

# Rechtliche Probleme als Folge von Erdbeben und Atomunfall

## Teil II: Immobilienrecht

Von Mikio Tanaka

Das japanische Immobilienrecht unterscheidet sich stark vom deutschen. So werden zum Beispiel das Grundstück und das Gebäude auf dem Grundstück jeweils als separate Immobilie behandelt. Zudem existiert in Japan das so genannte Abstraktionsprinzip nicht. Darüberhinaus gibt es im Mietrecht viele Sondergesetze, die je nach Datum des Mietvertragsabschlusses unterschiedlichen Regeln unterliegen. Diese Umstände haben nach dem verheerenden Tsunami und seinen Folgen besondere Relevanz.

Da das Abstraktionsprinzip nicht gilt, muss zum Beispiel der Immobilieninhaber nicht zwangsläufig derjenige sein, der im Register eingetragen ist. Angenommen also, eine durch den Tsunami verloren gegangene Registrierbescheinigung fällt zufällig einem Fremden in die Hände, so könnte diese Person die Situation ausnutzen und eine unrechtmäßige Rechtsübertragung eintragen lassen. Um dies zu verhindern, gibt es die Möglichkeit, einen „Antrag auf Vorbeugung von unrechtmäßiger Eintragung“ an das Registeramt zu stellen. Wenn innerhalb von drei Monaten nach diesem Antrag jemand anderes als der Antragsteller einen Rechtsübertragungsantrag einreicht, kann das Registeramt überprüfen, ob diese Person eine Befugnis hierzu hat. Außerdem wird derjenige informiert, der den „Antrag auf Vorbeugung von unrechtmäßiger Eintragung“ gestellt hat.

### Grundstücks-Pachtvertrag

Wenn das Gebäude auf dem Grundstück von einem Tsunami weggerissen wird, erlischt der Grundstücks-Pachtvertrag nicht. Auch wenn der Vertrag eine Sonderklausel beinhaltet, der besagt: „Bei Zerstörung des Gebäudes durch Erdbeben erlischt das Pachtrecht“ – wird diese Klausel ungültig. Allerdings kann der Pächter ohne eine „Perfektion“ sein Pachtrecht gegenüber Dritten behaupten, zum Beispiel wenn der Verpächter das Grundstück an einen Dritten verkauft. Ein solcher Verkauf wird „Erdbebenvertrag“ genannt, da der Pächter das Gebäude abreißen muss.

Die Perfektion des Grundstückspachtrechts tritt ein, wenn der Pächter entweder die Eintragung des Grundstückspachtrechts (praktisch unmöglich, da der Eigentümer dem selten zustimmt), oder ein registriertes Gebäude besitzt, das auf dem Grundstück steht. Ist das Gebäude aber zerstört, kann auf dem betreffenden Grundstück ein Anschlag gemacht werden, um den Eigentümer des Gebäudes und weitere wichtige Informationen zu verdeutlichen. So kann man sich für zwei Jahre bis zur Errichtung des Gebäudes gegenüber Dritten behaupten. Wird das sogenannte Katastrophenstädte-Gesetz angewandt, kann (a) das Pachtrecht für fünf Jahre auch ohne Gebäuderegistrierung gegenüber Dritten behauptet werden, und (b) wird bei einer verbleibenden Gültigkeitsdauer von unter zehn Jahren das Grundstücks-Pachtrecht auf zehn Jahre verlängert.

Wenn aber die Verpachtung des Grundstücks laut der allgemeinen Auffassung nicht mehr möglich ist (zum Beispiel wenn das ganze Gebiet durch radioaktive Verseuchung langfristig nicht mehr nutzbar ist), wird der Pachtvertrag wegen Nichterfüllbarkeit der Leistungen beendet. Sollte im Vertrag eine Sonderklausel vorhanden sein, dass bei Zerstörung des Grundstücks durch *force majeure* (zum Beispiel durch ein Erdbeben) die Kautions nicht mehr zurückgezahlt werden muss, ist diese ungültig.

Angenommen nun, jemand möchte eine Fabrik, die sich nicht in der radioaktiv verseuchten Zone befindet, vorsichtshalber aus der Tohoku- oder gar der Kanto-Region in eine andere Region verlagern, obwohl die Vertragsdauer noch nicht abgelaufen ist. Kann man dann als Pächter die Zahlung der Pacht für die verbleibende Zeit verweigern? Grundsätzlich hat der Verpächter in diesem Fall die Pflicht, dem Pächter das Grundstück zur Nutzung bereitzustellen. Wenn das Grundstück objektiv gesehen nicht mehr nutzbar ist, wenn also zum Beispiel ein Evakuierungsbefehl vorliegt, so hat der Pächter keine Pflicht, seine Pacht zu zahlen. Anders sieht es aus, wenn

es sich um eine autonome Evakuierung handelt. Wenn also das Grundstück objektiv im benutzbaren Zustand ist, da es im vom havarierten Atomkraftwerk fast 300 Kilometer entfernten Tokyo liegt, und der Pächter aus subjektiven Motiven – zum Beispiel aus Sorge um eine radioaktive Verseuchung – das Grundstück nicht mehr benutzt, kann er sich der Zahlungspflicht nicht entziehen. Kann der Pächter während der Vertragsdauer den Pachtvertrag einseitig kündigen? Wenn im Pachtvertrag keine Klausel existiert, die eine Kündigung während der Vertragsdauer genehmigt, kann der Vertrag nicht einseitig gekündigt werden, solange das Grundstück objektiv gesehen nutzbar ist. Wenn der Pächter den Vertrag dennoch kündigt, könnte dies eine Schadenersatzforderung des Verpächters nach sich ziehen.

### Gebäude-Mietverträge und Hypothekarische Sicherheit

Noch ein Punkt in Bezug auf Gebäude-Mietverträge: Bei Zerstörung eines Gebäudes erlischt auch das Sicherheitsrecht (zum Beispiel die Hypothek), das auf dieses Gebäude festgelegt wurde. Viele Finanzinstitute legen zwar in ihrem Darlehensvertrag fest: „Wenn eine Immobilie zu Sicherheitsrechtzwecken zerstört oder beschädigt wird, muss ein weiteres, entsprechendes Sicherheitsrecht festgesetzt werden.“ Im konkreten Fall, in der Krise aber wird nur selten von diesem Recht Gebrauch gemacht. Untersuchungen haben ergeben, dass nach den Erdbeben in Kobe (1995) und Niigata (2004) nur wenige Finanzinstitute tatsächlich dieses Recht beansprucht haben.

### KONTAKT

**Mikio Tanaka** ist Partner und Rechtsanwalt bei City-Yuwa Partners in Tokyo.

Tel.: +81(0)3 6212 5500

E-Mail: mikio.tanaka@city-yuwa.com

Internet: www.city-yuwa.com

