

2. Übung zum "Immobilienmakler"

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Immobilienmakler.

Nr.: 10-40-008

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe

Der Immobilieneigentümer Herr Müller beauftragte den Makler Klaus Bodenständig einen Käufer für eine Immobilie zu finden. Der Makler erstellte ein Exposé und schaltete Anzeigen. Während dessen fand Herr Müller einen Kaufinteressenten ohne Mitwirken des Maklers und verkaufte wenige später an diesen Interessenten. Der Makler führt aus, dass Herr Müller ihm in diesem Zusammenhang in jedem Fall eine Provision versprochen habe. *(Beachten Sie auch § 518 BGB.)*

Hat der Makler einen Provisionsanspruch gegen Herrn Müller?

2. Aufgabe

Der Makler Klaus Bodenständig erhielt einen Nachweisauftrag für die Anmietung von Gewerbeflächen. Herr Bodenständig stellte den Erstkontakt zwischen seinem Auftraggeber Herr Schröder (Mietinteressent) und dem Vermieter her. 19 Monate später mietete Herr Schröder ohne weiteres Mitwirken von Herrn Bodenständig die Flächen von dem Eigentümer an. Herr Bodenständig fordert nun seine Provision, da er schließlich ursächlich für die Anmietung war.

Hat der Makler einen Provisionsanspruch gegen Herrn Müller?

3. Aufgabe

Der Makler Klaus Bodenständig erhielt von Herrn Pauli einen Nachweisauftrag für die Anmietung von Gewerbeflächen. Herr Bodenständig zeigte dem Mietinteressenten entsprechende Räume, ohne den Namen des Vermieters mitzuteilen. Später mietete der Interessent die Räume ohne weiteres Mitwirken von Herrn Bodenständig an. Herr Pauli weigert sich eine Provision zu zahlen, da er selbst den Namen des Vermieters herausgefunden hat und eine provisionspflichtige Leistung von Herrn Bodenständig nicht erbracht wurde.

Hat der Makler einen Provisionsanspruch gegen Herrn Pauli?

4. Aufgabe

Der Makler Klaus Bodenständig hat einen Verkaufsauftrag für ein Einfamilienhaus erhalten. Es soll eine Käuferprovision gezahlt werden. Es kommt zu einem Kaufvertrag mit dem Ehepaar Sonntag. Prüfen Sie, ob Herr Bodenständig in den folgenden Varianten jeweils einen Provisionsanspruch gegen das Ehepaar Sonntag hat. In keiner Variante wurde über die Provision gesprochen.

- a) Das Ehepaar Sonntag meldete sich aufgrund einer Zeitungsanzeige, in welcher das EFH vorgestellt wurde, bei Herrn Bodenständig und wurde von diesem an den Eigentümer verwiesen.
- b) Zusätzlich zu Variante a) führte Herr Bodenständig mit dem Ehepaar Sonntag eine Besichtigung des Objektes durch und beantwortete deren Fragen zum Objekt.
- c) Zusätzlich zu Variante b) wurde dem Ehepaar Sonntag vor der Besichtigung ein Exposé übersandt, welches die AGB von Herrn Bodenständig und die Verpflichtung zur Zahlung der Käuferprovision enthielt. Die Provision sollte auch zu zahlen sein, wenn der Kaufinteressent direkten Kontakt mit dem Eigentümer aufnehme. *(Beachten Sie § 308 Nr. 5 BGB.)*

5. Aufgabe

Der Makler Herr Bodenständig wies einen Kaufinteressenten (Herr Kurz) nach. Eine Provision sollte vom Verkäufer (Herr Knete) gezahlt werden. Der Verkäufer verkaufte das Grundstück an einen anderen Kaufinteressent (Frau Lang) ohne Mitwirken des Maklers. Die Kaufinteressentin Frau Lang hatte ein vertragliches Rücktrittsrecht und übte diese Rücktrittrecht später aus. Die Kaufinteressentin Frau Lang informierte den Kaufinteressent Herrn Kurz über die Rücktrittsabsicht, woraufhin sich dieser (ohne Mitwirken des Maklers) dem Verkäufer Herrn Knete als Käufer anbot. Im Folgenden kam es zum Kaufvertragsabschluss zwischen Herrn Knete und Herrn Kurz.

Hat der Makler einen Provisionsanspruch?

6. Aufgabe

Der Bauträger BESTBAU GmbH kaufte einen Altbau und wandelte diesen in Wohnungseigentum um. Alle Wohnungen waren seit mehreren Jahren vermietet. Der Makler Herr Bodenständig wurde mit dem Verkauf der Wohnungen von der BESTBAU GmbH beauftragt. Die Wohnung im dritten OG links, welche seit längerem von der Mieterin Frau Böll gemietet ist, soll an Herrn Lampe verkauft werden. Herr Lampe hat sich gegenüber Herrn Bodenständig zur Zahlung einer Vermittlungsprovision verpflichtet.

- a) Hat Frau Böll ein Vorkaufsrecht? (Tipp: § 577 BGB)
- b) Angenommen Frau Böll hat ein Vorkaufsrecht und übt dieses aus. Welche Auswirkung hat dies auf die Provisionsforderung von Herrn Bodenständig?
- c) Angenommen man hätte eine Innenprovision vereinbart. Welche Auswirkung hätte dann die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf die Provisionsforderung?
- d) Im Fall von c) wird die BESTBAU GmbH sicherlich nicht weniger Gewinn machen wollen. Wie wird sie die zusätzlichen Kosten decken und welche Auswirkungen kann dies wiederum haben?
- e) Schlagen Sie eine Alternativlösung für c) vor.