

Seien Sie vorsichtig mit die VOETSTOOTS

Klausul im Kaufvertrag.

Was heisst das eigentlich?

Alle Kaufverträge für "gebrauchte" Immobilien in Südafrika (mit anderen Worten: Immobilien, die nicht neu sind und die nicht direkt vom Bauträger oder Bauunternehmer gekauft werden), enthalten eine Voetstoots-Klausel. Machen Sie sich unbedingt mit dieser Information vertraut, bevor Sie den Kauf einer Immobilie in Südafrika anbieten! Nach südafrikanischem Gewohnheitsrecht hat der Käufer beim Verkauf einer Immobilie Anspruch auf eine "stillschweigende Garantie gegen Mängel". Das bedeutet, dass der Käufer, wenn er nach dem Kauf einen Defekt feststellt, für einen Zeitraum von bis zu 3 Jahren, vom Verkäufer die Behebung desselben verlangen kann.

Aus diesem Grund und um dieses Risiko für den Verkäufer zu vermeiden, ist es mittlerweile gängige Praxis, beim Immobilienverkauf darauf zu bestehen, dass der Käufer "voetstoots" den Kauf der Immobilie anbietet. Dieses Wort hat seinen Ursprung in den Niederlanden, und da das südafrikanische Recht teilweise auf dem alten niederländischen Recht beruht, haben wir es in unser Rechtssystem übernommen. Im Grunde bedeutet es "mit dem Fuß wegstoßen". Damit wird gesagt, dass der Verkäufer sich nach dem Verkauf vom Produkt distanziert und der Käufer das Risiko für irgend welche zur Zeit der Kaufs vorhandene Mängel, seien diese sichtbar (patent) oder unsichtbar (latent), übernimmt.

Sichtbare Mängel (patent defects) sind solche, die bei der Inspektion der gekauften Ware leicht zu erkennen sind, wie z.B. eine kaputte Türe oder beschädigte Fliesen, ein Spiegel mit Rissen, oder eine geprungene Windschutzscheibe usw.

Unsichtbare Mängel (latent defects) sind versteckte oder nicht offensichtliche Mängel. Sie sind für den normalen Käufer bei seiner Inspektion weder sichtbar noch feststellbar. Hier handelt es sich zum Beispiel um Dachlecks, defekte unterirdische Abflüsse, undichte Geysire, u.s.w. Wenn Sie daher den Kauf einer Immobilie voetstoots anbieten, übernehmen Sie als Käufer das gesamte Risiko für etwaige versteckte Mängel. Das bedeutet, dass sie eine

ordnungsgemäße und gründliche Inspektion der Immobilie durchführen müssen bevor Sie ein Angebot zum Kauf machen. Für versteckte Mängel, die Sie später entdecken, können Sie den Verkäufer nur dann haftbar machen, wenn Sie gerichtlich nachweisen können, dass der Defekt bereits zum Zeitpunkt der Verkaufs vorhanden war; dass der Verkäufer sich tatsächlich des Mangels bewusst war; dass Sie den Mangel trotz sorgfältiger Prüfung nicht hätten entdecken können, und dass der Verkäufer Ihnen dies mit der Absicht Sie zu täuschen vorenthalten hat. Offensichtlich handelt es sich hier um eine schwierige Angelegenheit.

In dem Bestreben dem Käufer zu helfen, ist der Immobilienmakler verpflichtet, dem Käufer einen "Bericht über den Zustand der Immobilie" vorzulegen, der vom Verkäufer verfasst wird. Dieser dient dazu, dem Verkäufer die Möglichkeit zu bieten, ihm bekannte wesentliche Mängel offen zu legen. Aber hier wird zur Vorsicht gemahnt! Dieser Bericht ist in keiner Weise eine "Garantie", dass keine Mängel vorliegen. Er bietet dem Verkäufer lediglich die Möglichkeit, ihm bekannte Mängel zu melden. Dieser Bericht schützt den Käufer in keiner Weise. Der Käufer muss daher trotzdem, bevor er ein Angebot zum Kauf macht, eine ordnungsgemäße Inspektion durchführen, und es wäre sogar ratsam einen Bauinspektor zu beauftragen. Jedoch fallen die Kosten hierfür für den Käufer an.

Voetstoots findet nach südafrikanischem Recht nur dann keine Anwendung, wenn die Immobilie direkt von einem Bauträger gekauft wird. In diesem Fall sind Sie durch das Verbraucherschutzgesetz und bestimmte andere Rechtsvorschriften geschützt. Je nachdem, ob die Immobilie ein Leck hat, anderweitig defekt ist oder größere bauliche Mängel aufweist, können Sie den Bauträger je nach Art des Mangels zwischen 12 Monaten und 5 Jahren haftbar machen. Falls Sie beabsichtigen, direkt von einem Entwickler zu kaufen und weitere Informationen benötigen, kontaktieren Sie mich bitte unter der folgenden E-Mail Adresse: robert@miltons.law.za.

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