

## Zum Gesetz über die besondere Behandlung von *Shakuchi*- und Gebäudemietrechten in den zerstörten Städten<sup>1</sup>

*Johannes Kimmeskamp*

### *Inhaltsübersicht*

- I. Zur Geschichte des Gesetzes
- II. Problemkonstellationen
  1. Rechte des Gebäudemieters
  2. Rechte des *Shakuchi*berechtigten

### I. ZUR GESCHICHTE DES GESETZES

Das *Hanshin*-Erdbeben vom 17. Januar 1995 hinterließ die größten Zerstörungen an Gebäuden und die größte Zahl an Opfern vor allem in zwei Stadtteilen Kobes, *Nada* und *Nagata*. Beide Gebiete waren durch die auch heute in Japan noch so häufig anzutreffende Konzentration von ein- bis zweistöckigen Gebäuden gekennzeichnet. Das Bild, das sich bietet, wenn man solche Stadtteile durchquert, entspricht keinesfalls der Vorstellung von High-Tech und Hochhäusern, die man zu Recht mit einigen Vierteln in Tokyo oder Osaka verbindet. Vielmehr herrscht hier ein Gewühl kleiner Straßen und Gassen, die umgeben sind von teilweise winzigen "Tante-Emma-Läden", Handwerksbetrieben und Wohnhäusern. Für die Bauweise der Häuser ist die Holzskelettbauweise charakteristisch. Dies bedeutet, daß auf einer aus Stein oder Beton bestehenden Grundfläche eine in der Regel mit Plastikplatten umkleidete Holzstruktur errichtet wird, der jede Querverstärkung fehlt. Auf dieser ruht ein vergleichsweise schweres Dach, das sich zwar bei Taifunen bewährt, bei Erdbeben jedoch verheerende Folgen hat, da die Häuser dadurch eine äußerst schwache laterale Stabilität besitzen. Als Folge dieser Bauweise stürzten die meisten der so errichteten Gebäude entweder in sich zusammen, oder - noch häufiger - sie fielen, Dominosteinen ähnlich, in ein Nachbargebäude. Die anschließend auftretenden Flächenbrände vervollständigten dann in den meisten Fällen, begünstigt durch die großzügige Verwendung von Holz als Baumaterial, das Zerstörungswerk<sup>2</sup>.

In rechtlicher Hinsicht typisch für derart strukturierte Gebiete ist, daß die Bewohner der Häuser nicht Eigentümer des Grund und Bodens sind, auf dem sich diese befinden. Entweder mieten sie das Grundstück zum Zwecke der Innehabung des Eigentums an dem Gebäude (sog. *Shakuchi*recht) oder sie sind lediglich Mieter des Gebäudes, wobei dessen Eigentümer entweder mit dem Grundstückseigentümer identisch oder selbst *Shakuchi*berechtigter ist. Diese für den deutschen Juristen ungewohnte Konstellation ist möglich, weil im japanischen Recht bekanntermaßen der Grundsatz "superficies solo cedit" nicht gilt.

Für die Bewohner der geschilderten Viertel ist es selbstverständlich von größter Wichtigkeit, daß unter Wahrung ihrer Rechte der möglichst schnelle Wiederaufbau erfolgt. Die Regelung der rechtlichen Verhältnisse im Zusammenhang mit diesem praktischen Problem ist vor allem eine Aufgabe des Mietrechts<sup>3</sup>. Zum einen ist das Schicksal der vertraglichen Beziehungen zwischen den beteiligten Parteien zu klären und zum anderen ist die Frage zu beantworten, wie es mit der Entgegenseitbarkeit von Rechten gegenüber Dritten, d.h. eventuellen Erwerbem des Grundstücks aussieht. Aufgrund der Tatsache, daß der japanische Gesetzgeber Änderungen im Bereich des Mietrechts nicht im *Minpō*<sup>4</sup>, sondern in Sondergesetzen vorgenommen hat, bietet sich hier ein auf den ersten Blick verwirrendes Bild. Es erfolgt hier daher zunächst eine kurze Darstellung der neben dem *Minpō* einschlägigen Gesetze. Anschließend soll aufgezeigt werden, wie die zu lösenden Probleme durch diese behandelt werden.

Ein Charakteristikum des japanischen Mietrechts ist die grundsätzlich schwach ausgestaltete Rechtsstellung des Mieters. Eine dem § 571 BGB (Veräußerung bricht nicht die

Miete) entsprechende Regelung fehlt im japanischen Zivilgesetz. Die stattdessen normierte Möglichkeit der Entgegensetzbarkeit des Mietrechts gegenüber einem Erwerber der Mietsache aufgrund der Eintragung des Mietverhältnisses gem. Art. 605 *Minpō* hat sich schon bald nach dessen Erlaß als viel zu schwacher Schutz des Mieters herausgestellt, da eine Eintragung in den meisten Fällen aufgrund der fehlenden Mitwirkung des Vermieters nicht erfolgen kann<sup>5</sup>. Die daraus resultierenden Probleme wurden in besonders drastischer Weise durch die sog. Erdbebenverkäufe in der Folge des russisch-japanischen Krieges (1904-1905) augenfällig, und die soziale Not der (*Shakuchi*)mieter erzwang eine gesetzliche Regelung. In der für die japanische Gesetzgebung typischen Weise wurde allerdings nicht das *Minpō* geändert; vielmehr wurde im Jahr 1909 mit dem aus lediglich zwei Paragraphen bestehenden *Tatemono hogo-hō* ein Sondergesetz geschaffen<sup>6</sup>. Ziel dieses Gesetzes war es, dem Mieter zu ermöglichen, ohne die Mitwirkung des Vermieters die Entgegensetzbarkeit seines Mietrechts gegenüber Grundstückserwerbern zu bewirken, indem der Mieter sein Gebäude(eigentum) in ein Gebäuderegister eintragen ließ, wofür es der Mitwirkung des Vermieters nicht bedurfte. Weiter ausgebaut wurden die dort normierten Grundsätze im *Shakuchi-hō* und im *Shakuya-hō* (beide 1921). Bei Zerstörung des Gebäudes erwies sich jedoch der Schutz, den diese Gesetze den *Shakuchiberechtigten* und den Gebäudemietern boten, als nach wie vor viel zu schwach. Im Fall der Gebäudemieterei ging man nämlich ganz selbstverständlich davon aus, daß das Mietverhältnis mit Zerstörung des Gebäudes erlischt, da die Erfüllung des Vertrages jetzt unmöglich war<sup>7</sup>. Bezüglich der *Shakuchirechte*, bei denen man eigentlich hätte annehmen können, daß sie weiterhin bestehen bleiben, da das Grundstück, dessen Vermietung den Inhalt des Vertrags bildet, weiterhin zur Verfügung steht, enthielt Art. 2 Abs. 1 HS 2 *Shakuchi-hō* die ausdrückliche Vorschrift, daß mit Zerstörung des Gebäudes auch das *Shakuchirecht* erlischt, falls nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart war (Art. 5 Abs. 1 desselben Gesetzes).

Alles in allem war die Situation ziemlich verworren, bis schließlich die Zusammenfassung von *Shakuya-* und *Shakuchi-hō* im Jahr 1991 erfolgte. Das automatische Erlöschen des *Shakuchirechts* gem. Art. 2 Abs. 1 HS 2 des alten *Shakuchi-hō* wurde abgeschafft, Art. 7 Abs. 1 *Shakuchi-shakuya-hō* (im folgenden: SG) enthält nun die gegenteilige Regel und stellt den Mieter somit besser. Gleichzeitig wurde dem Gebäudeeigentümer, dessen Gebäudeeigentum eingetragen ist, ermöglicht, mittels eines auf dem Grundstück aufgestellten Schildes die Absicht zu bekunden, dort erneut bauen zu wollen und dadurch die Entgegensetzbarkeit gegenüber einem Erwerber des Grundstücks zu erlangen (Art. 10 Abs. 2 SG).

All diese Gesetze waren letztlich immer für den Normalfall gedacht, d.h. auch wenn das SG mit Art. 10 Abs. 2 eine eigene Entgegensetzbarkeitsnorm für den Fall der Zerstörung des Gebäudes enthält, so ist damit nicht an massenhaft auftretende Zerstörungen, etwa durch Naturkatastrophen gedacht. Daß solche Situationen besonderer Regelungen bedürfen, wurde erstmals deutlich, als dem *Kantō*-Erdbeben von 1923 nicht nur ungefähr 140.000 Menschen, sondern auch ca. 700.000 Wohnhäuser zum Opfer fielen. Im darauffolgenden Jahr wurde daher zur Regelung der Mietverhältnisse bei zerstörten Gebäuden ein Gesetz erlassen, das zu diesem Zeitpunkt lediglich für die Folgen dieses Erdbebens vorgesehen war. Als im Zweiten Weltkrieg dann mit Ausnahme Kyotos alle größeren japanischen Städte durch amerikanische Luftangriffe vollständig zerstört waren, wurde der Anwendungsbereich dieses Gesetzes auch auf diese Fälle erweitert und trat in einer Neufassung 1946 in Kraft (*Risai toshi shakuchi shakuya rinji shori-hō*<sup>8</sup>; 1946, Gesetz Nr. 13 - im folgenden SonderG genannt), nachdem in der Zwischenzeit eine Kabinettsverordnung von 1945 für erste Abhilfe gesorgt hatte (1945, VO Nr. 11). Ziel des SonderG war nun der Schutz der Opfer der Zerstörungen, die Beschleunigung des Wiederaufbaus der zerstörten Städte sowie die Klärung und Ordnung der verworrenen Situation der Grundstücks- und Gebäudemietrechte.

Im Jahr 1947 wurde die Anwendung des Gesetzes ein weiteres Mal erweitert, nun auf Zerstörungen, die durch zwischenzeitlich gehäuft aufgetretene (Natur)katastrophen wie Großfeuer, Überflutungen und Erdbeben verursacht worden waren. Die Erweiterung geschah durch Einfügung des Art. 25-2 und Änderung des Art. 27 (1947, Gesetz Nr. 106).

Im Jahr 1956 schließlich wurde das Gesetz insoweit aufgewertet, als seine Anwendbarkeit für zukünftige Fälle per Kabinettsverordnung angeordnet werden kann. Nach Beratungen des

Bau- und des Justizministeriums wurde zuletzt auf einer Kabinettsitzung am 3. Februar 1995 beschlossen, das Gesetz auch auf das große *Hanshin*-Erdbeben anzuwenden. Die entsprechende Kabinettsverordnung wurde am 6. Februar verkündet und trat am gleichen Tag in Kraft.

Damit wurde der Schritt von einem immer wieder eingesetzten Provisorium zu einem dauerhaften Regelwerk vollzogen<sup>9</sup>, das aufgrund der Möglichkeit der Anwendung durch Kabinettsverordnung flexibel eingesetzt werden kann<sup>10</sup>.

Im folgenden soll nun ein kurzer Überblick über wichtige Regelungen des SG und des SonderG gegeben werden, wobei es darum geht, zu zeigen, wie die aus der naturbedingten Verwundbarkeit Japans in Verbindung mit einer Eigentümlichkeit des japanischen Zivilrechts resultierenden, speziellen rechtlichen Probleme gelöst werden.

## II. PROBLEMKONSTELLATIONEN

Wie gesehen sind von der Zerstörung des Gebäudes potentiell drei Parteien betroffen: Grundstückseigentümer, Grundstücksmieter (gleichzeitig Gebäudeeigentümer) und Gebäudemmieter. Im hier zu besprechenden Zusammenhang soll dargestellt werden, wie die möglichen Konflikte zwischen den Parteien mit Hilfe des SG und des SonderG gelöst werden. Zunächst soll untersucht werden, welche Rechte die wirtschaftlich potentiell schwächste Partei, der Mieter des Gebäudes, besitzt.

### 1. Rechte des Gebäudemieters

Wie erwähnt erlischt mit dem Untergang des Gebäudes auch der Mietvertrag. Um dem Mieter in dieser Situation wenigstens die Aussicht zu geben, in ein zukünftig neu errichtetes Gebäude einziehen zu können, enthält das SonderG drei verschiedene Möglichkeiten<sup>11</sup>. Die beiden ersten versetzen ihn in die Lage, unter bestimmten Umständen selbst *Shakuchi*-berechtigter zu werden (Artt. 2, 3 SonderG). Ob Mieter allerdings üblicherweise wirtschaftlich überhaupt in der Lage sind, ein Haus zu bauen, erscheint fraglich. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß es keinesfalls sicher ist, daß der bisherige Gebäudeeigentümer, sei dieser identisch mit dem Eigentümer des Grundstücks oder *Shakuchi*-berechtigter, seinerseits in der Lage oder gewillt ist, erneut ein Gebäude zu errichten. In dieser Situation soll das Recht dazu dann wenigstens dem ehemaligen Mieter gewährt werden. Wird allerdings von anderen Personen ein Gebäude errichtet, so gewährt der weiter unten behandelte Art. 14 SonderG das Recht, dort bevorzugt Mieter werden zu können.

#### a) Bevorrechtigtes Mietrecht am Gebäudegrundstück (*Shakuchirecht*), Artt. 2, 3 SonderG

Die Regelungen der Artt. 2 und 3 SonderG unterscheiden sich im Hinblick auf den bisherigen Gebäudeeigentümer. Art. 2 SonderG betrifft den Fall, daß kein *Shakuchirecht* bestand, daß also Grundstücks- und Gebäudeeigentümer identisch sind. Gegenüber dieser Person kann der Mieter nun gem. Artt. 2 Abs. 2 S. 1, 25-2 SonderG innerhalb von zwei Jahren nach Erlass der Kabinettsverordnung (6. Februar 1995) den Antrag stellen, daß er das Grundstück bzw. das Ersatzgrundstück<sup>12</sup> zur Innehabung des Eigentums an einem Gebäude mieten möchte. Erklärt der Grundstückeigentümer nicht innerhalb von drei Wochen nach Erhalt des Antrags seine Ablehnung (Abs. 2), so gilt seine Annahme als erklärt, und es kommt ein *Shakuchi*-vertrag zu "angemessenen Bedingungen" zustande. Ablehnen darf er nur, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines eigenen Gebäudes nutzen will, oder sonst ein vernünftiger Grund vorliegt. Bei der Klärung der auch schon hinsichtlich der im alten *Shakuchi*- und *Shakuya*G relevanten Frage, ob ein Grund vernünftig ist oder nicht, haben die Gerichte keine isolierte Bewertung des vom Grundstückseigentümer angegebenen Grundes vorgenommen, sondern auch die Situation des Mieters berücksichtigt<sup>13</sup>. Insgesamt wurde hier immer ein strenger Maßstab angelegt, bevor ein Grund auf Seiten des Eigentümers als vernünftig anerkannt wurde<sup>14</sup>. Urteile im Zusammenhang mit dem *Hanshin*-Erdbeben gibt es noch nicht, und so bleibt abzuwarten, welche Linie die Gerichte dabei verfolgen werden. In

der Literatur wird jedenfalls die Vermutung geäußert, daß aufgrund des großflächigen Charakters der Schäden, die durch das SonderG geregelt werden, bei der Beurteilung auch Maßstäbe außerhalb des Verhältnisses der unmittelbar Beteiligten herangezogen werden sollten, wie etwa Auswirkungen der Pläne und Arbeiten zur Stadterneuerung<sup>15</sup>.

Die Laufzeit des so zustande gekommenen Grundstücksmietvertrags beträgt gem. Art. 5 Abs. 1 SonderG entgegen der Regelung des Art. 3 SG (Mindestlaufzeit danach 30 Jahre) zehn Jahre, es sei denn, das Gebäude fällt vor Ablauf dieser Frist dem natürlichen Verfall zum Opfer<sup>16</sup>. Selbstverständlich können die Parteien eine längere Frist vereinbaren, Art. 5 Abs. 2 SonderG.

Der Fall, daß der Eigentümer des zerstörten Gebäudes seinerseits ein *Shakuchirecht* innehat, ist Gegenstand des Art. 3 SonderG. Im Prinzip wird hier der gleiche Weg verfolgt wie in Art. 2 SonderG., d.h. der (Gebäude)mieter kann vom *Shakuchiberechtigten* die Übertragung des *Shakuchirechts* zu einem "angemessenen Preis" verlangen. Art. 3 SonderG folgt dabei exakt dem Art. 2 SonderG. Es gelten also dieselben Fristen für den Antrag gegenüber dem Berechtigten und dessen Annahmefiktion dieses Antrags auf Erwerb des *Shakuchirechts*. Weiterhin darf auch hier die Ablehnung nur erfolgen, wenn der bisherige *Shakuchiberechtigte* einen vernünftigen Grund dafür hat, was in erster Linie dann anzunehmen ist, wenn er selbst erneut ein Gebäude auf dem Grundstück errichten möchte.

Es ist zu beachten, daß der Grundstückseigentümer hier nicht unmittelbar betroffen ist, da das *Shakuchirecht* als solches wie gesehen gem. Art. 7 Abs. 1 SG auch nach Zerstörung des Gebäudes weiterbesteht. Es ist also nicht der Abschluß eines neuen Vertrags mit ihm erforderlich, sondern es wird lediglich der bestehende Vertrag übertragen. Die dazu gem. Art. 612 Abs. 1 *Minpô* erforderliche Zustimmung des (Gebäude)Vermieters wird gem. Art. 4 SonderG zum Zeitpunkt des Zustandekommens der Übertragung als abgegeben fingiert. Ein Ablehnungsrecht hat der (Gebäude)Vermieter somit nicht. Da er aber selbstverständlich ein berechtigtes Interesse besitzt, seinen Vertragspartner zu kennen, muß ihn der neue *Shakuchiberechtigte* ebenfalls gem. Art. 4 SonderG sofort über die Übertragung informieren.

Da es sich hier lediglich um eine Übertragung des Mietrechts handelt, enthält Art. 5 SonderG auch für diesen Fall, anders als für Art. 2 SonderG, keine Regelung über die Laufzeit. Diese ist ja nichts anderes als die Laufzeit des *Shakuchivertrags* zwischen dem Grundstückseigentümer und dem ursprünglichen Mieter und richtet sich daher nach diesem Verhältnis, beträgt aber gem. Art. 11 SonderG mindestens 10 Jahre.

Bezüglich der Entgegensetzbarkeit der nach Art. 2 oder 3 SonderG begründeten bzw. übertragenen *Shakuchirechte* gegenüber Dritten, d.h. Erwerbenden des Grundstücks, enthält das Gesetz keine ausdrückliche Regelung. Aus einer Entscheidung des OGH, die im Zusammenhang mit Art. 2 SonderG erfolgte<sup>17</sup>, wird geschlossen, die Entgegensetzbarkeit sei auch ohne Eintragung des *Shakuchirechts* oder des Gebäudeeigentums zehn Jahre lang gegeben<sup>18</sup>. Berücksichtigt man, daß es nach Art. 10 SonderG dem ursprünglichen *Shakuchiberechtigten*, der sein Recht auch nach der Gebäudezerstörung noch behält, ohne Eintragung lediglich fünf Jahre lang möglich ist, sein Recht Dritten entgegenzuhalten, so erscheint die hier gewährte Zehn-Jahresfrist möglicherweise als Wertungswiderspruch. Der OGH argumentiert in der Entscheidung allerdings mit dem Schutzbedürfnis des *Shakuchiberechtigten*, dem wenigstens während der Mindestlaufzeit seines Rechts durch dessen Entgegensetzbarkeit Rechnung getragen werden müsse<sup>19</sup>.

Sowohl für Art. 2 SonderG als auch für Art. 3 SonderG gilt im übrigen, daß der Mieter, der ein *Shakuchirecht* aufgrund dieser Vorschriften erhalten hat, dieses wieder verliert, wenn er ohne vernünftigen Grund nicht innerhalb eines Jahres mit der Nutzung des Grundstücks zur Ausübung des Eigentums an einem Gebäude begonnen hat, Art. 7 Abs. 1 SonderG. Das gleiche gilt, wenn der einmal begonnene Gebrauch endgültig wieder aufgegeben wurde, Art. 7 Abs. 2 SonderG.

#### b) Bevorrechtigtes Mietrecht am wiedererrichteten Gebäude, Art. 14 SonderG

Da auf der einen Seite selbstverständlich nicht jeder Wohnungsmieter willens oder auch nur in der wirtschaftlichen Lage ist, selbst ein Gebäude zu errichten, wird ihm in Art. 14

SonderG die Möglichkeit eingeräumt, in einem neu errichteten Gebäude wiederum Mieter zu werden. Er kann von jedem Neubauer, der nicht selbst Mieter in dem Gebäude gewesen ist, die Einrichtung eines Gebäudemietrechts (*Shakuyarecht*) verlangen. Der entsprechende Antrag muß vor der Fertigstellung des Gebäudes abgegeben werden und kann wiederum nur aus den vernünftigen Gründen im Sinne des Art. 2 Abs. 3 SonderG abgelehnt werden. Auch Art. 2 Abs. 2 SonderG (Annahmefiktion) gilt hier entsprechend.

Auf den ersten Blick schwierig zu verstehen ist die Vorschrift des Art. 14 Abs. 1 S. 2 SonderG. Bevor auf ihren Regelungsinhalt eingegangen wird, soll hier zunächst die Situation geschildert werden, die dem japanischen Gesetzgeber bei ihrer Abfassung vor Augen gestanden hat: Nachdem ein Gebäudemietler aufgrund der Bestimmung des Art. 14 Abs. 1 S. 1 SonderG ein Mietrecht an dem neuerrichteten Gebäude erhalten hat, wird für dieses Grundstück aufgrund einer Vorschrift außerhalb des SonderG, zumeist im öffentlichen Recht, ein Ersatzgrundstück zugewiesen, d.h. das neuerrichtete Gebäude muß, z.B. im öffentlichen Interesse für den Bau einer Straße weichen. Dafür erhält der Grundstückseigentümer zumeist ein Ersatzgrundstück an anderer Stelle. Nun soll natürlich dem Mieter die Gelegenheit gegeben werden, in das wiederum neu zu errichtende Gebäude einzuziehen. Es ist aber denkbar, daß das Mietrecht mittlerweile von dem ursprünglichen Mieter auf einen Nachfolger übergegangen ist. Nach dem Wortlaut des ersten Satzes hätte nun bei einer Enteignung und Neuerrichtung eines Gebäudes auf einem Ersatzgrundstück der ursprüngliche Mieter auch in bezug auf dieses Gebäude ein bevorrechtigtes Mietrecht, nicht aber der neue Mieter. Dieses Ergebnis würde dem Zweck des Gesetzes, bestehende *Shakuchi*- oder Gebäudemietrechte zu schützen, entgegenlaufen. Daher bestimmt S. 2 der Norm, daß nur der letzte Mieter des ersten Neubaus auch auf dem Ersatzgrundstück ein Vorrecht besitzt.

### c) Mieter im Sinne des SonderG

Welche Reichweite der gesetzlich verwendete Terminus "Mieter" besitzt, ist teilweise umstritten. Untere Gerichte haben z.B. nicht nur die Untermiete (immerhin noch "Mietverhältnis"), sondern auch die Leihe als Miete im Sinne des SonderG anerkannt.<sup>20</sup> Dabei dürften wohl soziale Gesichtspunkte im Vordergrund der Überlegungen gestanden haben. Es ist hier aber zu beachten, daß dieses Ergebnis, das in der deutschen Terminologie gegen der Wortlaut des Gesetzes verstieße (Leihe und Miete sind terminologisch und in ihrer Rechtsfolge klar unterschiedene Tatbestände), im Japanischen nicht unbedingt die gleiche Wirkung haben muß. Das im Japanischen verwendete Wort, für dessen Übersetzung das deutsche Äquivalent "Mieter" verwendet wurde, lautet "*karinushi*". Der zweite Bestandteil "*nushi*" steht für die Person. Das für den ersten Teil verwendete Zeichen besitzt neben der Lesung "*kariru*" unter der es in dieser Zusammensetzung auftaucht, noch die Lesung "*shaku*" (es handelt sich hier um das "*shaku*" aus "*shakuchi*"). Dieses Zeichen, für das die Wörterbücher die Übersetzung "mieten", "entleihen" und "nutzen" anbieten, ist auch Bestandteil des Begriffes "*shiyō taishaku*", der üblichen Bezeichnung für die Leihe. Daher ist zumindest im Japanischen die Interpretation des "*karinushi*" auch als Entleiher möglich. Im Vordergrund steht hier somit die Gebrauchüberlassung als solche, ohne daß es auf ihre Ent- oder Unentgeltlichkeit ankommt.

Die Frage nach der Reichweite des geschützten Personenkreises ist insbesondere umstritten im Hinblick auf die Bewohner von firmeneigenen Angestelltenwohnheimen. Da diese ein Wohnrecht in der Regel aufgrund ihres Dienstvertrags besitzen, handelt es sich wohl nicht um ein Mietverhältnis im eigentlichen Sinne, auch wenn der daraus resultierende fehlende Schutz als unbefriedigend angesehen wird<sup>21</sup>.

Weitere, insbesondere erbrechtliche Fragen ergeben sich dann, wenn die im Mietvertrag genannte Person verstorben ist. Bleibt in einem solchen Fall z.B. lediglich eine *Naien*-Ehefrau zurück<sup>22</sup>, so entsteht hier ein weiteres für das japanische Recht spezifisches Problem. Diskutiert werden diese letztgenannten Punkte vor allem im Zusammenhang mit Art. 36 SG, der Regelungen im Zusammenhang mit der Rechtsnachfolge trifft.

Da diese Fragen nicht mehr unmittelbar die rechtliche Regelung von Grundstücks- und Hausmietrechten in Katastrophensituationen betreffen, ist an dieser Stelle jedoch nicht der Ort, sie weiter zu verfolgen.

## 2. Rechte des Shakuchiberechtigten

Wer ein *Shakuchirecht* auf dem betroffenen Grundstück innegehabt hat, hat ein schützenswertes Interesse daran, auch weiterhin berechtigt zu sein, auf dem Grundstück ein Haus zu errichten. Wie gesehen ist nach der Umkehrung des Prinzips vom Erlöschen des *Shakuchirechts* dessen Fortbestehen gewährleistet. Aus diesem Grund ist hier vor allem die Entgegengesetzbarkeit des Rechts von Bedeutung.

Die für die Entgegengesetzbarkeit von *Shakuchirechten* in erster Linie entscheidenden Bestimmungen des SG werden wie erwähnt von den weitergehenden Vorschriften des SonderG verdrängt, wenn dieses Anwendung findet. Trotzdem soll an dieser Stelle kurz die Entgegengesetzbarkeit des *Shakuchirechts* nach dem SG vorgestellt werden, da auch dort der Fall der Zerstörung eines Gebäudes geregelt ist, diese Regel sich aber von der des SonderG unterscheidet.

Das SG enthält zunächst als Grundsatz in Art. 10 Abs. 1 immer noch die ursprüngliche Regel des alten *Tatemono-hogô-hô*, wonach zumindest das Eigentum am Gebäude eingetragen sein muß, um die Entgegengesetzbarkeit des *Shakuchirechts* zu begründen. Da dieses Gebäude aber in den hier relevanten Fällen zerstört ist, bezieht sich die Eintragung auf eine nicht mehr existierende Sache und ist somit unwirksam. Sie kann daher auch nicht mehr die Entgegengesetzbarkeit begründen.<sup>23</sup> Aus diesem Grund ist die Regel des Art. 10 Abs. 2 SG erforderlich, die eine Modifizierung für den Fall der Zerstörung des Gebäudes enthält. Danach wird die Entgegengesetzbarkeit auch ohne Eintragung dann begründet, wenn der Berechtigte auf dem Grundstück deutlich sichtbar ein Schild aufstellt, auf dem er seine Absicht bekundet, dort erneut ein Gebäude errichten zu wollen. Allerdings erlischt die Entgegengesetzbarkeit wieder, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach der Zerstörung das Gebäude fertiggestellt und eingetragen worden ist (Abs. 2 S. 2).

Mit dem Aufstellen des Schildes entsteht die Entgegengesetzbarkeit erneut.<sup>24</sup> Für den damit theoretischen denkbaren Fall, daß ein Dritter sich ein *Shakuchirecht* eintragen läßt, nachdem das Gebäude zerstört wurde, und bevor der Grundstücksmieter das Schild aufgestellt hat, ist dies im Regelfall wohl wegen kollusiven Zusammenwirkens zwischen Vermieter und diesem Dritten als rechtsmißbräuchlich anzusehen<sup>25</sup>.

Was nun die Regelungen des SonderG angeht, so ist zunächst zu bemerken, daß diese sich nicht nur auf die Entgegengesetzbarkeit beziehen, sondern zusätzlich normieren, daß die Restlaufzeit eines *Shakuchirechts* mindestens zehn Jahre beträgt, Art. 11 SonderG. Wegen des Verweises in Art. 11 S. 2 SonderG auf Art. 5 Abs. 1 S. 2, erlischt die Frist jedoch mit dem natürlichen Verrotten des Gebäudes vor Ablauf der zehn Jahre.

Die Entgegengesetzbarkeit regelt das SonderG abweichend von dem Erfordernis eines äußerlichen Zeichens. Gem. Art. 10 SonderG beträgt die Dauer der Entgegengesetzbarkeit bei ununterbrochen innegehabten *Shakuchirechten* fünf Jahre, auch wenn keine Eintragung gem. Art. 605 *Minpô* oder Art. 10 Abs. 1 SG vorliegt. Für Ersatzgrundstücke gilt dies wiederum entsprechend<sup>26</sup>.

Ob indes Art. 10 SonderG die Entgegengesetzbarkeit tatsächlich unabhängig von der Eintragung zuläßt, ist trotz des eindeutigen Wortlauts der Vorschrift seit dem Inkrafttreten der ersten Fassung des SonderG im Jahre 1924 in Rechtsprechung und Lehre umstritten. Einer Meinung nach soll die Entgegengesetzbarkeit nur solchen Grundstücksmietern zugute kommen, die die Entgegengesetzbarkeit ihres Rechts bereits vor dem Untergang des Gebäudes bewirkt, und somit den Voraussetzungen des alten *Tatemono hogo-hô*, bzw. des *Shakuchi*- und des *Shakuchi shakuya-hô* genügt hatten. Denn erstreckt man die Entgegengesetzbarkeit auch auf Personen, die ihr Gebäude nicht hatten eintragen lassen, so läßt man diese von der Tatsache der Gebäudezerstörung profitieren. Hätten sie einem Verkauf des Grundstücks und dem dadurch bedingten Verlust ihres *Shakuchirechts* vor einem Erdbeben oder einer anderen Katastrophe hilflos gegenüber gestanden, so könnten sie jetzt beispielsweise aufgrund eines

Erdbebens plötzlich ihr Recht ohne weiteres jedem Erwerber entgegensetzen. Aus diesem Grund erscheint es eigentlich naheliegend, Art. 10 SonderG einschränkend auszulegen. Gleichwohl hat der OGH im Jahre 1957 gegenteilig entschieden und die Regelung unterschiedslos auf alle Fälle angewendet<sup>27</sup>. Dabei hat er bei seiner Urteilsfindung wohl eher aus sozialen Gründen entschieden und wollte, nicht zuletzt auch um den Wiederaufbauwillen in den Städten zu fördern, übermäßige Härten für die Betroffenen vermeiden<sup>28</sup>. Auch hier ist, wie schon bei der Einbeziehung der Leihe in den Anwendungsbereich des Gesetzes, die Tendenz zu erkennen, dogmatische Bedenken zugunsten sozialer Gedanken hintanzustellen.

Auf der anderen Seite entschied das gleiche Gericht, daß nach der Fertigstellung des Gebäudes Art. 10 SonderG nicht mehr anzuwenden sei, weil sein Zweck darin bestehe, dem Mieter Gelegenheit zu geben, sein Haus unabhängig von irgendwelchen Veräußerungen neu zu errichten. Dieser Zweck sei mit Beendigung des Baus erfüllt. Von diesem Zeitpunkt an müsse der Mieter die Entgegensetzbarkeit seines *Shakuchi*rechts aufgrund der allgemeinen Vorschriften, d.h. durch Eintragung des Gebäudeeigentums erreichen<sup>29</sup>. Im übrigen ist zu beachten, daß der einmal durch Art. 10 SonderG erlangte Schutz gegenüber einem Erwerber nicht nach fünf Jahren wieder entfällt, sondern bestehen bleibt. Art. 10 SonderG regelt insoweit nicht die Dauer der Entgegensetzbarkeit als solcher, sondern lediglich die Dauer der Frist, innerhalb derer die Entgegensetzbarkeit entsteht. Allerdings wirkt die Entgegensetzbarkeit nur relativ, also nicht gegenüber einem weiteren Erwerber des Grundstücks nach Ablauf der fünf Jahre, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 10 SonderG in dessen Person nicht erfüllt sind<sup>30</sup>.

### Anmerkungen

- 1 *Risai toshi shakuchi shakuya rinji shori-hô*, Gesetz Nr. 13/1946 i. d. F. d. Ges. Nr. 90/1991.
- 2 In einer im September 1995 veröffentlichten Statistik wird die Anzahl der aufgrund des Erdbebens zerstörten oder beschädigten Gebäude mit 101.233 angegeben, vgl. NBL Nr. 576 (1. September 1995), S. 15.
- 3 J. MASUDA, *Hyôgoken nanbu jishin to zaisanhôjô no kinkyû kadai (1)* [Dringende Fragen des Erdbebens im südlichen Teil der Präfektur Hyôgo im Hinblick auf vermögensrechtliche Regelungen (1)]: NBL 563 (1995) 6, 7.
- 4 [Zivilgesetz] Gesetz Nr. 89/1896 und Nr. 9/1898 i.d.F.d. Ges. Nr. 79/1991.
- 5 Vgl. H.-P. MARUTSCHKE, Die Entwicklung des Grundeigentumsrechts im modernen Japan und die Landpachtgesetzgebung der zwanziger Jahre (1993) 72 ff.
- 6 Bereits im Jahre 1900 war mit dem ErbbaurechtsG ein erstes Sondergesetz mit sozialpolitischer Zielsetzung erschienen. Vgl. Z. KITAGAWA, Rezeption und Fortbildung des europäischen Zivilrechts in Japan (Frankfurt/M., Berlin 1970) 57.
- 7 K. IWAKI, *Risai toshi shakuchi shakuya rinji shori-hô no kaisetsu (jô)* [Erläuterungen zum Gesetz über die besondere Behandlung von *Shakuchi*- und Gebäudemietrechten in den zerstörten Städten - 1]: NBL 564 (1995) 10, 11.
- 8 "Gesetz zur besonderen Behandlung der *Shakuchi* und *Shakuyarechte* in den zerstörten Städten".
- 9 In diesem Sinne MASUDA (Fn. 3) 8.
- 10 Seit der Möglichkeit, das Sondergesetz per Kabinettsverordnung anwendbar zu machen, gab es bis zum Beginn des Jahres 1995 insgesamt 15 Verordnungen (zehn Großfeuer, drei Sturmfluten, eine Tsunami-Flutwelle und ein Erdbeben), vgl. MASUDA (Fn. 3) 10.
- 11 IWAKI (Fn. 7) 11.
- 12 Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z.B. des *toshi keikaku-hô*-StadtplanungsG) ist es möglich, das betroffene Grundstück aus Gründen der Stadtplanung zu enteignen und gegen ein anderes Grundstück einzutauschen. Dieses Grundstück wird als "Ersatzgrundstück" bezeichnet.
- 13 OGH v. 30.4.1954, *Minshû* 8, 873 ff.
- 14 AUTORENKOLLEKTIV (Hrsg.), *Hanshin-Awaji daishinsai no hôritsu sôdan 100 mon 100 tô* [Rechtsrat in 100 Fragen und Antworten zum großen *Hanshin-Awaji* Erdbeben] (Tokyo 1995) 26.
- 15 Y. SAWANO, *Risai fukkyû no hôritsu sôdan* [Rechtsratgeber zum Aufbau nach der Katastrophe] (Tokyo 1995) 65.
- 16 Damit ist der zeitbedingte Verfall der Substanz des Gebäudes gemeint ("Verrotten"), vgl. IWAKI (Fn. 7) 11.
- 17 OGH v. 18.10.1955, *Minshû* 9, 1633 ff.; Urteil bzgl. Art. 2 SonderG.
- 18 IWAKI (Fn. 7) 12.
- 19 OGH (Fn. 17) 1935.

- 20 OG Tokyo v. 1.11.1957, *Jōminshū* 2 [Zivilrechtliche Entscheidungssammlung der oberen Gerichte] 1842 ff.
- 21 IWAKI (Fn. 7) 12.
- 22 Das Problem der sog. *Naien*-Beziehungen ("innere Beziehungen") ist in Japan sehr verbreitet und hat historische Ursachen. Vor der Einführung der Zivilehe in der *Meiji*-Zeit war eine formelle Eheschließung unbekannt, d.h. es bestanden Verhältnisse, die man lediglich als de-facto-Ehen bezeichnen kann. Nach Einführung der Zivilehe meldeten viele Paare aus verschiedenen Gründen ihr *Naien*-Verhältnis nicht an. Daraus resultierten in der Folgezeit Probleme bzgl. der rechtlichen Behandlung der *Naien*-Verbindungen, wobei insbesondere die Frage relevant wurde, ob verlassene *Naien*-"Ehefrauen" zivilrechtlichen Schutz gegenüber ihrem "Ehemann" erlangen konnten. Der Oberste Gerichtshof bejahte im Jahre 1915 diese Frage schließlich, indem er das *Naien*-Verhältnis als Ehevertrag ansah und bei dessen Verletzung einen Schadensersatzanspruch anerkannte. Dies wird teilweise als ein typisches Beispiel für eine aus sozialen Gründen erfolgende Rechtsprechung contra legem angesehen. Es gibt daher auch Kritik in der japanischen Rechtslehre, die zwar nicht das Ergebnis, jedoch die dogmatische Konstruktion ablehnt. Möglicherweise läge es auf der Linie dieser Rechtsprechung, im vorliegenden Fall auch die zurückbleibende *Naien*-"Ehefrau" zu schützen. Vgl. zum Problem der *Naien*-Verhältnisse K. IGARASHI, Einführung in das Japanische Recht (Darmstadt 1990) 120 f.
- 23 IWAKI (Fn. 7) 12.
- 24 T. HIRONAKA, in: DERS. (Hrsg.), *Chūshaku shakuchi-shakuya-hō* [Kommentar zum SG] (Tokyo 1993) Art. 10 III 1 a.
- 25 HIRONAKA (Fn. 24) Art. 10 III 2 a.
- 26 Interessanterweise besteht damit für die Ausnahme im Katastrophenfall im japanischen Recht jedenfalls zeitweise eine Situation, die dem Normalfall im deutschen Recht mit seinem § 571 Abs. 1 BGB entspricht.
- 27 OGH v. 31.1.1957, *Minshū* 11, 150.
- 28 IWAKI (Fn. 7) 13 f.
- 29 OGH v. 2.12.1955, *Minshū* 9, 2027.
- 30 IWAKI (Fn. 7) 14.

*Gesetz über die besondere Behandlung von Shakuchi- und Gebäudemietrechten in den zerstörten Städten\**

(Gesetz Nr. 13 vom 27. August 1946, inkraftgetreten am 1. September 1946, zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 90, 1991)

*Art. 1*

Als zerstörte Gebäude im Sinne dieses Gesetzes sind Gebäude anzusehen, die infolge von Luftangriffen oder anderen durch den letzten Krieg bedingten Einwirkungen zerstört worden sind.

Als abgerissene Gebäude sind die für Zwecke der Luftabwehr im letzten Krieg abgerissenen Gebäude anzusehen.

Als Pachtrechte sind Erbbaurechte zum Zweck, Eigentum am Gebäude innezuhaben, sowie das Recht am Pachtgrundstück anzusehen.

Als Pachtgrundstücke ist ein Grundstück anzusehen, für das ein Pachtrecht eingerichtet wurde.

\* Anmerkung zur Begrifflichkeit: Es gibt in der japanischen Terminologie verschiedene Begriffe für die Miete. Der allgemeine Begriff lautet *chintaishaku*. Daneben gibt es verschiedene Ausdrücke je nach Verwendung der Mietsache. Wird ein Grundstück zur Innehabung des Eigentums an einem Gebäude gemietet, spricht man von *shakuchi*. Gleichwohl ist ein *Shakuchirecht* selbstverständlich ein Mietrecht. Im vorliegenden Gesetz beispielsweise werden beide Ausdrücke verwendet; auch wenn, wie aus dem Zusammenhang klar wird, nur ein *Shakuchirecht* gemeint sein kann, ist manchmal einfach von einem Mietrecht die Rede. Ich habe, um auch im Deutschen die sprachlichen Unterschiede zu verdeutlichen, den Sprachgebrauch des Gesetzes beibehalten und *chintaishaku* mit "Miete" oder "Mietrecht" und *shakuchi* mit *Shakuchirecht* übersetzt. Der Leser sollte sich jedoch dadurch nicht verwirren lassen (Vgl. dazu auch: MARUTSCHKE, Die Entwicklung des Grundeigentums im modernen Japan und die Landpachtgesetzgebung der zwanziger Jahre, S. 72, Fn. 34).

Als Mietshaus ist ein Gebäude anzusehen, das vermietet ist.

#### Art. 2

(1) Wer zum Zeitpunkt der Zerstörung Mieter eines Gebäudes war, wird, wenn für das diesem zugehörige Grundstück oder an einem Ersatzgrundstück kein *Shakuchirecht* besteht, aufgrund eines innerhalb von zwei Jahren nach dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgegebenen Antrags gegenüber dem Eigentümer dieses Grundstücks, dieses zum Zweck der Ausübung des Eigentums an einem Gebäudes zu mieten, gegenüber anderen Personen bevorzugt und kann dieses Grundstück zu angemessenen Bedingungen mieten. Dieser Antrag kann jedoch nicht abgegeben werden, wenn Personen dieses Grundstücks aufgrund eines Titels gegenwärtig zum Zweck der Ausübung des Eigentums an einem Gebäude nutzen; außerdem dann nicht, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine Erlaubnis zur Errichtung eines Gebäudes auf diesem Grundstück erforderlich ist, diese aber nicht vorliegt.

(2) Wenn der Grundstückseigentümer nicht innerhalb von drei Wochen nach Erhalt des im vorstehenden Absatz genannten Antrags seine Ablehnung erklärt hat, gilt mit dem Ablauf dieser Frist die Zustimmung zu dem Antrag als erklärt.

(3) Der Grundstückseigentümer kann, wenn nicht die Notwendigkeit besteht, das Grundstück für sich selbst zum Zweck, dort ein eigenes Gebäude zu errichten, oder wenn kein anderer vernünftiger Grund vorliegt, seine Ablehnung zu dem in Abs. 1 genannten Antrag nicht erklären.

(4) *Shakuchirechte*, die Dritten nicht entgegengesetzt gesetzt werden können sowie *Shakuchirechte*, die eindeutig lediglich zum provisorischen Gebrauch oder vorübergehender Benutzung der Einrichtungen eingeräumt worden sind, werden bei der Anwendung von Abs. 1 nicht als *Shakuchirechte* angesehen.

#### Art. 3

Wenn an dem Grundstück des zerstörten Gebäudes oder dem Ersatzgrundstück ein *Shakuchirecht* besteht, wird der in Art. 2 Abs. 1 genannte Mieter, nachdem er gegenüber dessen Inhaber (falls der *Shakuchirechtsinhaber* ein weiteres *Shakuchirecht* eingerichtet hat, gegenüber dessen Inhaber) innerhalb der im gleichen Absatz genannten Frist den Antrag, daß er die Übertragung des *Shakuchirechts* wünscht, abgegeben hat, gegenüber anderen Personen bevorzugt und kann die Übertragung des Pachtrechts zu einem angemessenen Preis verlangen. In diesem Fall werden der Vorbehalt des Art. 2 Abs. 1 sowie die Bestimmungen der Abs. 2 bis 4 entsprechend angewendet.

#### Art. 4

Wenn das *Shakuchirecht* gemäß der Bestimmung des vorstehenden Paragraphen übertragen worden ist, wird die Zustimmung des Vermieters als gegeben angenommen. In diesem Fall muß derjenige, der das Recht durch die Übertragung erhält, den Vermieter unverzüglich darüber informieren.

#### Art. 5

(1) Das gemäß der Bestimmung des Art. 2 eingerichtete Mietrecht besteht unabhängig von der Regelung des Art. 3 SHSHG (1991, Gesetz Nr. 90) zehn Jahre lang fort. Geht das Gebäude jedoch vor dem Ende dieser Frist unter, so erlischt damit auch das Mietrecht.

(2) Die betroffenen Personen können unabhängig von der Regelung des vorstehenden Absatzes übereinstimmend besondere Regelungen treffen. Die Bedingung, daß die *Shakuchiberechtigung* weniger als zehn Jahre beträgt, gilt jedoch als nicht vereinbart.

#### Art. 6

(1) Für den Fall, daß gemäß der Bestimmung des Art. 2 ein Mietrecht eingerichtet, bzw. gemäß der Bestimmung des Art. 3 ein *Shakuchirecht* übertragen wurde, und jemand zu diesem Zeitpunkt das Grundstück berechtigterweise zum Zweck der landwirtschaftlichen Kultivierung nutzt (ausgenommen Personen, die eine Nutzung im Sinne der Bestimmungen

des Art. 29 Abs. 1 (Hauptsatz) und Abs. 3 betreiben), kann die Nutzung des Grundstücks bis zu sechs Monaten nach Einrichtung des Miet/Pachtrechts bzw. der Übertragung des *Shakuchirechts* (wenn bzgl. der Einrichtung des Miet/Pachtrechts bzw. der Übertragung des *Shakuchirechts* ein Gericht entscheidet, nach dieser Entscheidung; wenn ein Schlichtungsverfahren läuft, nach dem Schlichtungsspruch) fortgesetzt werden. Das Gericht kann diese Frist jedoch per Entscheidung verkürzen oder verlängern.

(2) Die Frist, in der das gemäß Art. 2 eingerichtete Miet/Pachtrecht sowie das gemäß Art. 3 übertragene *Shakuchirecht* fortbesteht, ist während der Fortsetzung des Gebrauchs des Grundstücks nach den Bestimmungen des vorstehenden Absatzes sowie des Art. 29 Abs. 1 (Hauptsatz) bzw. Abs. 3 unterbrochen. Während dieser Unterbrechung der Frist kann der *Shakuchirechtsinhaber* sein Recht nicht ausüben; außerdem besteht keine Pflicht zur Zahlung von Landpacht oder Miete/Pacht.

(3) Wenn derjenige, der das Grundstück gemäß der Bestimmung des Art. 1 nutzt, selbst die Einrichtung eines Miet/Pachtrechts nach Art. 2 oder die Übertragung des *Shakuchirechts* nach Art. 3 erlangt hat, werden die Bestimmungen der vorstehenden Absätze nicht angewendet.

#### Art. 7

(1) Wenn der in Art. 2 Abs. 1 genannte Mieter ohne vernünftigen Grund auch nach Ablauf eines Jahres nach der Einrichtung des Miet-/Pachtrechts gemäß Art. 2 bzw. der Übertragung des *Shakuchirechts* gemäß Art. 3 (ist die Übertragung oder Einrichtung aufgrund einer Gerichtsentscheidung oder eines Schiedsspruches erfolgt, nach der Entscheidung bzw. dem Schiedsspruch) noch nicht mit der Nutzung des Grundstücks zum Zweck der Ausübung des Eigentums am Gebäude begonnen hat, können der Eigentümer des Grundstücks den Begründungsvertrag und die Person, die das Mietrecht übertragen hat, den Übertragungsvertrag auflösen. Diese Einschränkung gilt allerdings nicht, wenn der Gebrauch vor der Auflösung des Vertrags begonnen hat.

(2) Für den in Art. 2 Abs. 1 genannten Mieter gilt, nachdem er den einmal begonnenen Gebrauch des Grundstücks zum Zweck der Ausübung des Eigentums am Gebäude vor der Vervollendung des Gebäudes aufgeben hat, der vorstehende Absatz in gleicher Weise.

(3) Wenn jemand das Grundstück im Sinne der Bestimmungen des Abs. 1 des vorstehenden Artikels, oder des Art. 29 Abs. 1 (Hauptsatz) oder Abs. 3 nutzt, wird das im ersten Absatz genannte Jahr vom Zeitpunkt des Endes des Gebrauchs an gezählt.

#### Art. 8

(1) Wenn das Mietrecht gemäß Art. 2 eingerichtet worden oder gemäß Art. 3 ein *Shakuchirecht* übertragen worden ist, haben der Mieter und die Person, die das *Shakuchirecht* übertragen hat, bezüglich des vollen Werts des Mietrechts bzw. des Wertes der Übertragung des *Shakuchirechts* ein Vorzugsrecht an dem Gebäude, das auf dem Grundstück im Eigentum des *Shakuchiberechtigten* steht.

(2) Das Vorzugsrecht des vorstehenden Absatzes behält seine Wirkung im Fall der Miete für die gesamte Summe, wenn eine Verlängerungsfrist oder ein bestimmter Auszahlungszeitpunkt festgelegt, oder wenn die Miete fällig ist und im Fall des Gegenwertes für die Übertragung, wenn die Tatsache, daß noch nicht erfüllt worden ist, eingetragen wurde.

(3) Das Vorzugsrecht des ersten Absatzes wirkt vorrangig gegenüber anderen Rechten. Vorzugsrechten für Kosten im öffentlichen Interesse für die Erhaltung von und Arbeiten an Immobilien sowie vor der Eintragung im Sinne des vorstehenden Absatzes bereits eingetragenen Pfandrechten und Hypotheken folgt es jedoch nach.

#### Art. 9

Die Bestimmungen des Art. 7 werden auf *Shakuchirechtsinhaber* eines Grundstücks zum Zeitpunkt der Räumung des abgerissenen Gebäudes, auf Personen, die zu diesem Zeitpunkt das Eigentum an dem Gebäude auf dem Grundstück aufgrund eines anderen Rechts als eines *Shakuchirechts* innehatten, und auf Mieter dieses Gebäudes zum selben Zeitpunkt entsprechend angewendet. Diese Einschränkung gilt allerdings nicht, wenn eine Gemeinde

Eigentümer des Grundstücks des abgerissenen Gebäudes oder eines Ersatzgrundstücks ist oder das Mietrecht innehat.

#### Art. 10

Wer seit der Zerstörung des Gebäudes oder der Räumung des zerstörten Gebäudes ununterbrochen das *Shakuchirecht* am Gebäudegrundstück oder an einem Ersatzgrundstück innegehabt hat, kann diese auch ohne Eintragung des *Shakuchirechts* oder des auf dem Grundstück stehenden Gebäudes bis zu fünf Jahre nach dem 1. September 1946 einem Dritten entgegenhalten, der Rechte an dem Grundstück erwirbt.

#### Art. 11

Wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Restlaufzeit eines *Shakuchirechts*, das an einem mit einem gegenwärtig zerstörten oder abgerissenen Gebäude bebauten Grundstück besteht (ausgenommen ein eindeutig lediglich zum provisorischen Gebrauch oder vorübergehender Benutzung der Einrichtungen eingeräumtes *Shakuchirecht*) weniger als zehn Jahre beträgt, soll ein Zeitraum von zehn Jahren gelten. In diesem Fall werden der Vorbehalt des Art. 5 Abs. 1 sowie dessen Abs. 2 entsprechend angewendet.

#### Art. 12

(1) Der Grundstückseigentümer kann innerhalb von zwei Jahren nach dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes den unter die Bestimmung des Art. 10 fallenden *Shakuchirechtsinhaber* (ausgenommen Personen, die nach Abräumung des zerstörten oder abgerissenen Gebäudes erneut ein *Shakuchirecht* begründet haben), auffordern, innerhalb einer von ihm gesetzten Frist von mindestens einem Monat zu erklären, ob er die Absicht hat, sein *Shakuchirecht* weiterhin auszuüben. Wenn der *Shakuchirechtsinhaber* innerhalb dieser Frist nicht die Absicht erklärt, das *Shakuchirecht* weiterhin ausüben zu wollen, erlischt das *Shakuchirecht* mit Ablauf dieser Frist. Wenn ein *Shakuchirechtsinhaber* allerdings erneut ein *Shakuchirecht* eingerichtet hat, erlöschen alle *Shakuchirechte*, wenn nicht sämtliche *Shakuchirechtsinhaber* diese Erklärung abgegeben haben.

(2) Die Aufforderung im Sinne des vorstehenden Absatzes kann, wenn der Grundstückseigentümer den *Shakuchiberechtigten* oder dessen Aufenthaltsort nicht kennt, im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung erfolgen.

(3) Die im vorangegangenen Absatz genannte Bekanntmachung wird gemäß den Vorschriften des Zivilprozeßgesetzes über die Veröffentlichung von Bekanntmachungen am Platz für Nachrichten des Gerichts veröffentlicht; daneben wird sie zweimal in einer Zeitung veröffentlicht.

(4) Die die Bekanntmachung betreffenden Formalitäten werden bei dem Distriktgericht durchgeführt, in dessen Gerichtsbezirk das *Shakuchigrundstück* liegt.

(5) Im Fall des Abs. 2 werden die Vorschriften des Art. 79-2 Abs. 3 und 5 Zivilgesetzes entsprechend angewendet.

#### Art. 13

Wenn der *Shakuchiberechtigte* erneut ein *Shakuchirecht* eingerichtet hat, gelten die Bestimmungen des vorstehenden Artikels für die Person, die das *Shakuchirecht* erhalten hat, entsprechend.

#### Art. 14

Personen, die zum Zeitpunkt des Abräumens des zerstörten oder abgerissenen Gebäudes Mieter sind, können ein auf dem Grundstück oder einem Ersatzgrundstück von Personen, die nicht solche Mieter sind, zuerst errichtetes Gebäude aufgrund eines Antrags vor dessen Fertigstellung dieses Gebäude bevorzugt zu angemessenen Bedingungen mieten. Wenn allerdings andere Personen als diese Mieter nach der Abräumung des zerstörten oder abgerissenen Gebäudes auf dem Grundstück ein solches Gebäude errichtet haben, und jemand

nicht letzter Mieter dieses Gebäudes war, so kann er den Antrag für ein nunmehr auf einem Ersatzgrundstück errichteten Gebäude nicht abgeben.

(2) Im Fall des vorstehenden Absatzes werden die Bestimmungen des Art. 2 Abs. 2 und 3 entsprechend angewendet.

#### *Art. 15*

Wenn zwischen den betroffenen Personen Streit über die rechtlichen Beziehungen bei der Einrichtung eines *Shakuchirechts* gemäß den Bestimmungen des Art. 2 oder des vorstehenden Artikels (einschließlich der in den Bestimmungen der Artt. 9 und 32 Abs. 1 vorgesehenen entsprechenden Anwendung) oder der Übertragung eines Miet-/Pachtrechts gemäß der Bestimmung des Art. 3 (einschließlich der in den Bestimmungen der Artt. 9 und 32 Abs. 1 vorgesehenen entsprechenden Anwendung) entsteht und dieser nicht im gegenseitigen Gespräch gelöst werden kann, kann das Gericht nach Aufforderung ein Gremium von Sachverständigen hören und unter Berücksichtigung der bisherigen Mietumstände und der Grundstücks- und Gebäudesituation sowie aller sonstigen Umstände diesen Streit entscheiden.

#### *Art. 16*

(1) Wenn mehrere Personen die Miet-/Pachtrechtserklärung i.S.d. Art. 2 (einschließlich der in Artt. 9 und 32 Abs. 1 angeordneten entsprechenden Anwendung) bzw. des Art. 14 oder die Erklärung auf Übertragung des *Shakuchirechts* i.S.d. Art. 3 (einschließlich der in Artt. 9 und 32 Abs. 1 angeordneten entsprechenden Anwendung) abgegeben haben und unter den betroffenen Personen keine Einigung bezüglich der Teilung des Gebäudes oder des Grundstücks, die für das Miet-/Pachtrecht vorgesehen sind, sowie des Grundstücks, das für die Übertragung des *Shakuchirechts* vorgesehen ist, zu erzielen ist, kann das Gericht nach Aufforderung unter Berücksichtigung der Situation des Grundstücks und des Gebäudes sowie der beruflichen Situation der Empfänger der Rechte und sämtlicher anderen Umstände die Teilung vornehmen.

(2) Das Gericht kann, wenn es eine gerechte Unterstützung als notwendig erachtet, anordnen, daß die Personen, die einen deutlich wertminderen Anteil erhalten haben, von den Personen, die einen deutlich wertvolleren Anteil erhalten haben, einen angemessenen Ausgleich erhalten.

#### *Art. 17*

Wenn die Grundstücksmietete, die Gebäudemiete, die Mietkaution oder andere Voraussetzungen der *Shakuchi-* oder Wohnungsmiete auffällig unangemessen sind, kann das Gericht auf Antrag der Betroffenen nach Anhörung eines Sachverständigengremiums, diese Bedingungen ändern, um Ausgeglichenheit unter den *Shakuchirechten* und Wohnungsmieteten herzustellen. In diesem Fall kann das Gericht die Rückgabe der Kautions- oder anderer vermögenswerter Leistungen anordnen, diese Leistungen werden dann als Vorauszahlungen auf den Grundstücks- oder Mietpreis behandelt; darüber hinaus kann das Gericht weitere angemessene Verfügungen anordnen.

#### *Art. 18*

Die Verhandlungen gemäß den Bestimmungen des Vorbehalts des Art. 6 Abs. 1 (einschließlich der entsprechenden Anwendung gemäß Art. 9) und der Artt. 15 bis 17 führt das Distriktgericht, in dessen Gerichtsbezirk das Grundstück oder das Mietshaus belegen sind, gemäß den Vorschriften des Gesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit durch.

#### *Art. 19*

(1) Das Sachverständigengremium besteht aus mindestens drei Personen.

(2) Das Gericht ernennt die Sachverständigen für jeden Fall aus der Gruppe der im folgenden genannten Personen.

1. Personen die vom Distriktgericht jedes Jahr im voraus wegen ihrer Sachkunde und Erfahrung oder sonstige Eignung ausgewählt werden.

2. Personen, die von den Betroffenen einstimmig dazu benannt werden.

*Art. 20*

Die Entscheidungen des Sachverständigengremiums erfolgen mit der Mehrheit der Stimmen.

*Art. 21*

Die Verhandlungen des Sachverständigengremiums werden vertraulich behandelt.

*Art. 22 (ausgelassen)*

*Art. 23*

Ist eine Aufforderung gemäß den Bestimmungen der Artt. 15 bis 17 erfolgt, wird die Bestimmung des Art. 20 des Gesetzes zur Schlichtung in Zivilsachen (1951, Gesetz Nr. 222) entsprechend angewendet. In diesem Fall kann gegen die im Verfahren erfolgte Entscheidung kein Protest erhoben werden.

*Art. 24*

(1) Gegen das Verfahren gemäß den Bestimmungen des Vorbehalts des Art. 6 Abs. 1 (einschließlich der entsprechenden Anwendung gemäß Art. 9) und der Artt. 15 bis 17 kann sofortige Beschwerde eingelegt werden. Die Frist beträgt zwei Wochen.

(2) Die sofortige Beschwerde des vorstehenden Absatzes unterbricht die Vollstreckung.

*Art. 25*

Ein Urteil nach den Vorschriften der Artt. 15 bis 17 hat die gleiche Wirkung wie eine im Verfahren erreichte Versöhnung.

*Art. 25-2*

Die Bestimmungen der Artt. 2 bis 8, der Artt. 10 bis 25 sowie des Art. 35 werden in den Fällen entsprechend angewendet, die durch Kabinettsverordnung bestimmt werden, in denen Gebäude durch Großfeuer, Erdbeben, Sturmflut und andere Katastrophen zerstört worden sind. In diesen Fällen ist "Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes" in Art. 2 Abs. 1 und "1. September 1946" in Art. 10 als "Tag des Inkrafttretens der Kabinettsverordnung gemäß Art. 25-2", "zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes" in Art. 11 als "zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Kabinettsverordnung gemäß Art. 25-2", "Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes" in Art. 12 als "Tag des Inkrafttretens der Kabinettsverordnung gemäß Art. 25-2" zu lesen.

*Ergänzende Bestimmungen (ausgelassen)*

*Kabinettsverordnung vom 6. Februar 1995:*

Verkündung der Kabinettsverordnung betreffend die Katastrophen i.S.d. Art. 25-2 G und die Gebiete, auf die die Bestimmungen desselben Artikels Anwendung finden.

(Kaiserliches Siegel)

Ministerpräsident, *Murayama, Tomiichi*

## Kabinettsverordnung Nr. 16

Kabinettsverordnung betreffend die Katastrophen i.S.d. Art. 25-2 und die Gebiete, auf die die Bestimmungen desselben Artikels Anwendung finden.

Das Kabinett hat auf der Grundlage der Bestimmungen der Artt. 25-2 und 27 Abs. 2 des Gesetzes über die besondere Behandlung von *Shakuchi*- und Gebäudemietrechten in den zerstörten Städten (1946, Gesetz Nr. 13) diese Kabinettsverordnung beschlossen.

Als Katastrophe im Sinne des Art. 25-2 wird die in der folgenden oberen Abteilung genannte Katastrophe eingestuft, zu den von dieser Katastrophe betroffenen Gebieten werden die in der unteren Abteilung genannten Gebiete erklärt.

Katastrophe	Das Erdbeben vom 17. Januar 1995 im südlichen Teil der Präfektur <i>Hyôgoken</i> und die in dessen Folge aufgetretenen Großfeuer
Gebiete	In der Präfektur Osaka: Osaka, Sakai, Kishiwada, Toyonaka, Ikeda, Suita, Takatsuchi, Ibaaragi, Izumisano, Daitô, Minô, Takaishi In der Provinz Hyôgo: Kôbe, Amagasaki, Akashi, Nishinomiya, Sumoto, Ashiya, Itami, Takarazuka, Miki, Kawanishi Im Kreis Kako: Hasomu Im Kreis Tsuna: Tsuna, Awaji, Hokudan, Ichinomiya, Goshiki, Higashiura Im Kreis Mihara: Midori, Seidan, Mihara, Nandan

## Zugehörige Bestimmungen

Diese Kabinettsverordnung tritt mit dem Tag ihrer Verkündung in Kraft.

Justizminister: *Maeda, Isao*

Bauminister: *Nosaka, Kôken*

Ministerpräsident: *Murayama, Tomiichi*