

Immobilienfinanzierungen in Japan und deutsche Pfandbriefe

Otmar Stöcker *

- I. Einführung
- II. Aufsichtsrecht
 - 1. Direktes grenzüberschreitendes Geschäft
 - 2. Zweigstelle (*branch*) mit Banklizenz
 - 3. Lizenz nach dem Geldverleihgewerbegesetz („Money-Lender-Lizenz“)
 - 4. Zweigstelle (*agency*)
 - 5. Abtretung einer Darlehensforderung
 - 6. Abtretung eines TBI
- III. Immobilienregister
 - 1. Immobilienregister
 - 2. Grundstück und Gebäude
 - 3. Registrierte Rechte
 - 4. Eintragungsverfahren
 - 5. Rechtswirkung einer Registrierung
 - 6. Öffentlicher Glaube des Registers
 - 7. Einsicht in das Register
 - 8. Abwicklung eines Kaufvertrages über Immobilien
- IV. Hypothek
 - 1. Hypothek (*teitô-ken*) und Höchstbetragshypothek (*ne-teitô-ken*)
 - 2. Briefhypothek
 - 3. Verwertung
 - 4. Insolvenz
- V. Zusammenfassung

[p. 205-228]

* Die Ausführungen in diesem Beitrag beruhen auf diversen Unterlagen, insbesondere auf Ausarbeitungen von Anwaltskanzleien, die für einige Mitgliedsinstitute des *Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp)* erstellt wurden, sowie auf Gesprächen des Autors mit dem japanischen Aufsichtsamt für Finanzdienstleistungen, der Immobilienregister-Abteilung des japanischen Justizministeriums und Anwälten in Tokyo in der Zeit von Oktober 2007 bis Oktober 2008. Vereinzelt wird auf Literatur Bezug genommen. Zum japanischen Bankrecht und Hypothekenrecht ist jedoch kaum aktuelle Literatur in deutscher oder englischer Sprache verfügbar; umso erfreulicher ist es, auf den aktuellen Beitrag von KAISER, Real Estate Finance in Japan is Gaining Momentum, in: ZJapanR/J.Japan.L. Nr. 24 (2007) 29 ff. hinweisen zu können. Eine Fülle von Informationen zum japanischen Grundbuch-, Hypotheken-, Vollstreckungs- und Insolvenzrecht findet sich zudem in STÖCKER / STÜRNER, Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa, Band III, Berlin 2008 (vdp-Schriftenreihe Band 37); zu den dort gestellten 89 Fragen hat Prof. Tomomi Nakayama die Antworten zum japanischen Recht beigetragen.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Beitrag befasst sich mit den komplexen juristischen Fragen, die sich im Zusammenhang mit der grenzüberschreitenden Finanzierung von in Japan belegenen Immobilien ergeben. Seit Mitte 2008 erteilt die japanische Finanzmarktaufsicht in einer grundlegenden Änderung ihrer früheren Rechtsauffassung deutschen Pfandbriefbanken auf Antrag eine sog. „Money-Lender-Lizenz“ für eine Zweigstelle in Japan, auch wenn sie in Japan nur Immobilienfinanzierungen tätigen möchte. Eine Banklizenz ist nicht erforderlich.

Wird ein Immobiliendarlehen durch eine japanische Money-Lender-Gesellschaft an einen japanischen Kunden gegeben, können die Rückzahlungsansprüche aus diesem Darlehen sowie die Kreditsicherheiten dazu in japanische Trusts eingebracht und der daraus resultierende „property loan TBI“ an der Forderung, welche durch das Pfandrecht am TBI an der Immobilie gesichert ist, von der japanischen Money-Lender-Gesellschaft an die deutsche Pfandbriefbank übertragen werden.

Das japanische Hypotheken- und Immobilienregisterrecht enthält detaillierte Bestimmungen, die zahlreiche Bezüge zum französischen und deutschen Recht haben und daher viele bekannte und europäischen Standards vergleichbare Aspekte aufweisen.

SUMMARY

The contribution deals with the complex legal questions that arise in the context of cross-border financing of real estate located in Japan. In the past, a German Pfandbrief bank planning to engage in real estate finance had to use a branch in Japan that in turn needed a banking license in accordance with the Japanese Banking Act. However, if that subsidiary planned to only engage in real estate finance without offering general banking services the Financial Services Agency (FSA) would not grant such a license. In principle, also a license as money-lender based on the Money-Lender Act would be sufficient for the business of real estate finance. However, a branch of a foreign banking institution was not regarded as suitable for such a license as the Banking Act exclusively regulated its business. This blockade was overcome in October 2008 after the FSA declared that a branch of a German Pfandbrief bank is deemed suitable to apply for a money-lender license.

If a Japanese money-lender corporation has granted a loan to a Japanese customer for financing real estate the claim for repayment of that loan and the underlying collateral can be made part of a trust. The resulting property loan trust beneficiary interest (TBI) can then be transferred by the money-lender corporation to the German Pfandbrief bank without the need of obtaining a banking or money-lender license first.

Furthermore, the article discusses various issues of a high practical interest with respect to the Japanese land register and the role of mortgages in real estate finance. Quite a number of similarities with the pertinent German and French law can be observed in this regard.