



## Japanisches Recht in fünf Minuten (2)

# Perfektion unter japanischem Recht – Immobilien –

Von Mikio Tanaka

**S**tellen Sie sich vor, bei einem Immobilienkauf hat jemand die Immobilie von dem im Immobilienregister eingetragenen Eigentümer gekauft, und den eingetragenen Namen auf seinen eigenen geändert. Doch nun taucht jemand auf, der behauptet, dass „die Eintragung des Verkäufers durch eine unbefugte Person erfolgt“ sei, und dass er selbst immer noch der wahre Eigentümer sei. Ist so etwas möglich? Unter japanischem Recht ist die Antwort: „Ja“.

Ferner gibt es Fälle von Immobilienkäufen, in denen die Übergabe zwar stattgefunden hat, aber die Änderung der Eintragung auf den Namen des Käufers noch nicht stattgefunden hat, und der Verkäufer in dieser Zeit dieselbe Immobilie an eine andere Gesellschaft verkauft hat. Ist dann der erste Käufer als Eigentümer anzusehen, oder der zweite? Unter japanischem Recht lautet die Antwort: „Es kommt auf den Angeklagten an, der sein Recht geltend macht“. Japans dingliches Recht ist eigentümlich und komplex, deshalb soll hier ein einfacher Einblick gegeben werden.

Ab welchem Zeitpunkt kann bei Immobilienkäufen und Forderungsübertragungen das Recht des Käufers sichergestellt werden? Neben vereinzelt Transaktionen wird besonders bei größeren Geschäftsveräußerungen, die eine große Menge von Rechtsübertragungen mit sich führen, verlangt, dass die nötigen Formalitäten unbedingt vor der Frist erledigt werden. Das ist eines der Rechtsgebiete, wo sich die Grundkonzepte des japanischen und deutschen Rechts stark unterscheiden. In diesem Artikel wird ausschließlich auf Immobilien Bezug genommen.

Im deutschen Recht besteht neben dem Kaufvertrag der Begriff der „Auflassung“. Wenn es sich um Immobilien handelt, befasst sich der Notar mit der Auflassung, und die Rechte werden, nach der Eintragung ins Grundbuch, übertragen. Hier stimmen der eingetragene Eigentümer und der eigentliche Eigentümer

überein. Dieses System, dass das sog. „Abstraktionsprinzip“ voraussetzt, ist charakteristisch für die rationale und theoretische Mentalität der Deutschen. Da das japanische Gesetz in diesem Gebiet das französische Recht als Vorbild genommen hat, hat es eine lateinische flexible Natur, und ist manchmal sogar verwirrend. Das japanische Recht kennt kein Abstraktionsprinzip, und so wird das Eigentum nur unter bloßer Vereinbarung der beiden Parteien übertragen. Obwohl theoretisch eine mündliche Vereinbarung ausreicht, werden Immobilienübertragungen solcher Art beim Gericht selten anerkannt. Da Eintragungen im Immobilienregister (entspricht dem Grundbuch in Deutschland) ohne Beisein des Notars nur mit den nötigen Unterlagen durchgeführt werden können, entwickeln sich häufig Konflikte auf Grund von unwahren Eintragungen. Die Rechtsnatur der Eintragung heißt „taiko yoken“, nicht mehr und nicht weniger. „Taiko yoken“ spielt eine eigenartige Rolle und muss den jeweiligen Parteien entsprechend analysiert werden.

**Beispiel:** Nachdem X an Y1 seine Immobilien „A“ verkauft hatte, hat X sie auch an Y2 verkauft. Z1 hat beim LKW-Fahren aus Versehen einen Teil von A beschädigt. Weil X immerhin als Eigentümer von A eingetragen war, hat X von der Bank Z2 einen Bankkredit aufgenommen, und Eintragung der Hypothek getätigt, um die Darlehensforderungen zu sichern. Das Ergebnis: Im Grundbuch von A wurden X als Eigentümer und Z2 als Hypothekengläubiger eingetragen.

- Sowohl Y1 als auch Y2 ist gegenüber dem Verkäufer X als Käufer berechtigt und kann X zu einer Umregistrierung und Übergabe des Objekts auffordern.
- Sowohl Y1 als auch Y2 ist gegenüber der unberechtigten Drittpartei Z1 als Eigentümer berechtigt und hat jeweils



www.iStockphoto.com/mimette

das Recht des Schadenersatzanspruchs.

- Weder Y1 noch Y2 kann ohne „taiko yoken“ ihr Eigentum gegenüber einer Partei, die rechtlich anerkanntes Interesse über A besitzt, behaupten. Solche Spannungsfelder bestehen zwischen Parteien, dessen Rechtspositionen über A sich juristisch widersprechen, wie in diesem Beispiel zwischen Y1/Y2 und Z2, sowie zwischen Y1 und Y2.
- Wenn Y2 (nach der Eintragung der Hypothek von Z2) als Eigentümer eingetragen wird, kann er gemäß „taiko yoken“ auch gegenüber Y1 sein Recht behaupten. Andererseits bleibt für Y1 nichts anderes übrig, als gegen X einen Schadenersatzanspruch geltend zu machen. Gegenüber Z2: Y2 muss leider die Hypothek von Z2 akzeptieren.

Anders als in Deutschland werden in Japan das Land und die Gebäude, die darauf gebaut sind, als getrennte Immobilien behandelt. Deshalb muss „taiko yoken“ als Perfektion jeweils für Land und Gebäude getrennt umgesetzt werden.

### KONTAKT

**Mikio Tanaka** ist Partner und Rechtsanwalt bei City-Yuwa Partners in Tokyo.  
Tel: +81(0)3 6212 5500

Email: mikio.tanaka@city-yuwa.com  
Internet: www.city-yuwa.com