

# Besonderheiten des japanischen Immobilienrechts

Wie schützt man sich von „Erdbebentransaktionen“?

Von Mikio Tanaka

**D**as japanische Recht beruht in vielen Bereichen auf dem deutschen Recht, daher finden sich viele Ähnlichkeiten hinsichtlich der Konzepte und des Aufbaus der Gesetze. Es gibt jedoch auch einige Rechtsgebiete, die sich grundlegend vom deutschen Recht unterscheiden und aufgrund der unterschiedlichen Denkweise häufig zu Missverständnissen und Konflikten führen. Dazu gehört das Recht über Immobilien.

## Schutz des Gebäudes im Fall, dass nur das Grundstück verkauft wird

Während in Deutschland Grundstück und das darauf stehende Gebäude als eine einzelne Immobilie angesehen werden, gelten sie in Japan als zwei separate Einheiten. Daher kommt es ab und zu vor, dass - ungeachtet der Wünsche des Gebäudeeigentümers oder des Mieters - nur das Grundstück verkauft wird. Wenn in einem solchen Fall der Gebäudebesitzer nicht über ein entgegenhaltbares Bodennutzungsrecht verfügt, müsste er der Aufforderung des Grundstückskäufers nachkommen, wenn dieser den Abriss des Gebäudes fordert. Diese Art der Transaktion wird daher auch als „Erdbeben-transaktion“ bezeichnet.

Aus diesem Grund ist in Japan das Bodennutzungsrecht von extrem wichtiger Bedeutung und sehr komplex, da es diverse Arten der Grundstücksnutzungsrechte gibt. Falls die Rechtsnatur des Bodennutzungsrechts eine bloße Forderung (z.B. Mietrecht) ist, besteht das Nutzungsrecht nur gegenüber bestimmten Personen (im Fall des Mietrechts nur gegenüber dem Vermieter), dem bereits eingetragenen Grundstückskäufer hingegen kann prinzipiell nichts entgegengehalten werden. So muss der Gebäudeeigentümer sein Gebäude abreißen, wenn der neue Eigentümer des Grundstücks es verlangt.

Wenn der Gebäudeeigentümer jedoch ein eingetragenes dingliches Recht (z.B. Erbbaurecht) hat, kann er dieses jedem - auch dem Grundstückskäufer - entgegenhalten. Daher zögern die Grundstückseigentümer in Japan im Allgemeinen, dem Gebäudeeigentümer ein dingliches Nutzungsrecht einzuräumen. Es gibt jedoch auch Fälle, in denen das Gesetz oder die Rechtsprechung dem Mietrecht teilweise eine Wirkung einräumt, die dem dinglichen Recht nahekommt.

## Übertragung und Registrierung von Immobilien

Das japanische Immobilienrecht kennt kein Abstraktionsprinzip wie es im deutschen Recht zu finden ist, daher erfor-

dert die Übertragung von Eigentum an einer Immobilie in Japan nicht das Einschalten eines Notars. Theoretisch ist die Übertragung allein auf Grundlage einer mündlichen Absprache möglich.

Im japanischen Immobilienrecht ist also der eingetragene Rechtsinhaber nicht unbedingt der wahre Rechtsinhaber. Es ist möglich, dass Verkäufer X dieselbe Immobilie an Käufer Y1 und Käufer Y2 (oder noch weitere Käufer) überträgt. Damit Rechte von Parteien mit unvereinbaren rechtlichen Standpunkten entgegengehalten werden können (z.B. Y1 gegen Y2), ist eine Eintragung erforderlich. Um jedoch Rechte wie Schadensersatzforderung gegenüber einem unberechtigten Dritten, der zum Beispiel das Gebäude geschädigt hat oder gegenüber dem Verkäufer X geltend zu machen, bedarf es keiner Eintragung. Die Bedeutung der Eintragung unterscheidet sich also grundlegend vom deutschen Recht. Für Anträge auf Eintragung ins Immobilienregister beim zuständigen Regionalamt für Rechtsangelegenheiten unter dem Justizministerium werden oft Rechtsanwälte oder Jura-Schreiber (Eintragungsspezialisten in Japan - siehe JM06/2010) beauftragt, der Betreffende kann aber auch selbst einen Antrag stellen.

## Immobilienicherheiten

Insbesondere bei der Finanzierung von KMU wird in der japanischen Finanzpraxis großer Wert auf Sicherheiten in Form von Immobilien gelegt. In Deutschland ist die Grundschuld ohne Akzessorietät (die Abhängigkeit des Bestehens des Sicherheitsrechtes von dem Bestehen des besicherten Rechts) verbreitet. Eine Grundschuld als solche existiert jedoch im japanischen Zivilgesetz nicht. Eine Hypothek ist immer akzessorisch und somit erlischt sie automatisch durch die Tilgung der besicherten Forderung. Selbst wenn die Eintragung weiterbesteht, ist diese nichts mehr als eine „leere Hülle“, die gelöscht wird, wenn nachgewiesen wird, dass die besicherte Forderung nicht mehr existiert. Bei revolving Hypotheken (*neteitoken*) ist die Akzessorietät jedoch stark begrenzt und kommt in dieser Hinsicht der deutschen Grundschuld nahe. ■



**Mikio Tanaka**

ist Partner und Rechtsanwalt mit japanischer Volljuristzulassung bei City-Yuwa Partners in Tokyo.

E-Mail: [mikio.tanaka@city-yuwa.com](mailto:mikio.tanaka@city-yuwa.com)  
[www.city-yuwa.com](http://www.city-yuwa.com)