

# Schutz des Mieters im japanischen Recht

*Toshitaka Tada*

- I. Die Vorschriften im Zivilgesetz
- II. Mieterschutzrecht in Japan
  1. Vorrang des Mietrechts
  2. Mietdauer
  3. Verlängerung des Mietvertrages
  4. Übertragung des Mietrechts und Untervermietung gemäß Art. 612 ZG
  5. Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit
    - a) „Vertrauensverhältnistheorie“
    - b) Artt. 9-2 und 10 GrMG
- III. Der Inhalt der Reform
  1. Verkürzung der Mietdauer
  2. Einführung einer befristeten Grundstücks- und Gebäudemiete
  3. Klarstellung des „berechtigten Interesses“ an der Beendigung des Mietverhältnisses
  4. Erleichterung der Mieterhöhung
- IV. Bedeutung der Reform
  1. Die „öffentliche Meinung“
  2. Veränderung der Interessenlage
  3. Die Bodenpreissituation
  4. Perspektive

Im Oktober 1991 hat das japanische Parlament das Grundstücks- und Gebäudemietgesetz als Gesetz Nr. 90/1991<sup>1</sup> verabschiedet. Durch das Gesetz wurden das 1921 in Kraft getretene „Grundstücksmietgesetz“<sup>2</sup> und das „Gebäudemietgesetz“<sup>3</sup> umfangreich reformiert sowie das bestehende Mieterschutzrecht weitreichend erneuert. Den wesentlichen Inhalt der Novellierung und seine Auswirkungen auf die gegenwärtige Krise im Immobilienbereich möchte ich im folgenden vorstellen.

---

1 *Shakuchi shakuya-hô*.

2 *Shakuchi-hô*, Gesetz Nr. 49/1921 i.d.F.d. Ges. Nr. 42/1971, zitiert als GrMG.

3 *Shakuya-hô*, Gesetz Nr. 50/1921 i.d.F.d. Ges. Nr. 93/1966; im folgenden als GeMG zitiert. Da Regelungsgegenstand des Gebäudemietgesetzes nicht nur das Miet-, sondern auch das Erbbaurecht ist, könnte man das Gesetz auch mit ‘Grundstücksbenutzungsgesetz’ übersetzen. Im folgenden wird jedoch die wörtliche Übersetzung ‘Gebäudemietgesetz’ verwendet.

## I. DIE VORSCHRIFTEN IM ZIVILGESETZ

Nach einer Untersuchung wurden in Japan im Jahre 1990 61,3% aller Wohnungen von den Eigentümern bewohnt. In England lag die Quote bei 60,9% (1984), in Frankreich bei 50,7% (1982) und in der Bundesrepublik Deutschland bei 40,7% (1982). Darin enthalten sind die Wohnungen, die jemand als Grundstücksmieter auf einem fremden Grundstück gebaut hat. Nach dem japanischen Zivilgesetz (ZG)<sup>4</sup> ist das Gebäude nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern eine selbständige unbewegliche Sache, unabhängig von Grund und Boden. Hieraus ergeben sich im japanischen Recht besondere Rechtsverhältnisse über die „Miete von Grundstücken zum Zweck der Errichtung und der Innehabung eines Gebäudes“. Die Zahl sachen- und schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse sind jedoch gering, da das ZG nicht zwischen Miete und Pacht differenziert. Daher handelt es sich in Japan bei Benutzungsrechten an Grundstücken und Gebäuden fast ausschließlich um Mietrechte.

Im Unterschied zum deutschen BGB, das zwischen Grundstücks- und Wohnraummiete differenziert (vgl. zum Beispiel die §§ 541 a und b, 580 BGB) gelten die Artt. 601-622 ZG für Mietverhältnisse aller Art. Geprägt sind die genannten Vorschriften im ZG vom Grundsatz der Privatautonomie, so daß die Ausgestaltung der einzelnen Mietverhältnisse weitgehend den Parteien überlassen bleibt. Dabei befindet sich der Vermieter regelmäßig in der stärkeren Position und kann für den Mieter nachteilige Vertragsklauseln durchsetzen.

## II. MIETERSCHUTZRECHT IN JAPAN

Rechtsprechung und Lehre haben vor allem durch die Anwendung von Generalklauseln versucht, die Mieter zu schützen. Zudem wurden diverse Sondergesetze zum Schutz der Mieter erlassen. Mieterschutzgesetze bilden insbesondere die bereits erwähnten Gesetze zur Grundstücks- und Gebäudemiete, die im Mieterschutzrecht in der Vergangenheit eine wichtige Rolle gespielt haben. Daneben dienen das Gebäudeschutzgesetz von 1909<sup>5</sup> sowie das Miet- und Pachtschlichtungsgesetz von 1922<sup>6</sup> dem Schutz des Mieters.

### 1. Vorrang des Mietrechts

Im deutschen BGB ist das Prinzip „Kauf bricht nicht Miete“ durch die §§ 571 ff. BGB klar anerkannt. Im ZG gilt dagegen – wie auch im ersten Entwurf des BGB – „daß Kauf Miete bricht“, weil die Miete als Schuldverhältnis allgemein nur zwischen den Vertragsparteien wirkt. Wenn der Vermieter die Mietsache an einen Dritten veräußert, kann dieser Dritte die Sache daher vom Mieter vindizieren.

---

4 *Minpô*, Gesetz Nr. 89/1896 und Nr. 9/1898 i.d.F.d. Ges. Nr. 79/1991.

5 *Tatemono hogo ni kansuru hôritsu*, Gesetz Nr. 40/1909 i.d.F.d. Ges. Nr. 93/1966.

6 *Shakuchi shakuya chôtei-hô*, Gesetz Nr. 41/1922.

Nach Art. 604 ZG kann der Mieter eines Grundstücks oder Gebäudes zwar sein Mietrecht in das Grund- oder Gebäudebuch eintragen lassen und es dann dem Dritten entgegensetzen. Dazu bedarf es jedoch der Mitwirkung des Vermieters. Da diesen jedoch nach Ansicht der Rechtsprechung keine Mitwirkungspflicht trifft, bilden solche Eintragungen die Ausnahme.

Die mit einer derartigen Gestaltung des Mietrechts zusammenhängenden Probleme zeigten sich in aller Deutlichkeit besonders nach dem japanisch-russischen Krieg (1904-1905). Während des Krieges hatte eine sprunghaft gestiegene Industrialisierung zu einer starken Landflucht geführt. Die Folge waren ständig steigende Bodenpreise. Viele gerissene Grundstücksvermieter verkauften – tatsächlich oder nur zum Schein – ihr Eigentum an Dritte, um den Mietzins zu erhöhen oder um den Mieter loszuwerden. Da die auf den Grundstücken errichteten Gebäude unmittelbar nach dem Verkauf abgerissen wurden, nannte man diese Art des Verkaufs den sog. „Erdbebenverkauf“. Um dieses Problem zu lösen, wurde durch eine Sondergesetzgebung ein Ausweg geschaffen, ohne jedoch das „Kauf bricht Miete“-Prinzip abzuschaffen. Nach Art. 1 des Gebäudeschutzgesetzes von 1909 kann nämlich der Mieter des Baugrundstücks sein Recht auch gegenüber einem Dritten geltend machen, wenn er sein Eigentum an dem auf dem Grundstück stehenden Gebäude in das Gebäudebuch eingetragen hat. Weil der Mieter diese Eintragung im Gegensatz zur Regelung in Art. 604 ZG auch ohne die Mitwirkung des Vermieters vornehmen konnte, wurde die durch die „Erdbebenverkäufe“ entstandene Problematik weitgehend entschärft. Rechtsprechung und Lehre entwickelten ferner eine Regelung, derzufolge der Mieter auch ohne Eintragung sein Grundstücksmietrecht gegenüber Dritten – z.B. einem Käufer des Grundstücks – geltend machen kann. Für den Fall, daß der Dritte den Mieter durch die Übertragung vorsätzlich schädigen wollte, wird die Geltendmachung eines Räumungsanspruchs des Dritten als rechtsmißbräuchlich (Art. 1 Abs. 3 ZG) oder als Verstoß gegen „Treu und Glauben“ (Art. 1 Abs. 2 ZG) angesehen. Zudem gilt der Grundsatz „Kauf bricht Miete“ gemäß Art. 18 des Gesetzes über Agrarflächen<sup>7</sup> nicht für landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Agrarflächen.

## 2. *Mietdauer*

Nach dem ZG ist die Höchstdauer eines Mietvertrages auf 20 Jahre begrenzt (Art. 604 ZG). Bei unbefristeten Mietverhältnissen steht jedem Vertragspartner ein Kündigungsrecht zu (Art. 617 ZG). Eine Verlängerung des Mietvertrages ist zwar möglich, nach den Vorschriften des ZG jedoch weitgehend von dem Willen des Vermieters abhängig (Art. 619 ZG).

Für Baugrundstücke verlängerte das Grundstücksmietgesetz (GrMG) die Höchstdauer der Mietzeiten erheblich. So beträgt die maximale Mietdauer bei unbefristeten

---

<sup>7</sup> *Nôchi-hô*, Gesetz Nr. 229/1951 i.d.F.d. Ges. Nr. 75/1995.

Mietverhältnissen für „solide Gebäude“ (z.B. Stahlbeton- und Ziegelsteinbauten) 60 Jahre und bei sonstigen Gebäuden (z.B. Holzbauten) 30 Jahre. Bei vorzeitigem Verfall des Gebäudes erlischt das Mietrecht jedoch (Art. 2 Abs. 1 GrMG). Diese gesetzlichen Vorschriften sind dispositiv, so daß die Parteien die Mietdauer auch abweichend vertraglich vereinbaren können. Nach Art. 2 Abs. 2 GrMG muß dabei die Mietdauer bei „soliden Gebäuden“ mindestens 30 Jahre und bei sonstigen Gebäuden 20 Jahre betragen. Erfolgt nach Ablauf der gesetzlich oder vertraglich bestimmten Frist eine Verlängerung, so beträgt diese bei soliden Gebäuden 30 Jahre und bei sonstigen Gebäuden 20 Jahre (Artt. 4, 5 und 6 GrMG). Vereinbarungen, die diese Regelungen nicht einhalten, sind nichtig (Art. 11 GrMG).

### 3. *Verlängerung des Mietvertrages*

Bei Grundstücksmietverträgen haben die folgenden Regelungen des GrMG zu einer deutlichen Verlängerung der durchschnittlichen Mietdauer geführt: (1) Verlangt der Mieter eine Vertragsverlängerung oder benutzt er nach Ablauf der Frist die Mietsache weiter, so wird darin der erneute Abschluß eines Mietvertrages zu den gleichen Bedingungen gesehen (Art. 4 Abs. 1, 6 Abs. 1 GrMG). (2) Der Eigentümer kann die Verlängerung nur dann verhindern, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, z.B. wenn er das Grundstück für eigene Zwecke benötigt (Eigenbedarf) und er diesen Einwand unverzüglich erhoben hat (Artt. 4 Abs. 1 und 6 Abs. 2 GrMG). (3) Wird der Vertrag nicht erneuert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, daß dieser ihm das Gebäude und sonstige an dem Grundstück vorgenommene berechnete Verwendungen zum Zeitwert abkauft (Art. 4 Abs. 2 GrMG). Dadurch wird der Vermieter mittelbar zur Vereinbarung der Vertragsverlängerung gezwungen.

Bei der Vermietung von Gebäuden ist die Laufzeit des Mietvertrages nicht gesetzlich bestimmt. Wie das GrMG enthält auch das Gebäudemietgesetz (GeMG) Vorschriften zum Schutz des Mieters, die auch bei Gebäuden zu einer deutlichen Verlängerung der Mietdauer geführt haben: (1) Wird dem Mieter nicht innerhalb von sechs bis zwölf Monaten vor Ablauf der Frist mitgeteilt, daß eine Erneuerung des Mietvertrages abgelehnt wird oder eine Verlängerung nur unter geänderten Bedingungen erfolgt, so wird das Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen wie im vorhergehenden Vertrag fortgesetzt (Art. 2 Abs. 1 GeMG). (2) Hat der Vermieter dem Mieter eine solche Mitteilung gemacht und benutzt der Mieter trotz Fristablaufs das Gebäude weiter, so muß der Vermieter unverzüglich Einspruch erheben. Unterläßt er dies, so gilt der Vertrag als verlängert (Art. 2 Abs. 3 GeMG). (3) Die Verweigerung einer Vertragsverlängerung bedarf eines berechtigten Interesses des Vermieters (Art. 1 Abs. 2 GeMG).

Ein solches „berechtigtes Interesse“ liegt nach der Rechtsprechung nicht allein aufgrund des Eigenbedarfs des Vermieters vor. Die Verweigerung der Vertragsverlängerung durch den Vermieter muß vielmehr unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und der Interessen der Parteien als angemessen erscheinen. Dabei wird vor allem

berücksichtigt, inwieweit Mieter und Vermieter auf das Gebäude angewiesen sind. Aufgrund der bereits seit Jahren andauernden Wohnungsnot in den großen Städten haben dabei regelmäßig die Interessen des Mieters Vorrang. In der Tat hat diese Abschaffung der Kündigungsmöglichkeit des Vermieters als ein ergänzendes Mittel der öffentlichen Wohnungspolitik in Japan funktioniert. Deutlicher gesagt, sind die Interessen vieler Vermieter der Wohnungspolitik geopfert worden. Eine Ausnahme zugunsten des Vermieters wird nur dann gemacht, wenn dieser einen Eigenbedarf an dem Gebäude hat und dem Mieter ein angemessenes Ersatzgrundstück oder ein Ersatzgebäude anbietet.

#### 4. *Übertragung des Mietrechts und Untervermietung gemäß Art. 612 ZG*

Nach Art. 612 ZG bedarf der Mieter einer besonderen Erlaubnis seines Vermieters, um sein Mietrecht zu übertragen (*jôto*) oder die Wohnung unterzuvermieten. Verstößt der Mieter gegen diese Vorschrift, steht dem Vermieter ein Kündigungsrecht unabhängig davon zu, ob ihm ein Schaden entstanden ist. Eine dem § 549 Abs. 2 BGB entsprechende Vorschrift, die dem Wohnraummieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf die Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung gibt, ist dem ZG fremd.

Folglich fehlte dem Mieter oftmals die Möglichkeit, z.B. durch die Untervermietung der nicht benötigten Räume, die Mietlast zu reduzieren oder durch Abtretung des Mietrechts in die Wohnung investierte Verwendungen zurückzuerlangen.<sup>8</sup>

#### 5. *Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit*

##### a) *„Vertrauensverhältnistheorie“*

Rechtsprechung und Lehre haben mit der sogenannten „Vertrauensverhältnistheorie“ die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters eingeschränkt. Nach dieser früher umstrittenen, heute jedoch überwiegend anerkannten Theorie darf der Vermieter trotz eines Verstoßes gegen Art. 612 ZG das Mietverhältnis nicht kündigen, wenn besondere Umstände vorliegen, nach denen das betreffende Verhalten des Mieters gegenüber dem Vermieter nicht als „Bruch des Vertrauensverhältnisses“ angesehen werden kann.<sup>9</sup> Die Vertreter dieser Theorie berufen sich dabei auf Art. 1 Abs. 2 ZG, eine dem § 242 BGB entsprechenden Vorschrift. So versagte die Rechtsprechung die Kündigungsmöglichkeit beispielsweise, wenn die Untervermietung nur von kurzer Dauer war oder wenn es sich bei Mieter und Untermieter wirtschaftlich gesehen um dieselbe Person handelt (der

---

8 Wie oben unter II.3. ausgeführt, steht dem Mieter bei der Kündigung durch den Vermieter ein Abkaufsanspruch nur bezüglich der „berechtigten“, d.h. notwendigen Verwendungen zu. Durch die Möglichkeit der Abtretung des Mietrechts soll sichergestellt werden, daß der Mieter bei den darüber hinausgehenden Verwendungen nicht auf die Ausübung seines (wirtschaftlich unrentablen) Wegnahmerechts beschränkt ist.

9 Oberster Gerichtshof 25.9.1953, *Minshû* 18-5-991; 30.6.1964, *Minshû* 7-9-979.

Mieter ist Alleingesellschafter einer juristischen Person, an die er einen Teil der Wohnung untervermietet). Auch geringfügige Pflichtverletzungen des Mieters, wie beispielsweise die verspätete Zahlung des Mietzinses oder der Verstoß gegen Verwahrungspflichten, führen nicht zu einem „Bruch des Vertrauensverhältnisses“.

Bezahlt beispielsweise der Mieter den Mietzins nicht, gerät er in Schuldnerverzug und der Vermieter hat ein Recht auf Schadensersatz und zur Kündigung (Artt. 415, 541 ZG). Früher hat der Oberste Gerichtshof die Kündigung bereits anerkannt, wenn der Mieter mit der Zahlung drei Tage in Verzug war.<sup>10</sup> Heute nimmt die Rechtsprechung einen Bruch des Vertrauensverhältnisses erst dann an, wenn der Mieter drei oder vier Monate in Zahlungsverzug ist.

Auch die Frage, ob der Mieter die Grenzen des vertragsmäßigen Gebrauchs überschreitet, wird vom Gesichtspunkt des Vertrauensverhältnisses her beurteilt. Dabei wird nach der Rechtsprechung und der herrschenden Meinung in der Literatur nicht nur die getroffene Vereinbarung, sondern auch die objektive Interessenlage der Parteien – wie z.B. das wirtschaftliche Interesse und die persönlichen Umstände der Parteien – berücksichtigt: Benutzt der Mieter das Gebäude beispielsweise als Hotelzimmer zur Ausübung der Prostitution, kann der Vermieter aufgrund des Verstoßes gegen das Vertrauensverhältnis kündigen, auch wenn der Mieter den Mietzins bezahlt. Dabei trägt der Mieter für das Vorliegen „besonderer Umstände“, die ihn besonders schutzwürdig erscheinen lassen, die Beweislast.

#### b) Artt. 9-2 und 10 GrMG

Auch im GrMG wurden durch die Gesetzesreform 1966 die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters beschränkt. So kann der Mieter beispielsweise gemäß Art. 9-2 GrMG bei Gericht eine Genehmigung beantragen, die die Zustimmung des Vermieters zur Abtretung oder Untervermietung ersetzt. Der Abtretungsempfänger kann hingegen für den Fall, daß der Vermieter die Zustimmung verweigert, vom Vermieter verlangen, daß dieser ihm das Gebäude zum Zeitwert abkauft (Art. 10 GrMG). Mit diesen Vorschriften wird der Mieter vor einer willkürlichen Kündigung des Vermieters weitgehend geschützt.

### III. DER INHALT DER REFORM

Mit der Gesetzesreform von 1991 wurde weder der Vorrang des Mietrechts noch das System zur Übertragung des Mietrechts oder der Untervermietung geändert. Die Reform konzentriert sich vielmehr auf die Vorschriften über die Mietdauer.

---

10 *Daishin-in* [Reichsgerichtshof] vom 3.7.1933.

### 1. Verkürzung der Mietdauer

Das Reformgesetz vereinheitlicht zunächst die Mietdauer für normale Grundstücksmietverträge. Danach entfällt die Differenzierung nach „soliden“ und sonstigen Gebäuden. Die gesetzliche Mietzeit beträgt jetzt einheitlich 30 Jahre und verlängert sich unter den oben genannten Voraussetzungen (II. 2.) um zehn Jahre. Eine abweichende Regelung durch die Parteien bleibt allerdings weiterhin möglich. Ziel der Verkürzung der Mietdauer war es, in kürzeren Abständen durch die Prüfung der persönlichen Umstände die Interessen der Parteien gegeneinander abwägen zu können. 30 Jahre entsprechen ungefähr einer Generation.

### 2. Einführung einer befristeten Grundstücks- und Gebäudemiete

Mit den Verträgen über eine „befristete Grundstücks- und Gebäudemiete“ hat die Reform eine neue Form der Miete eingeführt. Bei diesem Vertragstypus erlischt das Mietverhältnis mit Ablauf der vertraglich bestimmten Mietdauer automatisch, ohne daß auf Seiten des Vermieters ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegen muß. Ziel dieser Änderung war es, den Wohnungsmarkt neu zu beleben. Der ausgeprägte Kündigungsschutz zu Gunsten des Mieters und die dadurch bedingte ständig steigende durchschnittliche Mietdauer hatte mehr und mehr Wohnungs- und Gebäudeeigentümer von einer Vermietung abgeschreckt. Diesem Trend sollte durch die Einführung eines von vornherein befristeten Mietvertrages Einhalt geboten werden. Ein befristeter Mietvertrag kann in folgenden Fällen abgeschlossen werden: (1) für eine Dauer von 50 Jahren wird das Grundstück ausschließlich für Mietzwecke genutzt; (2) es handelt sich bei dem Mieter um eine juristische Person und das Gebäude wird für einen Zeitraum von zehn bis zwanzig Jahren gewerblich genutzt; (3) die Vertragsdauer beträgt mindestens 29 Jahre und bei Vertragsabschluß wird vereinbart, daß der Vermieter dem Mieter das Gebäude bei Fristablauf abkauft.

In der letzten Konstellation ist dabei an folgenden Fall gedacht: Der Grundstückseigentümer ist finanziell nicht in der Lage, auf dem Grundstück Etagenwohnungen zu errichten. Der Eigentümer vermietet daher das Grundstück an einen Unternehmer, der auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet und dieses vermietet. Nach 30 Jahren kauft der Grundstückseigentümer dem Unternehmer die errichtete Immobilie ab. Zielgruppe dieses „Rückerwerb-Modells“ sind Unternehmen, die von vornherein auf einen vergleichsweise kurzen Bestand ausgerichtet sind, wie z.B. „Fast-Food-Restaurants“, Spielhallen oder Vergnügungsparks.

Außer in den bereits genannten Fällen kann ein „befristeter Gebäudemietvertrag“ nur dann abgeschlossen werden, wenn für die Befristung ein berechtigtes Interesse vorliegt. Ein solches wird beispielsweise dann angenommen, wenn ein Angestellter vorübergehend an einen anderen Ort versetzt wird und er sein eigenes Haus vermieten möchte.

### 3. *Klarstellung des „berechtigten Interesses“ an der Beendigung des Mietverhältnisses*

Wie bereits erwähnt, verlängert sich die Mietdauer nach dem Grundstücks- und Gebäudemietgesetz ohne Vereinbarung der Parteien automatisch, es sei denn der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Bereits vor der Reform 1991 wurde darauf hingewiesen, daß sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt hat. Angesichts dieser neuen Situation dürfen die Anforderungen, die an die Anerkennung eines „berechtigten Interesses“ zu stellen sind, nicht überspannt werden. Es wurde daher zunehmend gefordert, konkrete und objektive Maßstäbe für die Annahme eines derartigen Interesses aufzustellen. Zudem sei zur Beurteilung dieser Frage auch auf das bauliche Umfeld des Grundstücks abzustellen. Werde beispielsweise neben der vom Vermieter bewohnten Wohnung ein größeres Bauvorhaben durchgeführt, so könnte darin ein „berechtigtes Interesse“ für die Beendigung des Mietverhältnisses zu sehen sein. Auch die Rechtsprechung hat in zunehmenden Maße anerkannt, daß das Wohnungsinteresse oder betriebliche Interesse des Mieters an dem Grundstück oder Gebäude durch die Zahlung einer Entschädigung kompensiert werden kann.

Das Reformgesetz von 1991 ist dieser Ansicht weitgehend gefolgt. Es bestimmt zunächst, daß die Zahlung einer Entschädigung das Interesse des Mieters an dem Grundstück oder Gebäude ersetzen kann. Dies gilt nach dem Gesetz auch bei Mietverträgen über gewerblich genutzte Gebäude. Darüber hinaus soll das Vorliegen eines „berechtigten Interesses“ für die Kündigung von Grundstücks- und Gebäudemietverträgen nach folgenden Kriterien beurteilt werden:

- (1) inwieweit sind Mieter und Vermieter auf das Grundstück oder das Gebäude angewiesen;
- (2) hergebrachte Umstände, die das Mietgrundstück bzw. Mietgebäude betreffen, wie Zahlungsweise der Miete oder Kautions;
- (3) die konkrete Grundstücks- oder Gebäudenutzung.

Im Gesetz ist hingegen trotz heftiger Kritik die Frage nicht berücksichtigt worden, ob das bauliche Umfeld als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden kann.

### 4. *Erleichterung der Mieterhöhung*

In Japan gibt es kaum Gesetze, die Einfluß auf den Mietzins nehmen. Art. 12 GeMG und Art. 7 GrMG bestimmen nur ganz allgemein, daß jede der Parteien ohne Rücksicht auf die Vertragsbedingungen die Herauf- oder Herabsetzung des Mietzins verlangen kann, wenn dieser aufgrund von Steuererhöhungen oder -senkungen, Veränderungen der Grundstücks- und Gebäudepreise oder im Vergleich zum örtlichen Mietpreis unangemessen geworden ist. Verlangt der Vermieter eine Mietpreiserhöhung und wird zwischen den Parteien keine Vereinbarung erzielt, so erfolgt eine Festsetzung des angemessenen Mietpreises durch das Gericht. Bis zur gerichtlichen Entscheidung ist lediglich der ursprünglich vereinbarte Mietpreis zu zahlen.



Um die Bereitschaft zur Vermietung zu fördern, erhält das Reformgesetz zwei zusätzliche Ausnahmen, bei deren Vorliegen der vereinbarte Mietzins nachträglich geändert werden kann: (1) eine Veränderung der allgemeinen Lebenshaltungskosten oder des durchschnittlichen Einkommens; (2) die Nutzungsänderung des Grundstücks oder Gebäudes.

#### IV. BEDEUTUNG DER REFORM

Zum Schluß möchte ich auf den Hintergrund und die praktische Bedeutung dieser Reform eingehen.

##### 1. Die „öffentliche Meinung“

Seit langem ist in Japan Kritik daran geäußert worden, daß die Interessen der Mieter durch Gesetze und Rechtsprechung zu sehr geschützt seien. Wer sein Haus einmal vermiete, habe fast keine Möglichkeit mehr, dies zurückzubekommen. Der starke Mieterschutz verhindere die Vermietung von Baugrundstücken, Wohnungen und Gewerbeflächen durch die Eigentümer und stehe der Sanierung der Stadtzentren im Wege. Vor allem das Mietrecht sei für die Probleme auf dem gewerblichen und privaten Immobilienmarkt verantwortlich. Diese in der Öffentlichkeit zunehmende Kritik bildete die Haupttriebkraft der Gesetzesreform.

##### 2. Veränderung der Interessenlage

Das traditionell mieterfreundliche Mietrecht in Japan ist vor dem Hintergrund entstanden, daß die insgesamt zur Verfügung stehende Mietfläche für Grundstücke und Gebäude stark begrenzt war und der Nachfrage nicht standhalten konnte. War der Mieter zur Räumung der Immobilie gezwungen, konnte er nur schwer eine neue Wohnung finden. Diese Situation besteht im wesentlichen auch noch heute. Aber bei genauerer Betrachtung stellt man fest, daß die Umstände komplizierter geworden sind. Denn heutzutage stehen in Japan viele alte Etagenwohnungen und Zimmer leer, die früher als durchschnittlich oder sogar gut eingerichtet angesehen wurden, heute aber als zu klein und schlecht ausgestattet gelten. Andererseits sind Wohnungen oder Gewerbeflächen von guter Qualität und mit kurzem Weg zum Arbeitsplatz selten und darüber hinaus stark überteuert.

Nach einer Untersuchung betrug die Monatsmiete für eine Dreizimmerwohnung in Tokyo Anfang 1991 durchschnittlich ca. 3000 DM (260.000 Yen). Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine „Dreizimmerwohnung“ in Japan deutlich kleiner ist als eine entsprechende Wohnung in der Bundesrepublik. Die durchschnittliche Größe der Küche mit Eßzimmer beträgt 10 m<sup>2</sup>, die des Schlafzimmers weniger als 8 m<sup>2</sup>. Zudem sind die Räume nicht durch feste Wände getrennt.

Mit dem wirtschaftlichen Erfolg Japans nach dem Zweiten Weltkrieg ist der Lebensstandard in vielen Bereichen erheblich gestiegen. Aber die Wohnungslage blieb im ganzen gesehen nach wie vor schlecht. Vor ungefähr zehn Jahren hieß es in einer Untersuchung der OECD zur Wohnungslage in Japan, daß die Japaner in sehr engen und schlechten Häusern wie in „Kaninchenställen“ wohnten – so die Formulierung des Berichts. Erst in diesem Jahrzehnt hat sich der wirtschaftliche Erfolg allmählich auf die Wohnungssituation in Japan ausgewirkt und zu einer Verbesserung sowohl hinsichtlich der Größe als auch der Qualität der Wohnungen geführt. Dennoch sind die Wohnungen in Japan mit denen in der Bundesrepublik nicht vergleichbar. Einer Untersuchung aus dem Jahre 1983 zufolge liegt der Landesdurchschnitt bei 4,73 Zimmern und 85,92 m<sup>2</sup>, im Raum Tokyo sogar nur bei 3,9 Zimmern und 66,82 m<sup>2</sup>. Noch problematischer als die Größe der Wohnungen ist allerdings der Preis. Erstaunlicherweise bleibt innerhalb der großen Städte ziemlich viel Ackerland erhalten, das die Eigentümer, hauptsächlich um die Steuerbelastung zu senken, auch als solches nutzen. Zudem möchten sie ihre Grundstücke nicht zum Bau von Wohnungen vermieten, da sie den Mieterschutz als zu stark empfinden. Ferner findet man in Japan anders als in Europa und in den USA auch in den Zentren der Großstädte oftmals ein- oder zweistöckige Wohnungen aus Holz mit eigenen kleinen Gärten. Bei dem Versuch, die Stadtzentren zu sanieren, stößt man daher immer wieder auf den Widerstand der Eigentümer oder Mieter dieser Grundstücke.

Zwar ist der Mietzins für Gebäude in Japan sehr hoch, aber Angestellte großer Unternehmen und des öffentlichen Dienstes bezahlen in der Regel einen verhältnismäßig geringen Mietzins. Dies ist darauf zurückzuführen, daß diese Angestellten entweder in firmeneigenen bzw. öffentlichen Wohnungen zu einer geringen Miete wohnen oder die Unternehmen ihnen einen hohen Mietkostenzuschuß zahlen. Der Mietkostenzuschuß des Staates und der Gebietskörperschaften ist jedoch geringer als der der großen Firmen. Der durchschnittliche Monatsmietzins für eine firmeneigene bzw. staatliche Dreizimmerwohnung beläuft sich lediglich auf 100-200 DM. Das Wohnrecht bzw. der Mietkostenzuschuß ist jedoch an den Arbeitsplatz gekoppelt.

Bei der Beurteilung der Wohnungslage in Japan ist zu berücksichtigen, daß eigentlich nicht die Zahl der Wohnungen an sich, sondern nur die Zahl der Wohnungen mit guter Qualität sowie der Gewerbeflächen im Zentrum der großen Städte gering ist. Folglich wirkt sich der sogenannte „Mieterschutz“ heute tatsächlich in zweierlei Hinsicht aus: Er schützt einerseits die Interessen des Mieters, der meistens schon seit langer Zeit gegen eine geringe Miete ein kleines Holzhaus oder eine Gewerbefläche als „sein Häusle“ oder „sein Geschäft“ oder „sein Büro“ benutzt hat. Im folgenden nenne ich diesen Mieter „A-Typ Mieter“. Andererseits schützt er einen Mieter oder potentiellen Mieter, der für eine neue und relativ gute Wohnung oder Gewerbefläche ungern eine höhere Miete bezahlen will. Diesen Typ nenne ich „B-Typ Mieter“.

Das Interesse des B-Typ Mieters stimmt zur Zeit nicht mit dem Interesse des A-Typ Mieters, sondern vielmehr mit dem desjenigen Eigentümers überein, der nach dem Abbruch der alten Gebäude neue Gebäude, meistens Hochhäuser mit Etagenwohnungen

oder Gewerbeflächen, bauen möchte. Dieser Typ heißt „B-Typ Eigentümer“. Dies führt zu einer Vergrößerung des Immobilienangebots und kann deshalb für den B-Typ Mieter das Sinken der Mietpreise mit sich bringen. Dieses beiderseitige Interesse stimmt auch mit dem Interesse derjenigen Leute überein, die ein Grundstück oder eine Wohnung kaufen wollen, denn der Kaufpreis kann durch das erhöhte Angebot von neuen Gebäuden sinken. Für den Eigentümer ist dies zwar problematisch, da sich mit der Zunahme des Angebots der Wert seines Vermögens vermindern könnte, es gibt ihm aber die Gelegenheit, aus seinen Immobilien ein dauerhaftes Einkommen, nämlich Miete, zu erzielen. Dies ist für den Eigentümer insgesamt nützlicher als die Erhaltung des – auch für ihn teuren (z.B. durch die Belastung mit der Erbschaftsteuer) – latenten Wertes. Das Interesse des A-Typ Mieters deckt sich hingegen mit dem Interesse des Eigentümers, der seine meist kleinen Grundstücke oder alten Gebäude weiterhin selbst nutzen will. Dies ist sozusagen der A-Typ Eigentümer. Dieser Interessenkonflikt ist besonders in den großen Städten sehr ausgeprägt. Dort versuchen die Immobilienunternehmer nicht selten mit Hilfe der *Yakuza*, Japans organisierten kriminellen Vereinigungen, die Mieter und Eigentümer aus ihren Häusern zu vertreiben.

Wen sollte man heute rechtspolitisch bevorzugen? Das ist das aktuelle Problem im Bereich des Mietrechts in Japan. Die derzeitige Gesetzesreform ist eigentlich auf Betreiben der B-Typ Mieter bzw. -Eigentümer und potentiellen Käufer in Gang gekommen, tatsächlich aber hat die Reform ihre Interessen nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Infolge der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Zahl der A-Typ Mieter und -Eigentümer immer mehr abgenommen und die des B-Typs immer mehr zugenommen.

### 3. Die Bodenpreissituation

Wesentlich auf die Gesetzesreform haben sich die Bodenpreise ausgewirkt, die im Zentrum des japanischen Immobilienproblems stehen. Das „Sinken des Bodenpreises“ – als Schlagwort – hatte entscheidenden rechtspolitischen Einfluß.

Tatsächlich ist der Bodenpreis in Japan, besonders in den großen Städten, außergewöhnlich hoch. Ende 1989 lag der Wert aller Grundstücke in Japan bei ca. 25 Billionen DM (2,000 Billionen Yen). Dies entspricht ca. viermal dem Wert der gesamten Grundstücke in den USA (dieser beträgt ca. 6 Billionen DM (480 Billionen Yen)), obwohl die Flächenausdehnung der USA 25mal größer ist als die Japans.

Es ist sehr schwer, in den großen Städten, besonders in Tokyo, Grundstücke zu kaufen. Einem Zeitungsbericht zufolge kostete der Boden in Tokyo im Januar 1991 im Wohngebieten durchschnittlich ca. 21,000 DM (1,820.000 Yen) und in Geschäftsbereichen durchschnittlich über 70,000 DM (6,060,000 Yen) pro Quadratmeter. Wer in Tokyo eine Wohnung kaufen möchte, muß das 8,7fache eines durchschnittlichen Jahreseinkommens bezahlen, außerhalb von Tokyo immerhin noch das 5,7fache. Die monatlichen Abzahlungen oder die Miete belasten die Haushalte stark.

Der Gesetzgeber hat immer wieder erklärt, daß man durch eine relative Abschwächung des Mieterschutzes eine Steigerung des Angebotes an Grundstücken und Gebäuden erreichen kann. Damit solle der Bodenpreis sinken und die Erneuerung der Stadtzentren ermöglicht werden.

#### 4. *Perspektive*

Wird der Bodenpreis nach dieser Reform langfristig sinken? Kann man durch diese Reform leichter eine bequemere und angenehmere Wohnungsumwelt in Japan schaffen? Zwar wird sich die Situation ein wenig verbessern, aber diese Verbesserung wird wider Erwarten sehr gering ausfallen.

Als Maßstab der Interessenregulierung zwischen Mieter und Vermieter ist diese Reform im ganzen gesehen jedoch hoch einzuschätzen. Entsprechend der veränderten Immobilienlage hat das Reformgesetz einen Weg eröffnet, eine sorgfältigere Abwägung der Parteivorstellungen vorzunehmen. Die früheren Gesetzen werden den Parteiinteressen heute nicht mehr gerecht. Mit dieser Gesetzesreform werden der Bodenpreis und der Mietzins jedoch nur unerheblich sinken, es wird zu keiner vernünftigeren Nutzung des Bodens kommen und es ist auch nicht zu erwarten, daß dadurch schönere Städte entstehen. Es ist fast unmöglich, mit einer zivilrechtlichen Interessenregulierung das heutige Immobilienproblem Japans zu lösen. Die ungeordnete und schlechte Sanierung der Städte ist nicht eine Folge des starken Mietrechts, sondern der mangelhaften öffentlichen Bebauungsplanung und der unzureichenden Wohnungspolitik.<sup>11</sup>

---

11 *Anm. d. Red.:* Die verschiedenen Aspekte der hier angesprochenen Problematik sind ausführlich behandelt in dem Tagungsband „Land Issues in Japan: A Policy Failure?“, hrgs. v. J.O. HALEY / K. YAMAMURA (Seattle 1992).