

## AUSLANDSBÜRO VIETNAM

OLIVER BECKMANN  
STELLA VON MALAPERT  
NEUFVILLE  
(REFERENDARIN)

Januar 2009

[www.kas.de/vietnam](http://www.kas.de/vietnam)

## Eigentumsrecht im Deutschen und Vietnamesischen Zivilgesetzbuch

**Das Auslandsbüro der Konrad-Adenauer-Stiftung (KAS) veranstaltete in der Zeit vom 07. bis zum 10. Januar 2009 in Nha Trang ein Seminar zu dem Thema „Eigentumsrecht im Deutschen und Vietnamesischen Zivilgesetzbuch“ mit dem Justizministerium von Vietnam. Ziel des Seminars war es, die von der Führung der Kommunistischen Partei Vietnams geplanten Neuregelungen des vietnamesischen Zivilgesetzbuches zum Eigentumsschutz zu diskutieren und dabei insbesondere auf die deutschen Regelungen zum Eigentumsschutz einzugehen. Das Beispiel Deutschland wurde von den Teilnehmern aufgrund des dezidierten Vortrages der deutschen KAS Expertin Stella von Malapert Neufville zum deutschen Eigentumsrecht sowie ihren Diskussionsbeiträgen interessiert aufgenommen und diskutiert.**

In dem Bemühen, rechtsstaatliche und demokratische Prinzipien als Entwicklungskonzept im vietnamesischen Rechtssystem zu etablieren, arbeitet die KAS bereits seit 2003 mit dem Justizministerium bei der Erstellung und Ausarbeitung von Gesetzen. Das Justizministerium hat in Vietnam die Hauptverantwortung bei der Formulierung der Ziele und der Vorbereitung von Gesetzen und Verordnungen. Es überwacht das Justizsystem des Landes und koordiniert Informationen untergeordneter Ebenen der Verwaltung über die erfolgten Änderungen im Rechtssystem.

Für eine nach rechtsstaatlichen Grundsätzen funktionierende Rechtsordnung ist sowohl ein effektiver Eigentumsschutz als auch Rechtssicherheit beim Erwerb von Eigentum, insbesondere dem Eigentum an Grundstücken fundamental. Aus diesem

Grund hat die KAS zusammen mit dem Justizministerium das Seminar vorbereitet und durchgeführt.

### Ausgangslage

Bisher besteht in Vietnam lediglich die Möglichkeit, Nutzungsrechte auf bestimmte Zeit an Grundstücken zu erwerben, durch deren Entzug es häufig zu faktischen Enteignungen, oft ohne Entschädigungszahlen, auch in der jüngsten Vergangenheit gekommen ist. Zur besseren Dokumentation der Eigentums- und Besitzlage an Grundstücken und damit für mehr Rechtssicherheit ist geplant, dass bisher geführte „Rote Buch“ als Grundbuch neu zu strukturieren. Es sollte für jedermann zur Einsicht zugänglich gemacht werden.

Daneben ist erforderlich, dass die Eigentümerstellung einer Person nicht ohne weiteres dadurch vereitelt werden darf, dass sie den Besitz an der Sache vorübergehend verliert.

Jedoch ist neben der Entwicklung des zivilrechtlichen Eigentumsschutzes auch ein Schutz vor etwaigen staatlichen Einwirkungen auf das Eigentum notwendig. Hierfür ist neben der bereits begonnenen Reform des Staatshaftungsrechts auch eine Neugliederung und Dokumentation von Grundstückseigentum bzw. Nutzungsrechten an Grundstücken notwendig, die es dem Bürger oder Unternehmen ermöglicht, im möglichen Streitfall die Rechtsposition auch gegen staatliche Enteignung beweisen und verteidigen zu können.

Die von der Konrad-Adenauer-Stiftung und dem Justizministerium erfolgreich durchge-

**Konrad-Adenauer-Stiftung e.V.**

**AUSLANDSBÜRO VIETNAM**

OLIVER BECKMANN  
STELLA VON MALAPERT  
NEUFVILLE  
(REFERENDARIN)

**Januar 2009**

[www.kas.de/vietnam](http://www.kas.de/vietnam)

fürten Seminare haben bereits in der Vergangenheit die Reformbereitschaft zu einer nach rechtsstaatlichen Gesichtspunkten funktionierenden Rechtsordnung in vielerlei Hinsicht verstärkt.

**Seminarbericht**

Im Rahmen des Seminars wurden die drei rechtsvergleichenden Schwerpunkte Eigentum- und Besitzrecht sowie Grundstücksrecht offen diskutiert und debattiert. Zu Beginn stellte die deutsche Expertin Stella von Malapert Neufville einführend die Grundzüge des deutschen Sachenrechts dar, die dann eingehend diskutiert wurden: Neben dem Abstraktions- und Trennungsprinzip, das im deutschen Recht die schuldrechtliche Verpflichtung durch Vertrag zur Eigentumsübertragung strikt von der dinglichen tatsächlichen Übereignung trennt, wurde auch der Publizitätsgrundsatz thematisiert. Nach diesem, im deutschen Sachenrecht wichtigen Grundsatz, bedürfen Veränderungen der Eigentumslage wegen ihrer absoluten Wirkung und Bedeutung für den Rechtsverkehr entweder bei beweglichen Sachen grundsätzlich der Übergabe der Sache oder bei Grundstücken der Eintragung in das Grundbuch.

Die Seminarteilnehmer interessierten sich besonders für die beschränkten dinglichen Rechte des deutschen Zivilrechts wie Hypotheken und Grundschulden. Dabei wurde besonders der große praktische Nutzen der Grundschuld im Verhältnis zur Hypothek geschätzt, die bei einer längeren geschäftlichen Beziehung auch für einen längeren Zeitraum an einem Grundstück bestehen kann und nicht bei jeder Belastung neu vereinbart und eingetragen werden muss.

Die Darstellung des Spezialitätsprinzips, wonach im deutschen Recht immer nur einzelne Gegenstände und niemals Sachgesamtheiten z. B. Unternehmen als Ganzes übertragen werden können, wurde von den Teilnehmern zum Anlass genommen, eingehend die Frage von Kollektiveigentum und Privateigentum zu diskutieren. Da in Vietnam ca. 40 Prozent der Unternehmen im Staatseigentum stehen, wurde diskutiert, ob Staatseigentum eine spezielle Eigentums-

form sei, für die eigene Übertragungstatbestände bestehen sollen. Dabei wurde deutlich, dass die im deutschen Recht bestehende Unterscheidung zwischen Zivilrecht (dem Recht der Bürger untereinander) und Öffentlichem Recht (dem Recht des Staates und des Staates dem Bürger gegenüber) so in Vietnam bisher nicht besteht.

Der Beitrag der deutschen Expertin erläuterte die privatrechtliche und grundrechtliche Stellung des Privateigentums in Deutschland. Die Seminarteilnehmer befürworteten mit großer Mehrheit den Vorschlag, den besonderen Schutz des Eigentums in die vietnamesische Verfassung aufzunehmen. Die Seminarteilnehmer setzten sich kritisch mit der Frage auseinander, ob die Regelung im vietnamesischen Gesetzbuch geändert werden sollte, nach welcher der Verlust des Eigentums an einer Sache bereits mit dem Verlust des Besitzes nach kurzer Zeit eintritt und somit eine erhebliche Einschränkung des Eigentumsschutzes darstellt.

Auch wurde diskutiert, in welchem Verhältnis die verschiedenen Eigentumsformen zueinander stehen. Insbesondere ist in Vietnam der Schutz des geistigen Eigentums beispielsweise des Urhebers gegenüber dem dinglichen Eigentümer unbekannt und wurde angeregt diskutiert.

Zu den Schwerpunktthemen des Seminars gehörte das Grundstücksrecht. Die Führung der Kommunistischen Partei Vietnams hat schon auf dem 10. Parteitag im April 2006 beschlossen, dass das vietnamesische Zivilgesetzbuch reformiert werden soll. Hintergrund hierfür ist die wachsende und prosperierende Wirtschaft in Vietnam und die Anforderungen von internationalen Investoren an rechtlich stabilen Rahmenbedingungen.

Die deutsche Expertin stellte den Seminarteilnehmern die Grundzüge des deutschen Grundstücksrechts vor. Dabei wurde insbesondere erörtert, unter welchen formalen Voraussetzungen in Deutschland das Grundbuch von den zuständigen Amtsgerichten geführt wird und wie die Eintragung einer Eigentumsübertragung oder die Eintragung einer Belastung eines Grundstücks

**Konrad-Adenauer-Stiftung e.V.**

**AUSLANDSBÜRO VIETNAM**

OLIVER BECKMANN  
STELLA VON MALAPERT  
NEUFVILLE  
(REFERENDARIN)

**Januar 2009**

[www.kas.de/vietnam](http://www.kas.de/vietnam)

mit Sicherheiten erfolgt. Anschließend wurde diskutiert, inwieweit das deutsche Modell in Vietnam Anwendung finden könnte.

Die deutschen Rechtsinstitute der Vormerkung und des Widerspruchs im Grundstücksrecht trafen auf großes Interesse bei den Seminarteilnehmern. Auch hier wird deutlich, dass die Reform des Grundstücksrechts vor allem aus wirtschaftlichen Überlegungen resultiert: Ausländische Unternehmen scheuen sich vor Investitionen in Vietnam, wenn sie nicht sicher sein können, dass die von ihnen erworbenen Grundstücke und Güter sicher angelegt sind.

**Bewertung und Ausblick**

Im Rahmen des Seminars wurden viele Fragen aufgeworfen und viele Themen zum Eigentumsschutz und Besitzschutz intensiv diskutiert. Die Seminarteilnehmer forderten einige wichtige Änderungen des Eigentumsrechts, insbesondere wurde kritisiert, dass die Vorschriften im vietnamesischen Zivilgesetzbuch wegen der Nennung der verschiedenen (staatlichen) Eigentümer zusätzlich neben den Voraussetzungen für Eigentum und sechs Eigentumsformen für Grund und Boden unübersichtlich sind und einer Reform bedürfen.

Die praktischen Überlegungen zur Vormerkung im Grundstücksrecht fanden erfreulicherweise regen Anklang. Wenn dieses Rechtsinstitut in der Zukunft Einzug in das vietnamesische Zivilrecht finden sollte, wäre das ein wichtiger Schritt hin zum Schutz des Grundstückskäufers vor weiteren Zwischenverfügungen des Grundstücksverkäufers.

Auch dieses Seminar hat durch die umfassende, rechtsvergleichende Diskussion zum Eigentumsrecht zu einer größeren Offenheit für weitere Reformen und zu einer weiteren Bewusstseinsveränderungen bei den vietnamesischen Juristen beigetragen. Die Rechtsanwender in Vietnam orientieren sich zunehmend am internationalen Standard. Die von der KAS und dem Justizministerium dargelegten Probleme und Lösungen im Eigentumsrecht sollen nun im Prozess der Novellierung des Zivilgesetzbuches Niederschlag finden.