



Makler sind wichtig im Kaufprozess. Doch was genau ist ihre Rolle dabei?

Frits Hommersom ist seit 20 Jahren als Rechtsanwalt spezialisiert auf alle Themen rund um die Freizeitschiffahrt. Denn leider geht auch beim liebsten Hobby nicht immer alles reibungslos vonstatten. In seiner Kolumne bearbeitet er für Stegfunk.de heute das Thema Makler und ihre Rolle im Kaufprozess

Wichtig: Für den Inhalt ist Frits Hommersom verantwortlich. Meinungen und Auslegungen müssen nicht zwangsläufig den Ansichten von Stegfunk.de entsprechen. Diese Kolumne erstellt Frits Hommersom für Stegfunk.de kostenlos im Austausch für die Sichtbarkeit auf der Seite.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Herr Grossmann wusste nicht, dass in den Niederlanden ein Makler nicht „über den Parteien“ steht, sondern rein im Namen des Verkäufers handelt. Er verzichtete auf eine Vorab-Inspektion – und das kam ihn teuer zu stehen.

In vielen Kaufverträgen über einen Makler wird angegeben, dass der Käufer nur das Recht hat, das Schiff gutachterlich prüfen zu lassen nach Abschluss des Verkaufs. Danach muss es „wesentliche Mängel“ geben, bei denen die Reparaturkosten 10 Prozent des Kaufpreises übersteigen, um dem Käufer das Recht zu geben, die Vereinbarung aufzulösen. In diesem Fall zeigt sich einmal mehr, wie wichtig es ist, ein Schiff vor dem Kauf überprüfen zu lassen.

Herr Grossmann sah eine Makleranzeige für ein 2005 gebautes Polyester-Motorschiff, erster Eigner, Angebotspreis rund 180.000 Euro. Das Schiff war jede Saison an Land gewesen, hatte während des Baus schon eine präventive Osmosebehandlung erhalten und war (nach Angaben des Verkäufers) in einem tiptopp Zustand. Grossmann teilte dem Makler mit, dass er vor dem Kauf eine Expertise wünscht. Um seine Verhandlungsposition zu bestimmen, fragte er auch, wie viel der Verkäufer

ursprünglich für das Schiff bezahlt hatte. Der Makler berichtete, dass das Schiff damals 253.000 Euro gekostet habe und legte sogar eine Rechnung vor. Die Originalrechnung wäre Teil des Kaufvertrages, den Grossmann am Tag der Unterzeichnung erhalten würde. Am Ende kam es zu einem Kaufpreis von 155.000 Euro, mit der Vereinbarung, dass der Verkäufer noch einige Arbeiten an dem Schiff durchführen würde.

In der Bestätigungs-E-Mail fragte Grossmann, wie es mit der von ihm gewünschten Inspektion weitergehe. Nach Angaben des Maklers hatte Grossmann jedoch auf ein Gutachten verzichtet und das Schiff „wie gesehen ohne Gutachten“ gekauft. Er bezieht sich auf den an Grossmann gesandten Entwurf des Kaufvertrages. Grossmann war überrascht; er hatte im Vorfeld klar zu verstehen gegeben, dass er ein Gutachten haben wollte, bevor der Kauf finalisiert würde.

Der Makler bestand jedoch darauf, dass Grossmann dieses Recht verwirkt habe. Grossmann ist deutscher Staatsbürger und dachte, er könne darauf vertrauen, dass ein Makler, wenn er vermittelt und die Mitgliedschaft in verschiedenen Branchenverbänden angibt, die Integrität besitzt, beide Parteien in ausgewogener Weise über ihre Rechte zu informieren. Und aufgrund der früheren Ankündigung, dass das Schiff jede Saison an Land war, stets sorgfältig gewartet wurde und sich in tiptopp-Zustand befand, ließ Grossmann diese Angelegenheit so, wie sie war. Naiv, wie es scheint.

Erst während der Probefahrt, zwei Wochen nach dem Tag der Vertragsunterzeichnung, erhielt Grossmann die Originalrechnungen. Zu seiner Überraschung stellte sich heraus, dass der Verkäufer im Jahr 2005 nicht 253.000 Euro, sondern nur 200.000 Euro bezahlt hatte!

Als das Schiff aus dem Wasser geholt wurde, stellte sich zu allem Überfluss heraus, dass der Rumpf stark beschädigt wurde. Ein hinzugezogener Experte stellte fest, dass das Schiff durch Osmose ernsthaft in Mitleidenschaft gezogen war. Dies musste während des Baus sein Ursache haben, angesichts des Zustandes, in dem sich das Schiff befand. Eine recht einzigartige Situation. Nach Angaben des Verkäufers wurde das Schiff jedoch einer präventiven Osmosebehandlung unterzogen. Wie kann das Schiff dann Osmose haben?

Als Anwalt von Herrn Grossmann schrieb ich die andere Partei an. Diese erklärte, dass die Osmose bereits vor eineinhalb Jahren aufgetreten sein könnte und dass er davon nicht wissen konnte, da das Schiff in der Saison 2009/2010 nicht aus dem Wasser gekommen war. Laut der Anzeige war das Schiff wirklich jedes Jahr aus dem Wasser gekommen! Auch dort hatte der Verkäufer nicht die Wahrheit gesagt. Über den Anwalt des Verkäufers behauptete der Makler dann, Grossmann habe mit ihm ausdrücklich vereinbart, dass er auf das Gutachten verzichtet habe! Auf die Frage konnte Grossmann nicht anders antworten, dass er nie die Absicht gehabt habe, auf das Gutachten zu verzichten, sondern dass er davon ausgeht, dass er keinen Anspruch mehr darauf habe, weil der Makler ihm das gesagt habe.

Er hätte eine Klage einleiten können, weil sich herausstellte, dass der Verkäufer die Wahrheit nicht sehr genau genommen hatte und dass auch der Makler nicht sauber war.

Nach niederländischem Recht ist der Makler jedoch nur ein Bote und wird nicht Partei einer Vereinbarung. Er kann daher nicht für die von ihm gemachten Angaben haftbar gemacht werden.

Aus Kosten-Nutzen-Erwägungen verzichtete Grossmann auf eine Klage. Die Parteien einigten sich auf einen Vergleich, in dem Grossmann im Nachhinein feststellen musste, dass er seinen Schaden als „Lehrgeld“ zu betrachten habe!

TIPP: Beachten Sie, dass beim Verkauf über den Zwischenhändler fast immer Verträge verwendet werden, in denen ein Recht auf eine rückwirkende Prüfung ausgeschlossen ist. Dies ist jedoch kein

Rechtsanspruch eines Verkäufers oder Maklers. Nur eine Inspektion im Vorfeld gibt Ihnen Sicherheit über das, was Sie kaufen! Bestehen Sie auf dem Recht ein Gutachten vor dem Kauf durchführen zu lassen! Lassen Sie sich nicht einlullen und überprüfen Sie immer, was ein Makler beim Verkauf eines Schiffes sagt. Nur der Verkäufer selbst, kann ihnen gegenüber verbindliche Aussagen tätigen.

Spezialisiert auf Rechtsfragen rund um den Wassersport:

Frits Hommersom

Sie erreichen Frits Hommersom, der fließend Deutsch spricht, unter www.hommersomadvocatuur.nl