

Recht kurz bitte (7)

Erdbebensicher durch Umbau – Was tun, wenn der Grundbesitzer ablehnt?

Von Mikio Tanaka

Es waren deutliche Ergebnisse, die das Ministerium für Land, Infrastruktur und Transport im Oktober 2011 im Rahmen seiner Untersuchungen zu den vom Tohoku-Erdbeben betroffenen Gebäuden vorlegte:

- (i) Unter den betroffenen Gebäuden ist der Anteil an Holzbauten mit 73% besonders hoch (5% Stahlgerüstbau, 2% Stahlbetonbau)
- (ii) Aus Stahlbeton gebaute und dreistöckige (oder höhere) Gebäude hingegen weisen im Vergleich zu anderen Bauarten eine viel höhere Solidität auf.

Doch nicht nur Holzbauten machen Besitzern und Bewohnern Sorgen. Eine Studie des Kultur- und Wissenschaftsministeriums von Anfang März 2012 illustriert, wie wenig Sicherheit ältere Gebäude allgemein bieten, berichtet die Yomiuri Shimbun. Demnach würde ein künftiges Erdbeben im Großraum Tokyo mit einer Stärke von M7 verheerende Schäden verursachen. Der Untersuchung zufolge würden dabei über 65 Prozent der Gebäude mit Baujahr 1962-1981 (1981 wurden die Richtlinien zur Erdbebensicherheit per Gesetz verschärft), sowie über 84 Prozent der Gebäude mit Baujahr 1961 oder älter vollkommen zerstört. Ein solches Beben wurde in letzter Zeit wiederholt auch im Großraum Tokyo vorausgesagt (siehe JAPANMARKT 03/2011 und 03/2012), man hat ihm bereits den Namen „Erdbeben der nördlichen Tokyo-Bucht“ gegeben.

Nachdem viele Unternehmen am eigenen Leib miterleben mussten, wie die infolge des Tohoku-Bebens entstandenen Gebäudeschäden in ihren Zentralen oder Fabriken sie in eine Krise stürzten, hat die Bedeutung der Erdbebensicherheit

der Betriebsgebäude merklich zugenommen. Das gilt insbesondere unter dem Gesichtspunkt des sogenannten „business continuity plan“. Dieser gibt Unternehmen vor, wie sie im Falle einer Katastrophe die Schäden auf ein Minimum reduzieren und die Fortsetzung des Kerngeschäfts sowie eine schnelle Wiederherstellung erreichen können. Noch besser sind freilich prophylaktische Umbaumaßnahmen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit.

Dabei gilt es jedoch, die Besonderheiten des japanischen Rechts zu beachten. Das Immobilienrecht in Japan unterscheidet sich vom deutschen unter anderem darin, dass Grundstück und Gebäude jeweils als separate Immobilien gehandhabt werden (siehe JAPANMARKT 08/2008). Solange das Büro- oder Fabrikgebäude auf dem eigenen Grundstück steht, stehen dem Umbau keine Einschränkungen im Wege (abgesehen von den Bestimmungen des öffentlichen Rechts). Ist das Grundstück aber gepachtet, gibt es normalerweise im Pachtvertrag festgesetzte Regeln und Einschränkungen, die die Gebäudeart, die Bauart und die Größe des Gebäudes betreffen. Üblicherweise enthält der Pachtvertrag einen Paragraphen, der vorschreibt, dass im Falle eines Umbaus (etwa von einem eingeschossigen Bau mit Leichtstahlgerüst zu einem soliden vierstöckigen Gebäude aus Stahlbeton) die Einwilligung des Grundbesitzers eingeholt werden muss.

Es kommt aber vor, dass dieser einen solchen Umbau in ein erdbebensicheres Gebäude ablehnt. Der Grund hierfür liegt darin, dass unbebauter Grund im japanischen Grundstücksgeschäft am teuersten gehandelt wird. Wenn das Gebäude auf dem Grundstück solide und schwierig abzureißen ist, sieht der Grundbesitzer



einen Nachteil darin – es steht zu vermuten, dass seine Pächter länger auf dem Grundstück verbleiben. Zudem hat der Pächter das Recht, bei Beendigung des Pachtverhältnisses dem Grundbesitzer das Gebäude zwangsmäßig zu verkaufen, soweit einige gesetzliche Bedingungen hierfür erfüllt sind. Auch in diesem Punkt ist ein solides Gebäude seitens des Grundbesitzers nicht wünschenswert, da damit der Kaufpreis (erheblich) steigt.

Existieren solche Beschränkungen für den Umbau, und werden sich die Parteien nicht einig über den Umbau für eine normale und angemessene Nutzung des Grundstückes, kann das Gericht auf Antrag des Pächters die Erlaubnis zum Umbau anstelle des Grundbesitzers erteilen. Ein Umbau mit dem Ziel der besseren Erdbebensicherheit, vor allem wenn das Gebäude in einer Region steht, in der ein schweres Erdbeben oder ein Tsunami vorausgesagt wird, wird wohl in vielen Fällen als „Umbau für eine normale und angemessene Nutzung des Grundstückes“ anerkannt werden können. Doch in manchen Fällen verpflichtet das Gericht den Pächter der Fairness zuliebe zur Zahlung einer Bewilligungsgebühr an den Grundbesitzer – handelt es sich um ein Gebäude im Großstadtgebiet (etwa Tokyo), liegt der Preis dieser Bewilligungsgebühr üblicherweise bei etwa 10 Prozent vom Wert des unbebauten Grundstückes. ■

Mikio Tanaka ist Rechtsanwalt und Partner bei City-Yuwa Partners in Tokyo.
mikio.tanaka@city-yuwa.com
www.city-yuwa.com