamtprüfung aus Bürgerlichem Recht**

22. April 2024

Die Stadt Hinz ist Eigentümerin einer Liegenschaft, auf der sich eine Burg befindet, die von einer Mauer umgeben ist. Der darauf befindliche Wehrgang wird seit der Öffnung der Burg für die Allgemeinheit vor über 80 Jahren von Besuchern regelmäßig begangen, die von dort das wundervolle Panorama über die ganze Stadt genießen. Für den Wehrgang ist kein Ticket erforderlich, nur für das Innere der Burg. Die gesamte Burganlage steht unter Denkmalschutz, es dürfen daher keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Vor zwei Jahren errichtete die Kunz Wohnbau GmbH unmittelbar angrenzend an die Burg eine Wohnanlage, an deren Einheiten Wohnungseigentum begründet wurde, die noch im selben Jahr übergeben wurden. Eine der Parterrewohnungen gehört seit damals Otto. Zu seiner Wohnung gehört ein abgegrenztes Stück Garten, das an einen allen Wohnungseigentümern zur Benützung freistehenden schmalen Grünstreifen angrenzt. Dieser wiederum reicht bis unmittelbar an die Burgmauer.

Otto ärgert sich darüber, dass von Besuchern der Burg immer wieder Zigarettensammel, Flaschen und anderer Unrat von der Mauer heruntergeworfen wird. Dieser landet zum Großteil im allgemeinen Grünstreifen, immer wieder fällt aber auch etwas in seinen Garten hinein. Zudem fühlt sich Otto beobachtet – immer wieder sind Handykameras in seine Richtung gerichtet. Dass damit tatsächlich fotografiert wird, beweist die von der Stadt betriebene Homepage der Burg, auf der Instagram-Besucherfotos verlinkt sind, die mit dem von der Stadt beworbenen Hashtag „#BurgHinzbringts“ versehen sind. Zwar ist das Motiv meistens das Stadtpanorama, aber auf einigen Bildern ist tatsächlich auch die Wohnanlage mit Ottos Garten zu sehen.

Endgültig platzt Otto der Kragen, als er von einem Freund erfährt, dass ein Tourist namens Pietro Aparazzo mit dem Zoom seiner Kamera Aufnahmen von Otto im Garten gemacht und mit hämischen Kommentaren zum „CrazyHinzBurger“ auf TikTok gepostet hat. Manche dieser Memes haben tausende Likes erhalten.

All das will Otto jetzt abstellen. Zum einen will er gegen die Stadt Hinz, zum anderen gegen Pietro vorgehen. Für die erste Klage wollte er zunächst auch andere Wohnungseigentümer gewinnen, diese haben aber allesamt abgewunken, da ihnen „das bisschen Müll“ im Grünstreifen egal sei. Zudem möchte er von der Kunz Wohnbau GmbH, von der er die Wohnung erworben hat, Geld zurück – dass von der Burg derartige Belästigungen ausgehen, habe man ihm nie gesagt; außerdem hätte das seiner Meinung nach beim Kaufpreis entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Welche Chancen hat Otto bei all diesen Klagen?