

Der Übereignungsprozess

Der Vertrag wird zu diesem Zeitpunkt an einen traditionell vom Verkäufer beauftragten Anwalt übergeben, der dann das formale Verfahren zur Übertragung des Eigentums an der Immobilie vom Verkäufer auf den Käufer durchführt und dem Käufer am Ende des Prozesses die Eigentumsurkunde übergibt. Wenn der Käufer von der Bank Geld geliehen hat und eine Hypothekenanleihe auf die Immobilie eingetragen wurde, wird die Eigentumsurkunde der Bank als Sicherheit ausgehändigt, bis das Darlehen beglichen und die Hypothekenanleihe beim zuständigen Grundbuchamt formell gelöscht ist.

Das Verfahren umfasst eine Reihe von Schritten, die alle von den Anwälten für Eigentumsübertragung durchgeführt werden:

SCHRITT 1

Erhalt einer Kopie des Kaufvertrags und Anweisungen zur Abwicklung der Eigentumsübertragung

Der Immobilienmakler wird sich am Inhalt des zwischen Käufer und Verkäufer geschlossenen Kaufvertrags orientieren. Der Vermittler ist daher verpflichtet, den "Kuchen" nach dem für ihn vorbereiteten "Rezept" zu backen! Nachdem er die Einzelheiten des Geschäfts zwischen den Parteien festgehalten hat, legt er eine Akte an und fährt erst dann fort, wenn alle aufschiebenden Bedingungen, die in der Vereinbarung festgehalten wurden, erfüllt sind (d. h. wenn die Kautionsgewährung wurde, oder wenn der Käufer seine Immobilie verkauft hat). Der Bevollmächtigte bestätigt den Erhalt des Kaufvertrags, beantragt eine Recherche beim Grundbuchamt, um bestimmte Informationen zu überprüfen, holt FICA-Informationen aller beteiligten Parteien ein und erhält eine Kopie der Eigentumsurkunde. Je besser die Qualität des Kaufvertrags ist und je mehr Informationen über die Vertragsparteien von Anfang an zur Verfügung stehen, desto eher kann das Übertragungsverfahren in Gang kommen.

SCHRITT 2

Erlaubnis der örtlichen Gemeinde zur Anforderung von Steuerzahlen und Schätzungsbescheinigungen

Es ist gesetzlich nicht zulässig, eine Immobilie zu übertragen, ohne zuvor eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der örtlichen Gemeinde einzuholen. Diese Genehmigung wird von der Gemeinde nur dann erteilt, wenn alle für die Immobilie geschuldeten Beträge (Steuern und Abgaben) gezahlt wurden. Die Gemeinde wird auch einen Vorschuss verlangen, um sicherzustellen, dass das Konto bis zur Überweisung auf Guthabenbasis geführt wird. Der Bevollmächtigte wird daher die Gemeinde anschreiben und von ihr eine Aufstellung aller fälligen Beträge verlangen. Diese Abrechnung hat keine Ähnlichkeit mit der normalen Monatsabrechnung, die der Verkäufer bisher erhalten hat. Sie spiegelt die zum Zeitpunkt der Antragstellung geschuldeten Beträge wider, zuzüglich

der Vorauszahlung der geschätzten Gebühren und Steuern. Nach dem Eigentumsübergang wird der Bevollmächtigte die Gemeinde über den Eigentumswechsel informieren. Die Gemeinde berechnet dann, was zum Zeitpunkt der Übertragung geschuldet wurde, erstattet dem Verkäufer das verbleibende Guthaben und stellt es dem Käufer ab dem Datum der Übertragung in Rechnung.

Dies kann einige Wochen oder sogar Monate nach der Überweisung dauern. Die erste Rechnung des Käufers wird daher immer höher sein als üblich, da sie vom Zeitpunkt der Überweisung bis zum ersten Rechnungsdatum läuft.

Manchmal wird der Betrag, den wir von der Gemeinde erhalten, vom Verkäufer angefochten, weil er auch Angaben zu allen Zahlungsrückständen enthält. Und in manchen Fällen möchte der Verkäufer die Zahlungsrückstände anfechten, zum Beispiel wegen eines Wasserlecks, das aufgetreten ist. Wenn der Verkäufer dies anfechten will, kann er die Übergabe um Monate verzögern. Es ist besser für den Verkäufer, die Rechnung zu bezahlen und später zu streiten. So kann zumindest der Transferprozess ohne unnötige Verzögerungen abgeschlossen werden.

SCHRITT 3

Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen

d.h. Genehmigung der Anleihe oder Verkauf der Immobilie des Käufers. Nach der Bestätigung der Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen fordern die Bevollmächtigten vom Anleihegläubiger des Verkäufers eine Löschanweisung an, falls die Immobilie unter einer Anleihe steht.

3.1 Käufergarantie

Wenn sich der Käufer auf eine Bürgschaft zur Bezahlung der Immobilie verlässt, wird die Bank, die die Bürgschaft gewährt, ihre eigenen Anwälte damit beauftragen, die von der Bank geforderten Bürgschaftsunterlagen zu erstellen. Diese Anwälte werden sich mit den Transferanwälten in Verbindung setzen, um die Informationen zu erhalten, die sie für die Erstellung ihrer Anleiheunterlagen benötigen. Die Kautionsanwälte treffen mit dem Käufer unabhängige Vereinbarungen über die Unterzeichnung ihrer Dokumente und legen dem Käufer eine eigene Rechnung für ihre Dienstleistungen vor. Es ist sehr wichtig, dass der Käufer die Bedingungen, die von der Gegenseite als fester Bestandteil der Bürgschaft festgelegt wurden, genau versteht, denn die Nichteinhaltung dieser Bedingungen könnte die Registrierung der Bürgschaft gefährden und den Käufer in letzter Minute in finanzielle Verlegenheit bringen.

Nachstehend finden Sie Informationen über das Verfahren zur Registrierung von Anleihen.

3.2 Bestehende Anleihe auf die Immobilie

Wenn auf der Immobilie noch eine Schuldverschreibung eingetragen ist, muss sich der Immobilienmakler mit dem Inhaber der Schuldverschreibung (normalerweise eine Bank) in Verbindung setzen, um den geschuldeten Betrag zu erfahren und die Zustimmung des Inhabers der Schuldverschreibung zur Löschung der Schuldverschreibung einzuholen. Der

Inhaber der Anleihe stellt dann Zahlen zur Verfügung, die es dem Bevollmächtigten ermöglichen, Bürgschaften zu stellen.

Der bisherige Inhaber der Anleihe wird seine eigenen Anwälte damit beauftragen, die Kündigung der Anleihe gleichzeitig mit der Übertragung zu veranlassen. Es ist unerlässlich, dass dem Bevollmächtigten zu Beginn des Verfahrens die Kontonummer der bestehenden Anleihe mitgeteilt wird, damit er diese Kündigungsdaten abrufen kann. Auch hier gilt, dass die Zahlen, die wir vom Inhaber der Anleihe erhalten, nicht dem entsprechen, was auf dem Kontoauszug des Inhabers der Anleihe steht. Der Grund dafür ist, dass die Banken Rückstellungen für künftige Zinsen sowie für Strafzinsen bilden, falls diese noch anfallen.

Ohne diese Zahlen kann der Bevollmächtigte für die Registrierung der Anleihe die Vorbereitung der Anleihendokumente nicht abschließen, da ihm keine Einzelheiten vorliegen. Er muss Garantien vereinbaren, die erforderlich sind, um sicherzustellen, dass der auf die bestehende Anleihe entfallende Betrag zum Zeitpunkt der Übertragung beglichen werden kann.

Die meisten Banken verlangen außerdem eine schriftliche Kündigungsfrist von 90 Tagen, um bestehende Anleihen zu kündigen, andernfalls werden Strafgebühren fällig. Wenn z. B. die Stornierung am 60. Tag nach der Benachrichtigung erfolgt, wird der Verkäufer mit 30 Tagen Zinsen bestraft.

3.3 Vorbereitung der vorläufigen Unterlagen / Zahlung der Kosten

Nach Erhalt der Angaben des Grundbuchamtes und unter der Voraussetzung, dass alle aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind, wird der Immobilienmakler die Unterlagen vorbereiten, die für das Grundbuchamt und die südafrikanische Steuerbehörde (SARS) erforderlich sind und vom Verkäufer und vom Käufer unterzeichnet werden müssen. Es ist daher selbsterklärend, dass sich die Überweisung verzögert, wenn eine der Parteien während des betreffenden Zeitraums verreist, es sei denn, es werden vor ihrer Abreise Vorkehrungen für die Unterzeichnung getroffen. Der Bevollmächtigte wird den Käufer auch auffordern, die Übertragungskostenrechnung zu begleichen. Die Rechnung, die der Immobilienmakler vorlegen wird, umfasst das Honorar des Immobilienmaklers zuzüglich der darauf entfallenden Mehrwertsteuer, die Übertragungsgebühr, die Gebühren des Grundbuchamtes und etwaige Genehmigungsgebühren.

Der Käufer muss auch die Kosten der Anwälte der Registrierung von Anleihen tragen. Die Parteien müssen sich darüber im Klaren sein, dass diese Kosten rechtzeitig vor der Übertragung bezahlt werden müssen, damit der Bevollmächtigte allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann, die vor der Eintragung der Urkunden beim Grundbuchamt erfüllt werden müssen. Gegebenenfalls ist eine Übertragungssteuer zu entrichten. Dabei handelt es sich um eine Art Umsatzsteuer, die auf Immobilienverkäufe erhoben wird. Ist der Verkäufer mehrwertsteuerpflichtig und handelt es sich beim Verkauf der Immobilie um eine steuerpflichtige Lieferung, so ist anstelle der Grunderwerbsteuer die Mehrwertsteuer zu zahlen.

SCHRITT 4

FICA

Gesetz über die Finanzermittlungszentren

Das Gesetz über das Finanz-Informationszentrum (FICA = Financial Intelligence Centre Act) wurde 2003 eingeführt. Dieses Gesetz verpflichtet Rechtsanwälte als "rechenschaftspflichtige Institutionen", die Identität des Kunden (Käufer und Verkäufer), den Nachweis der Adresse, die Einkommenssteuernummer, die Bankverbindung und die Herkunft der für den Immobilienkauf verwendeten Mittel zu überprüfen, möglicherweise verdächtige Transaktionen (z. B. Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung) zu ermitteln und diese gegebenenfalls an das Finanz-Informationszentrum zu melden. Wir sind daher gezwungen, alle Kunden um bestimmte Informationen zu bitten, um dieser Pflicht nachzukommen.

SCHRITT 5

Konformitätsbescheinigungen

Jeder Verkäufer muss ein Wasserrechtszertifikat (wenn die Immobilie in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Kapstadt fällt) sowie ein Elektrozertifikat und gegebenenfalls ein Zertifikat über die Einhaltung von Käfer-, Gas- und/oder Elektrozäunen vorlegen.

SCHRITT 6

Unterzeichnung von Dokumenten

Ein wesentlicher Bestandteil des Übertragungsverfahrens ist natürlich die Unterzeichnung der Übertragungs- und Anleihepapiere. Für den Fall, dass eine der Parteien nicht verfügbar ist, kann sie einen Bevollmächtigten durch eine Vollmacht ernennen, die jedoch bestimmte Formalitäten erfüllen muss. Bitte verwenden Sie keine Vorlage aus einem Schreibwarengeschäft!

Außerdem, wenn sich eine der beiden Parteien im Ausland befindet, muss sie entweder vor einem ordnungsgemäß bestellten Beamten einer südafrikanischen Auslandsvertretung (Botschaft oder Konsulat) oder vor einem Notar unterschreiben.

Je nach Land müssen auch bestimmte andere Formalitäten erfüllt werden, wenn die Unterzeichnung vor einem Notar erfolgt. Sobald die Anleihendokumente unterzeichnet sind, verlangen die Banken, dass ihnen Kopien zur Überprüfung zugesandt werden, bevor sie die Anwälte für die Registrierung der Anleihen mit der Anweisung zur Hinterlegung beauftragen.

Sollten Sie weitere Informationen oder Unterstützung benötigen, kontaktieren Sie

Robert Krautkrämer unter 082 823 6781 / robertk@miltons.law.za

Nummer für alle Ämter: 021 521 1300

Website: www.miltons.law.za