Grund und Boden, Eigentumstitel und die Sicherheit des Eigentums

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

Frühe Landvergaben und Pachtverträge

Ein Finanzplatz braucht sichere Eigentumsrechte. Grundbesitz ist die wichtigste Form der Kreditsicherheit, und eine Hypothek ist nur so viel wert wie der Titel, auf dem sie ruht. Singapurs Bodenrecht entwickelte sich langsam aus unsicheren Anfängen. Von der Gründung bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts wurde Land ungeordnet vergeben. Die Leases liefen über ganz unterschiedliche Laufzeiten, von 999 Jahren über 99 und 60 Jahre bis zu 15 Jahren.[1] Bis 1858 kontrollierte die East India Company die Landvergabe. Danach leiteten sich die Titel ursprünglich von der britischen Krone ab.[2]

Die 999-jährigen Leases der frühen Siedlung bestehen bis heute. Sie prägen den singapurischen Immobilienmarkt, der sie wie Volleigentum (Freehold) behandelt. An ihnen zeigt sich, wie lange die Bodenpolitik der Company nachwirkt. Die Vielfalt der Besitzformen sorgte aber auch für Verwirrung, die spätere Regierungen auflösen mussten.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Urkundenregistrierung

Den größten Teil des 19. Jahrhunderts hatte Singapur weder ein geordnetes Registrierungssystem noch eine ordentliche Landvermessung. Die Folge waren zahlreiche Grenzstreitigkeiten und Einnahmeverluste für den Staat.[3] 1880 empfahl Gouverneur Sir Frederick Weld, das in South Australia entwickelte Torrens-System einzuführen. Die darauf folgende Gesetzgebung von 1886, darunter die Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886), schuf ein System der Urkundenregistrierung.[4]

Die Urkundenregistrierung erfasst die Urkunden, mit denen Land übertragen wird, und gibt registrierten Urkunden Vorrang. Den Titel selbst garantiert sie nicht. Käufer oder Kreditgeber müssen weiterhin die Kette der Vorübertragungen prüfen, um sicherzugehen, dass jede Übertragung wirksam war. Das System verringerte die Unsicherheit, beseitigte sie aber nicht. Die Titelprüfung blieb deshalb ein weiteres Jahrhundert lang ein wesentlicher Teil der Arbeit singapurischer Conveyancer.

Das Torrens-System

Das Torrens-System, bei dem der Staat ein Titelregister führt und den dort eingetragenen Titel garantiert, kam schließlich mit der Land Titles Ordinance 1956. Vom ersten Vorschlag bis zum Inkrafttreten vergingen mehr als 75 Jahre, länger als bei jeder anderen Rechtsreform in Singapurs Geschichte.[5] Eine Kolonie mit sonst englischem Recht übernahm hier ein australisches Modell. Das zeigt, dass die koloniale Rechtsordnung im ganzen Empire Anleihen nahm, wo sie bessere Lösungen fand.

Im Torrens-System ist das Register maßgeblich. Käufer und Kreditgeber können sich darauf verlassen, ohne die Geschichte des Titels zu untersuchen. Das senkt Kosten und Risiken von Immobiliengeschäften und macht Grundbesitz zu einer verlässlicheren Kreditsicherheit. Heute regelt der Land Titles Act, Nachfolger der Ordinance von 1956, die Registrierung von Grundbesitz in Singapur. Die Überführung von Land aus dem alten Urkundensystem in das Register zog sich über die folgenden Jahrzehnte hin.[6]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Eigentumsrechte und der Finanzplatz

Die Geschichte der Grundstückstitel veranschaulicht einen allgemeineren Punkt. Die rechtlichen Grundlagen eines Finanzplatzes entstehen über lange Zeiträume, und vieles davon bleibt dem flüchtigen Betrachter verborgen. Eine Bank, die heute gegen singapurische Immobilien Kredit gibt, verlässt sich auf ein Register aus einem Gesetz von 1956. Dessen Ursprünge reichen auf eine Empfehlung von 1880 zurück. Zugleich stützt sie sich auf Leases, deren Laufzeiten in den ersten Jahrzehnten der Siedlung festgelegt wurden. Die Verlässlichkeit dieser Einrichtungen gilt als selbstverständlich. Erreicht wurde sie durch ein Jahrhundert der Reformen.

Gleiches gilt für die anderen Rechtsinstitute dieses Kapitels. Das Gericht der Charter von 1826, das über sie rezipierte Common Law und das mit der Ordinance von 1878 übernommene Handelsrecht bildeten die rechtliche Infrastruktur, auf der Banken, Versicherungen und Agency Houses der Kolonialzeit ihr Geschäft aufbauten. Der Finanzplatz des 20. und 21. Jahrhunderts erbte diese Infrastruktur und entwickelte sie weiter.

Anmerkungen

1. B.L. Chua, „Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya“, *University of Malaya Law Review*, Bd. 1, Nr. 2, Dezember 1959: „Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued.“ ↩
2. B.L. Chua, „Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya“, *University of Malaya Law Review*, Bd. 1, Nr. 2, Dezember 1959: Vor 1858 kontrollierte die Company die Landvergabe, danach „title to land was derived originally from the British Crown“. ↩
3. B.L. Chua, „Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya“, *University of Malaya Law Review*, Bd. 1, Nr. 2, Dezember 1959, zum Fehlen eines „proper system of registration“ und einer „proper survey of the lands“. ↩
4. B.L. Chua, „Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya“, *University of Malaya Law Review*, Bd. 1, Nr. 2, Dezember 1959: Weld empfahl

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

1880 das Torrens-System, die Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886) errichtete ein Urkundenregister. ↩

5. Alvin W.L. See, „The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement“, *American Journal of Legal History*, Bd. 62, Nr. 1, 2022, S. 66–87 (Abstract: „the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced“). ↩
6. Zum Land Titles Act (Cap 157) und zur Überführung nicht registrierten Landes in das Torrens-Register siehe die Aufsätze zum Torrens-System im *Singapore Academy of Law Journal*, darunter „Whither Torrens Title in Singapore?“ (2010) 22 SAcLJ 9. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com