



Merkblatt

Hypothekenrecht Südafrika

von

Ralph M Ertner LLM (UCT)

Director IBN Consulting

Stand: 2007

IBN Consulting (Pty) Ltd

100 New Church Street

Tamboerskloof

Kapstadt

Tel: +27 (21) 4222 620 * Fax: +27 (21) 4222 621 * info@ibn.co.za

WEB: www.ibn.co.za

IBN CONSULTING (PTY) LTD

KAPSTADT

JOHANNESBURG

STELLENBOSCH

DUBAI

Die nachstehende Kurzdarstellung kann nur auf Grundzüge des südafrikanischen Hypothekenrechts hinweisen. Grundsätzlich ist festzustellen, daß aus Gläubigersicht eine volle Absicherung gegeben ist, die deutschen Standard erfüllt. Das südafrikanische Hypothekenrecht kann als "gläubigerfreundlich" bezeichnet werden.

Wie auch in Deutschland kann in Südafrika ein Grundstück zum Zwecke der Besicherung einer bestehenden oder zukünftigen Forderung mit einer Hypothek belastet werden, die als *mortgage bond* oder nur kurz als *bond* bezeichnet wird. Die Art der besicherten Forderung ist dabei unbeachtlich, sie kann mithin vertraglich, deliktisch oder anders entstanden sein. Auch die südafrikanische Hypothek ist akzessorisch, erlischt also mit dem Erlöschen der besicherten Forderung. Sie erlischt außerdem mit Untergang des Grundstücks oder mit Zeitablauf, falls vereinbart sowie durch Gerichtsurteil, falls die Grundbuchposition ohne rechtlichen Grund erlangt worden ist.

Das Verfahren zur Eintragung einer Hypothek richtet sich nach dem *Deeds Registries Act 47 of 1937* in seiner jeweils gültigen Fassung. Um eine Hypothek auf ein Grundstück eintragen zu können, müssen danach der oder die Eigentümer des zu belastenden Grundstückes einen Notar (*conveyancer*) beauftragen, der einen Antrag auf Eintragung der Hypothek fertigt. Dieser Antrag geht durch den Notar zum *deeds office*, eine staatliche, dem deutschen Grundbuchamt vergleichbare, Behörde. Mit Registrierung durch den für diese Behörde handelnden *registrar* gilt das Grundstück als belastet. Die Registrierung dauert praktisch bis zu vier Wochen, wobei sie rechtlich gesehen nur innerhalb von drei Monaten vorgenommen werden muß. Bei der Registrierung werden neben dem Betrag und dem Gläubiger auch die Zinsen - falls vereinbart - miteingetragen, wobei kein Zinssatz angegeben werden kann, sondern ein fester Betrag für Zinsen angegeben werden muß.

Mit Nichterfüllung der durch eine Hypothek besicherten Forderung erhält der Gläubiger den Zugriff auf ein vergleichbar schnelles Rechtsmittel, um in das Grundstück zu vollstrecken, das *provisional sentence*. Mit diesem Antrag bei Gericht kann der Gläubiger beantragen, daß die Forderung in das Grundstück für vollstreckbar erklärt wird. Das Grundstück wird dann durch den Gerichtsvollzieher (*sheriff*) oder einen anderen Gerichtsbediensteten (*messenger of the court*) versteigert und die Gläubiger aus dem Erlös befriedigt.

Das Eigentum an einem durch eine Hypothek belasteten Grundstück kann nicht ohne Zustimmung aller mit der Belastung abgesicherten Gläubiger übertragen werden.

Werden mehrere Hypotheken auf einem Grundstück eingetragen, so erhalten Sie wie auch im deutschen Grundbuchrecht Ränge zugeteilt. Bei der Befriedigung der durch diese Hypotheken besicherten Forderungen gilt der Prioritätsgrundsatz, so daß die im Rang höhere (ältere) Hypothek den niedriger rangierenden Hypotheken vorgeht.

Die die Grundstücke und ihre Belastungen führenden Grundbücher sind in Südafrika vollständig auf Microfilm abgelegt und daneben auch als Datenbestand über das den meisten Banken und Notaren zugängliche Aktex-Informationssystem vollständig abrufbar. Hier liegt auch der Grund, warum alle Dokumente mit schwarzem Stift unterzeichnet bzw. Ausgefüllt werden müssen, den anders ist nicht gewährleistet, daß diese Informationen auch auf Microfilm noch sichtbar bzw. Leserlich sind.

Wie auch in Deutschland gliedert sich ein solcher Grundbuchauszug in ein Bestandsverzeichnis, Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und ein Verzeichnis aller Belastungen (Abteilung *endorsements*). Eintragungsfähige Vormerkungen gibt es im südafrikanischen Grundbuchrecht nicht. Grunddienstbarkeiten (*servitudes*) werden dagegen ebenfalls eingetragen, jedoch nicht ins Grundbuch sondern in das Verzeichnis für Grunddienstbarkeiten (*register of servitudes*). Diese Grunddienstbarkeiten wie auch Wasser-, Leitungs- und Wegerechte sind ebenfalls über Aktex zu ermitteln.

Ralph M Ertner

Bei Fragen an den Verfasser wenden Sie sich bitte an: **merkblatt@ibn.co.za**

Kontakt?

Johannesburg	Kapstadt	Stellenbosch	Dubai
706 Keynes Building 128, 10th Street Parkmore, Sandton 2196 Johannesburg	100 New Church Street Tamboerskloof 8001 Kapstadt	1st Floor C2 Black Horse Center Cnr Dorp & Mark Street Stellenbosch	Suite 1501 15th Floor Al Musalla Tower Khaled Bin Al Waleed Road Dubai
Tel: +27 (0)11 6664770 Fax: +27 (0)11 6664746 johannesburg@ibn.co.za	Tel: +27 (0)21 4222620 Fax: +27 (0)21 4222621 capetown@ibn.co.za	Tel: +27 (0)21 8867606 Fax: +27 (0)21 8878435 stellenbosch@ibn.co.za	Tel: +971 50 1047583 Fax: +27 21 4222621 dubai@ibn.co.za

www.ibn.co.za

IBN ist Mitglied der
Southern African – German Chamber of Commerce (SAGC)
Western Cape Investment & Trade Promotion Agency (WESGRO)
Cape Town and Stellenbosch Tourism
Stellenbosch Sakekamer

R M Ertner ist Mitglied im SAGC Regional Council und im Cape Town Club

IBN ist lizenzierter Anbieter für Finanzdienstleistungen (FSB Lizenznummer 24076)

Disclaimer: Wir stellen in unseren Merkblättern verschiedenste Informationen zur Verfügung und haben die dargelegten Informationen sorgfältig geprüft und ausgewählt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angegebenen Informationen übernehmen können. Für Ihr Verständnis bedanken wir uns.

Urheberrecht: Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendungen, der Wiedergabe auf photomechanischem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten.