

stand etwa ein Jahrzehnt leer. Trotzdem machte der Eigentümer negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Seine Begründung: Er habe immer vorgehabt, zu vermieten, doch wegen fehlenden Kapitals sei er nicht in der Lage gewesen, das Objekt in einen bewohnbaren Zustand zu bringen. Der Fiskus bestritt die Vermietungsabsicht. Auch ein sehr lange andauernder Leerstand alleine sei noch kein Grund, einem

Steuerzahler die Abschreibungsmöglichkeiten für seine Wohnung zu verweigern. Das stellten die Finanzrichter fest. Es könne trotzdem ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Objekts und der beabsichtigten Vermietung bestehen. Hier sei das Argument der fehlenden finanziellen Mittel für die Renovierung durchaus schlüssig gewesen und habe einer rechtlichen Überprüfung standgehalten. ■

Aus dem Maklerrecht

Provisionszahlungspflicht ohne Maklerleistung

Der Anspruch des Maklers auf seine Provision ist häufig Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen. Meist geht es um Interessenkonflikte oder die Ursächlichkeit der Maklerleistung für den späteren Vertragsabschluss. Einen völlig anderen Sachverhalt betraf die Entscheidung des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 12.10.06 - III ZR 331/04). Es ging um die Frage, ob eine dem Makler zugesagte Provision, die auf jeden Fall gezahlt werden sollte, auch dann zu begleichen ist, wenn der Kaufvertrag später ohne Hilfe des Maklers zu Stande kam.

Die Vorinstanz verneinte dies, weil in dieser Zusage ein Schenkungsversprechen zu sehen sei, zu dessen Wirksamkeit nach § 518 Absatz 1 BGB eine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

Anderes sah dies der BGH, der diese Zusage als ein selbstständiges Provisionsversprechen wertete, welches eine Zahlungspflicht wirksam begründen könne. Wegen des im Schuldrecht geltenden Grundsatzes der Vertragsfreiheit kann die Verpflichtung zur Zahlung ei-

ner Provision auch unabhängig von dem Vorliegen einer echten Maklerleistung übernommen werden. Ein solches Provisionsversprechen kann unter anderem zum Ziel haben, nach § 652 Abs. 1 BGB nicht provisionspflichtige - schon geleistete oder noch zu leistende - Dienste des Maklers, die zum Beispiel in der Erstellung eines Exposees liegen können, zu entgelten.

Das Urteil verdeutlicht, dass Maklerkunden bereits durch mündliche Zusagen gegenüber dem Makler zahlungspflichtig werden können. Es muss aber berücksichtigt werden, dass in einem Prozess um die Provisionsforderung der Makler das mündlich abgegebene Provisionsversprechen beweisen muss. Auf der sicheren Seite ist der Makler nur dann, wenn die Zusagen seines Kunden bei Auftragserteilung schriftlich fixiert wurden.

Rechtsanwalt André Wegner

Der Autor ist Partner der Sozietät Dr. Breitzkreutz Bomke Wegner, Rechtsanwälte Rostock Kühlungsborn, Tel. 0381-440 71 360 www.kanzlei-bbw.de

§ Rechtsanwälte und Notare empfehlen sich...