

## DOKUMENTATIONEN

# Erläuterungen des Obersten Volksgerichts der Volksrepublik China zu einigen Fragen der Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Kaufverträge bei gehandelten Häusern

最高人民法院关于审理商品房买卖合同  
纠纷案件适用法律若干问题的解释<sup>1</sup>

(2003年3月24日最高人民法院审判委员会第1267次会议通过)

法释〔2003〕7号

中华人民共和国最高人民法院公告

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》已于2003年3月24日由最高人民法院审判委员会第1267次会议通过。现予公布，自2003年6月1日起施行。

二〇〇三年四月二十八日

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

Erläuterungen des Obersten Volksgerichts der Volksrepublik China zu einigen Fragen der Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Kaufverträge bei gehandelten Häusern<sup>2</sup>

(Am 24.3.2003 auf der 1.267 Sitzung des Rechtsprechungsausschusses des Obersten Volksgerichts verabschiedet)

Fashi [2003] Nr. 7

Bekanntmachung des Obersten Volksgerichts der Volksrepublik China

Die „Erläuterungen des Obersten Volksgerichts der Volksrepublik China zu einigen Fragen der Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Kaufverträge bei gehandelten Häusern“ wurden am 24.3.2003 auf der 1.267. Sitzung des Rechtsprechungsausschusses des Obersten Volksgerichts verabschiedet. Sie werden hiermit bekanntgemacht und vom 1.6.2003 an durchgeführt.

28.4.2003

Um Streitfälle über Kaufverträge bei gehandelten Häusern korrekt und rechtzeitig zu behandeln, werden aufgrund der Bestimmungen wie etwa der „Allgemeinen Grundsätze des Zivilrechts der VR China“<sup>3</sup>, des „Vertragsgesetzes der VR China“<sup>4</sup>, des „Gesetzes der VR China über die Lenkung städtischer Immobilien“<sup>5</sup>, des „Gesetzes der VR China über Sicherheiten“<sup>6</sup> und weiterer gesetzlicher Bestimmungen, unter Berücksichtigung der Rechtsprechungspraxis in Zivilsachen diese Erläuterungen festgelegt.

<sup>1</sup> Abgedruckt in: Legal Daily [法制日报] vom 7.5.2003, S. 5.

<sup>2</sup> „Gehandelte Häuser“: Siehe Fn. 20 und den begleitenden Text im Beitrag zu diesen Erläuterungen, S. 118.

<sup>3</sup> Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 12.4.86/1.

<sup>4</sup> Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 15.3.99/1.

<sup>5</sup> Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 5.7.94/1.

<sup>6</sup> Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 30.6.95/2.

**第一条** 本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业（以下统称为出卖人）将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

**第二条** 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

**第三条** 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

**第四条** 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金退还买受人。

**第五条** 商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

**§ 1 [Definition; Anwendungsbereich]** Kaufverträge über gehandelte Häuser in diesen Erläuterungen bezeichnet Verträge, nach denen Immobilien erschließende Unternehmen (im Folgenden Verkäufer genannt), noch nicht fertig gestellte Räumlichkeiten oder [Räumlichkeiten], an denen die Arbeiten abgeschlossen sind, an das Publikum verkaufen und dem Käufer Eigentum an der Räumlichkeit übertragen, [während] der Käufer den [dafür zu entrichtenden] Kaufpreis zahlt.

**§ 2 [Vorausverkauf ohne Erlaubnis]** Wenn der Verkäufer, der keine schriftliche Erlaubnis für den Verkauf gehandelter Häuser im Voraus erlangt hat<sup>7</sup>, mit dem Käufer ein Vertrag über den Verkauf des gehandelten Hauses im Voraus abschließt, muss festgestellt werden, dass [dieser Vertrag] unwirksam ist; wenn [der Verkäufer] jedoch vor Klageerhebung die Erlaubnisurkunde für den Verkauf gehandelter Häuser im Voraus erlangt, kann die Wirksamkeit [des Vertrags] festgestellt werden.

**§ 3 [Erklärungen des Verkäufers, die Vertragsinhalt werden]** Verkaufswerbung und Werbungsunterlagen über gehandelte Häuser gelten als Aufforderung zur Abgabe eines Angebots; es müssen aber konkrete Feststellungen, die der Verkäufer zu Räumlichkeiten und den dazu gehörenden Einrichtungen innerhalb des Planungsbereichs zur Erschließung gehandelter Häuser erklärt und zugesagt hat, und die einen erheblichen Einfluss auf den Abschluss des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern und auf die Festsetzung des Kaufpreises der Räumlichkeit haben, als Angebot betrachtet werden. Diese Erklärungen und Zusagen müssen, selbst wenn sie nicht in den Kaufvertrag bei gehandelten Häusern aufgenommen wurden, als Inhalt des Vertrags betrachtet werden; verletzen die Parteien [diesen Vertragsinhalt] müssen sie die Haftung für Vertragsverletzungen übernehmen.

**§ 4 [Festgeld]** Das Festgeld, das der Verkäufer in Form wie etwa Zeichnung, Bestellung zum Kauf oder Vorbestellung vom Käufer entgegennimmt, dient als Sicherheit für den Abschluss des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern; wenn wegen einer Partei der Kaufvertrag bei gehandelten Häusern nicht abgeschlossen werden kann, muss [der Fall] nach den entsprechenden Bestimmungen der Gesetze über Festgeld behandelt werden; wenn Gründe vorliegen, die dazu führen, dass der Kaufvertrag bei gehandelten Häusern nicht abgeschlossen werden kann [und] beiden Parteien dafür keine Verantwortung zugewiesen werden kann, muss der Verkäufer dem Käufer das Festgeld zurückgeben.

**§ 5 [Vereinbarungen, die als Kaufverträge behandelt werden]** Wenn Vereinbarungen etwa über die Zeichnung, Bestellung oder Vorbestellung bei gehandelten Häusern den wesentlichen Inhalt von Kaufverträgen bei gehandelten Häusern nach der Bestimmung des § 16 „Verwaltungsmethode für den Verkauf gehandelter Häuser“<sup>8</sup> haben, und der Verkäufer bereits wie vereinbart den Kaufspreis erhalten hat, muss festgestellt werden, dass es sich bei der Vereinbarung um einen Vertrag bei gehandelten Häusern handelt.

<sup>7</sup> Siehe § 44 Nr. 4 „Gesetz der VR China über die Lenkung städtischer Immobilien“ (Fn. 5).

<sup>8</sup> Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 4.4.01/1.

**第六条** 当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由,请求确认合同无效的,不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的,从其约定,但当事人一方已经履行主要义务,对方接受的除外。

**第七条** 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议,明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置,如果出卖给第三人,被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的,应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的,按照本解释第八条的规定处理。

**第八条** 具有下列情形之一,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任:

(一) 商品房买卖合同订立后,出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人;

(二) 商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人。

**第九条** 出卖人订立商品房买卖合同时,具有下列情形之一,导致合同无效或者被撤销、解除的,买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任:

(一) 故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明;

**§ 6 [Wirkung der Registrierung des Kaufvertrags]** Wenn die Parteien aus dem Grund, dass die Formalitäten der Registrierung zu den Akten des Vertrags über den Verkauf des gehandelten Hauses im Voraus nicht gemäß den Gesetzen und Verwaltungsrechtsnormen erledigt worden sind, die Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags verlangen, so wird [dies] nicht unterstützt.

Vereinbaren die Parteien die Erledigung der Formalitäten der Registrierung zu den Akten als Bedingung des Wirksamwerdens des Vertrags über den Verkauf des gehandelten Hauses im Voraus, gilt diese Vereinbarung, außer wenn eine Partei bereits die Hauptpflichten erfüllt und die andere Partei die [Leistung] angenommen hat.

**§ 7 [Vereinbarungen mit Alteigentümern]** Wenn derjenige, der [Räumlichkeiten] abreißt und [deren Eigentümer] umsiedelt [im Folgenden Abrissunternehmen], mit demjenigen, [dessen Räumlichkeiten] abgerissen und der umgesiedelt wird [im Folgenden Umgesiedelter], in Form eines Eigentumswechsels eine Vereinbarung über die ersatzweise Unterbringung bei Abriss und Umsiedlung schließt, in der die Lage und die Nutzungsart einer bestimmten Räumlichkeit eindeutig festgesetzt wird, die das Abrissunternehmen dem Umgesiedelten zur ersatzweisen Unterbringung gewährt, [und das Abrissunternehmen diese Räumlichkeit] an einen Dritten veräußert, [und] der Umgesiedelte verlangt, die Räumlichkeit zur ersatzweisen Unterbringen vorrangig zu erlangen, muss [dies] unterstützt werden.

Verlangt der Umgesiedelte die Aufhebung der Vereinbarung über die ersatzweise Unterbringung bei Abriss und Umsiedlung, so wird [die Angelegenheit] gemäß § 8 dieser Erläuterungen behandelt.

**§ 8 [Nichterfüllung]** Liegt einer der unten aufgeführten Umstände vor, und führt dies dazu, dass der Zweck des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern nicht verwirklicht werden kann, so kann der Käufer, dem es [deswegen] unmöglich ist, die Räumlichkeit zu erlangen, die Aufhebung des Kaufvertrags, die Rückgabe des bereits gezahlten Kaufpreises samt Zinsen und Schadenersatz verlangen; außerdem kann er verlangen, dass der Verkäufer die Haftung auf Schadenersatz übernimmt, die jedoch nicht mehr als das Doppelte des bereits gezahlten Kaufpreises beträgt:

1. Wenn der Verkäufer nach Abschluss des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern dem Käufer nicht mitgeteilt hat, dass er die Räumlichkeit noch mit einer Hypothek für einen Dritten belastet;

2. wenn der Verkäufer nach Abschluss des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern diese Räumlichkeit noch einem Dritten verkauft.

**§ 9 [Unwirksame, angefochtene und aufgehobene Kaufverträge]** Wenn bei Abschluss des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern einer der unten aufgeführten Umstände beim Verkäufer vorliegt, und dies zur Unwirksamkeit des Vertrags oder zu dessen Anfechtung oder Aufhebung führt, kann der Käufer die Rückgabe des bereits gezahlten Kaufpreises samt Zinsen [oder] Schadenersatz verlangen; außerdem kann er verlangen, dass der Verkäufer die Haftung auf Schadenersatz übernimmt, die jedoch nicht mehr als das Doppelte des bereits gezahlten Kaufpreises beträgt:

1. wenn [der Verkäufer] vorsätzlich die Tatsache verheimlicht, dass er keine Erlaubnisurkunde für den Verkauf gehandelter Häu-

(二) 故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实;

(三) 故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

**第十条** 买受人以出卖人与第三人恶意串通, 另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用, 导致其无法取得房屋为由, 请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的, 应予支持。

**第十一条** 对房屋的转移占有, 视为房屋的交付使用, 但当事人另有约定的除外。

房屋毁损、灭失的风险, 在交付使用前由出卖人承担, 交付使用后由买受人承担; 买受人接到出卖人的书面交房通知, 无正当理由拒绝接收的, 房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担, 但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**第十二条** 因房屋主体结构质量不合格不能交付使用, 或者房屋交付使用后, 房屋主体结构质量经核验确属不合格, 买受人请求解除合同和赔偿损失的, 应予支持。

**第十三条** 因房屋质量问题严重影响正常居住使用, 买受人请求解除合同和赔偿损失的, 应予支持。

交付使用的房屋存在质量问题, 在保修期内, 出卖人应当承担修复责任; 出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的, 买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

ser im Voraus erlangt hat oder eine falsche schriftliche Erlaubnisurkunde für den Verkauf gehandelter Häuser im Voraus vorlegt;

2. wenn [der Verkäufer] vorsätzlich die Tatsache verheimlicht, dass die zu verkaufende Räumlichkeit bereits mit einer Hypothek [belastet ist];

3. wenn [der Verkäufer] vorsätzlich die Tatsache verheimlicht, dass die zu verkaufende Räumlichkeit bereits an einen Dritten veräußert wurde oder die Räumlichkeit als ersatzweise Unterbringung für Abriss und Umsiedlung dient.

**§ 10 [Unwirksamkeit des mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags]** Wenn der Käufer verlangt, dass die Unwirksamkeit des zwischen dem Verkäufer und einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags bei gehandelten Häusern festgestellt wird, weil der Verkäufer in böswilliger Kollusion mit dem Dritten einen weiteren Kaufvertrag bei gehandelten Häusern abschließt und die Räumlichkeit zum Gebrauch übergeben hat, so dass [der Käufer] die Räumlichkeit nicht erlangen kann, muss [dies] unterstützt werden.

**§ 11 [Gefahrübergang]** Der Übergang des Besitzes an der Räumlichkeit wird als Übergabe zum Gebrauch der Räumlichkeit angesehen, außer die Parteien haben eine andere Vereinbarung getroffen.

Die Gefahr, dass die Räumlichkeit beschädigt oder zerstört wird, trägt vor der Übergabe zum Gebrauch der Verkäufer, nach der Übergabe zum Gebrauch der Käufer; empfängt der Käufer vom Verkäufer eine schriftliche Mitteilung über die Übergabe der Räumlichkeit, und lehnt er die Annahme ohne ordentlichen Grund ab, so trägt die Gefahr, dass die Räumlichkeit beschädigt oder zerstört wird, ab dem Tag der Käufer, an dem die Übergabe zum Gebrauch durch die schriftliche Mitteilung über die Übergabe der Räumlichkeit festgesetzt wurde, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist und die Parteien auch nichts anderes vereinbart haben.

**§ 12 [Qualitätsmängel an der Hauptkonstruktion]** Wenn die Qualität der Hauptkonstruktion der Räumlichkeit nicht normgemäß ist und [deswegen] nicht zum Gebrauch übergeben werden kann, oder wenn nach der Übergabe zum Gebrauch der Räumlichkeit eine Prüfung der Qualität der Hauptkonstruktion der Räumlichkeit tatsächlich eine Normwidrigkeit ergibt, muss unterstützt werden, wenn der Käufer die Aufhebung des Vertrags und Schadenersatz verlangt.

**§ 13 [Qualitätsmängel an der Räumlichkeit]** Wenn der Käufer die Aufhebung des Vertrags und Schadenersatz verlangt, weil Qualitätsprobleme der Räumlichkeit erheblichen Einfluss auf den normalen Gebrauch zum Wohnen haben, so muss dies unterstützt werden.

Gibt es Qualitätsprobleme an einer zum Gebrauch übergebenen Räumlichkeit, muss der Verkäufer innerhalb der Frist zur Gewährleistung von Reparaturen die Haftung für die Reparatur und Wiederherstellung übernehmen; verweigert der Verkäufer eine Reparatur und Wiederherstellung oder führt er eine Reparatur und Wiederherstellung nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch, kann der Käufer selbst reparieren und wiederherstellen, oder einen anderen mit der Reparatur und Wiederherstellung beauftragen. Die Kosten für Reparatur und Wiederherstellung und anderer Schäden, die durch die Dauer der Reparatur und Wiederherstellung verursacht werden, werden vom Verkäufer übernommen.

**第十四条** 出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符, 合同有约定的, 按照约定处理; 合同没有约定或者约定不明确的, 按照以下原则处理:

(一) 面积误差比绝对值在 3 % 以内 (含 3 %), 按照合同约定的价格据实结算, 买受人请求解除合同的, 不予支持;

(二) 面积误差比绝对值超出 3 %, 买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的, 应予支持。买受人同意继续履行合同, 房屋实际面积大于合同约定面积的, 面积误差比在 3 % 以内 (含 3 %) 部分的房价款由买受人按照约定的价格补足, 面积误差比超出 3 % 部分的房价款由出卖人承担, 所有权归买受人; 房屋实际面积小于合同约定面积的, 面积误差比在 3 % 以内 (含 3 %) 部分的房价款及利息由出卖人返还买受人, 面积误差比超过 3 % 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

**第十五条** 根据《合同法》第九十四条的规定, 出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款, 经催告后在三个月的合理期限内仍未履行, 当事人一方请求解除合同的, 应予支持, 但当事人另有约定的除外。

法律没有规定或者当事人没有约定, 经对方当事人催告后, 解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的, 解除权应当在解除权发生之日起一年内行使; 逾期不行使的, 解除权消灭。

**§ 14 [Abweichungen bei der Fläche der Räumlichkeit]** Wenn bei der vom Verkäufer zum Gebrauch übergebenen Räumlichkeit die im Kaufvertrag bei gehandelten Häusern vereinbarte Fläche mit der umbauten Fläche innerhalb der Gebäudeeinheit oder der [gesamten] umbauten Fläche<sup>9</sup> nicht übereinstimmt, wird dies, wenn es [hierüber] im Vertrag Vereinbarungen gibt, nach den Vereinbarungen behandelt; enthält der Vertrag [hierüber] keine Vereinbarungen oder sind die Vereinbarungen unklar, wird [der Fall] gemäß den unten aufgeführten Prinzipien behandelt:

(1) Liegt die Abweichung in der Fläche innerhalb von 3% (einschließlich 3%) des absoluten Werts, ist nach der tatsächlichen [Fläche] gemäß dem im Vertrag vereinbarten Preis zu berechnen; verlangt der Käufer die Aufhebung des Vertrags, wird diese nicht unterstützt;

(2) Überschreitet die Abweichung der Fläche 3% des absoluten Werts, muss unterstützt werden, wenn der Käufer die Aufhebung des Vertrags und die Rückgabe des bereits gezahlten Kaufpreises samt Zinsen verlangt. Ist der Käufer mit der Fortsetzung der Erfüllung des Vertrags einverstanden, [und] ist die tatsächliche Fläche der Räumlichkeit größer als die im Vertrag vereinbarte Fläche, zahlt der Käufer nach dem vereinbarten Preis die Differenz, soweit die Abweichung in der Fläche innerhalb von 3% (einschließlich 3%) des absoluten Werts liegt; der Preis für die Räumlichkeit wird vom Verkäufer übernommen, soweit die Abweichung in der Fläche 3% überschreitet; das Eigentum gehört dem Käufer; ist die tatsächliche Fläche der Räumlichkeit kleiner als die im Vertrag vereinbarte Fläche, gibt der Verkäufer dem Käufer den Kaufpreis der Räumlichkeit samt Zinsen zurück, soweit die Abweichung in der Fläche innerhalb von 3% (einschließlich 3%) des absoluten Werts liegt; der Verkäufer gibt dem Käufer den doppelten Kaufpreis der Räumlichkeit zurück, soweit die Abweichung in der Fläche 3% überschreitet.

**§ 15 [Verzug]** Wenn der Verkäufer mit der Übergabe der Räumlichkeit oder der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises für die Räumlichkeit in Verzug ist, und nach Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist von drei Monaten weiterhin nicht erfüllt, muss gemäß § 94 „Vertragsgesetz“<sup>10</sup> unterstützt werden, wenn eine Partei die Aufhebung des Vertrags verlangt; außer die Parteien haben eine andere Vereinbarung getroffen.

Sehen die Gesetze keine Bestimmung vor oder haben die Parteien keine Vereinbarung getroffen, beträgt die Frist, innerhalb der das Recht zur Aufhebung nach Mahnung der Gegenpartei ausgeübt wird, drei Monate. Hat die Gegenpartei nicht gemahnt, so muss das Recht zur Aufhebung innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Entstehung des Rechts zur Aufhebung ausgeübt werden; wird [das Recht] nicht fristgerecht ausgeübt, erlischt das Recht zur Aufhebung.

<sup>9</sup> Vgl. § 18 Abs. 2 „Verwaltungsmethode für den Verkauf gehandelter Immobilien“ (Fn. 8).

<sup>10</sup> Fn. 4.

**第十六条** 当事人以约定的违约金过高为由请求减少的,应当以违约金超过造成的损失 30% 为标准适当减少;当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。

**第十七条** 商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法,违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定:

逾期付款的,按照未付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的,按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

**第十八条** 由于出卖人的原因,买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任:

(一) 商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;

(二) 商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的,自房屋交付使用之日起 90 日;

(三) 商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的,自合同订立之日起 90 日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的,可以按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

**§ 16 [Vertragsstrafe]** Verlangen die Parteien aus dem Grund, dass eine vereinbarte Vertragsstrafe zu hoch ist, die Herabsetzung [des Betrags der Vertragsstrafe], muss anhand des Standards, dass die Vertragsstrafe 30% des verursachten Schadens überschreitet, angemessen herabgesetzt werden; verlangen die Parteien aus dem Grund, dass die vereinbarte Vertragsstrafe niedriger als der verursachte Schaden ist, muss anhand des durch die Vertragsverletzung verursachten Schadens der Betrag der Vertragsstrafe festgesetzt werden.

**§ 17 [Berechnung des Schadens]** Enthält der Kaufvertrag bei gehandelten Häusern keine Vereinbarung über den Betrag der Vertragsstrafe oder über eine Berechnungsmethode für den Betrag des Schadenersatzes, kann entsprechend der folgenden Standards der Betrag der Vertragsstrafe bzw. des Schadenersatzes festgesetzt werden:

Wird nicht fristgerecht gezahlt, wird [die Höhe des Schadens] anhand des gesamten nicht gezahlten Kaufpreises für Räumlichkeiten unter Heranziehung des Standards für Zinsen bei nicht fristgerecht eingezogenen Darlehen von Kreditorganen berechnet, der von der Chinesischen Volksbank bestimmt wird.

Wird die Räumlichkeit nicht fristgemäß zum Gebrauch übergeben, wird [die Höhe des Schadens] für den Zeitraum der nicht fristgemäßen Übergabe der Räumlichkeit zum Gebrauch nach dem Standard des Mietzinses für gleiche Räumlichkeiten in gleicher Lage festgesetzt, den betreffende zuständige Abteilungen bekannt gemacht oder den qualifizierte Immobilienbewertungsinstitute durch Bewertung ermittelt haben.

**§ 18 [Nicht fristgerechte Aushändigung der Urkunde über die Rechtszugehörigkeit]** Wenn der Käufer aus einem beim Verkäufer liegenden Grund nicht nach Ablauf der unten angeführten Fristen die Urkunde über die Rechtszugehörigkeit der Räumlichkeit erlangt hat, muss der Verkäufer die Haftung für Vertragsverletzung übernehmen, außer die Parteien haben besondere Vereinbarungen getroffen:

1. die im Kaufvertrag bei gehandelten Häusern vereinbarte Frist zur Erledigung der Registrierung des Eigentums an der Räumlichkeit;

2. innerhalb von 90 Tagen nach Übergabe der Räumlichkeit zum Gebrauch, wenn Gegenstand des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern Räumlichkeiten sind, die noch nicht fertig gestellt wurden;

3. innerhalb von 90 Tagen nach Abschluss des Vertrags, wenn Gegenstand des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern Räumlichkeiten sind, an denen die Arbeiten bereits abgeschlossen sind.

Enthält der Vertrag keine Vereinbarung über eine Vertragsstrafe oder ist der Betrag des Schadenersatzes schwer festzusetzen, kann [die Höhe des Schadens] unter Heranziehung des Standards für Zinsen bei nicht fristgerecht eingezogenen Darlehen von Kreditorganen berechnet werden, der von der Chinesischen Volksbank bestimmt wird.

**第十九条** 商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

**第二十条** 出卖人与包销人订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销人按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有约定的除外。

**第二十一条** 出卖人自行销售已经约定由包销人包销的房屋，包销人请求出卖人赔偿损失的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

**第二十二条** 对于买受人因商品房买卖合同与出卖人发生的纠纷，人民法院应当通知包销人参加诉讼；出卖人、包销人和买受人对各自的权利义务有明确约定的，按照约定的内容确定各方的诉讼地位。

**第二十三条** 商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金退还买受人。

**第二十四条** 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

**§ 19 [Registrierung des Eigentums]** Wenn nach Ablauf der im Kaufvertrag bei gehandelten Häusern vereinbarten oder der in § 33 „Verordnung zur Verwaltung der Erschließung und des Betreibens von städtischen Immobilien“<sup>11</sup> bestimmten Frist für die Erledigung der Registrierung des Eigentums an Räumlichkeiten ein Jahr überschritten wurde, [und] ein beim Verkäufer liegender Grund dazu führt, dass es dem Käufer unmöglich ist, die Registrierung des Eigentums an Räumlichkeiten zu erledigen, muss unterstützt werden, wenn der Käufer die Aufhebung des Vertrags und Schadenersatz verlangt.

**§ 20 [Verkauf durch Exklusivverkäufer]** Wenn ein Verkäufer mit einem Exklusivverkäufer einen Exklusivverkaufsvertrag bei gehandelten Häusern abschließt, in dem sie vereinbaren, dass der Verkäufer die von ihm erschlossenen und errichteten Räumlichkeiten dem Exklusivverkäufer übergibt, [und dieser die Räumlichkeiten] im Namen des Verkäufers verkauft, werden die Räumlichkeiten, die nach Ablauf der Exklusivverkaufsfrist nicht verkauft sind, vom Exklusivverkäufer gemäß dem im Vertrag vereinbarten Exklusivverkaufspreis gekauft, außer die Parteien haben eine andere Vereinbarung getroffen.

**§ 21 [Verkauf durch Verkäufer trotz Exklusivverkaufsvereinbarung]** Verkauft der Verkäufer Räumlichkeiten selbst, deren Exklusivverkauf durch einen Exklusivverkäufer bereits vereinbart wurde, muss unterstützt werden, wenn der Exklusivverkäufer vom Verkäufer Schadenersatz verlangt, außer die Parteien haben eine andere Vereinbarung getroffen.

**§ 22 [Prozessuales bei Exklusivverkaufsvereinbarung]** Bei Streitigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer, die aus einem Kaufvertrag bei gehandelten Häusern entstanden sind, muss das Volksgericht den Exklusivverkäufer benachrichtigen, an dem Prozess teilzunehmen; wenn die jeweiligen Rechte und Pflichten des Verkäufers, des Exklusivverkäufers und des Käufers klar vereinbart worden sind, wird gemäß dem Inhalt [dieser] Vereinbarungen die Stellung der jeweiligen Partei im Prozess festgesetzt.

**§ 23 [Rückabwicklung bei nichtgewährten Darlehen]** Wenn im Kaufvertrag bei gehandelten Häusern vereinbart ist, dass der Käufer [den Kaufpreis] mit einem Darlehen gegen Sicherheit zahlt, [und] wegen bei einer Partei liegenden Gründen der Vertrag über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser nicht abgeschlossen werden kann, [und dies] dazu führt, dass der Kaufvertrag bei gehandelten Häusern nicht weiter erfüllt werden kann, kann die Gegenpartei die Aufhebung des Vertrags und Schadenersatz verlangen. Wenn aus Gründen, für die beiden Parteien keine Verantwortung zugewiesen werden kann, der Vertrag über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser nicht abgeschlossen werden kann, [und dies] dazu führt, dass der Kaufvertrag bei gehandelten Häusern nicht weiter erfüllt werden kann, können die Parteien die Aufhebung des Vertrags verlangen; der Verkäufer muss dem Käufer den erhaltenen Kaufpreis samt Zinsen oder das Festgeld zurückgeben.

**§ 24 [Aufhebung des Darlehensvertrags bei Unwirksamkeit, Anfechtung oder Aufhebung des Kaufvertrags]** Wird die Unwirksamkeit eines Kaufvertrags bei gehandelten Häusern festgestellt, oder wird [der Vertrag] angefochten oder aufgehoben, so dass der Zweck des Vertrags über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser nicht verwirklicht werden kann, muss unterstützt werden, wenn die Parteien

<sup>11</sup> Vom 20.7.1998. Abgedruckt in: Amtsblatt des Staatsrats [中华人民共和国国务院公报] 1998, Nr. 21, S. 821 ff.

**第二十五条** 以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果担保权人作为有独立请求权第三人提出诉讼请求，应当与商品房担保贷款合同纠纷合并审理；未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷。担保权人就商品房担保贷款合同纠纷另行起诉的，可以与商品房买卖合同纠纷合并审理。

商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

**第二十六条** 买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，亦未与担保权人办理商品房抵押登记手续，担保权人起诉买受人，请求处分商品房买卖合同项下买受人合同权利的，应当通知出卖人参加诉讼；担保权人同时起诉出卖人时，如果出卖人为商品房担保贷款合同提供保证的，应当列为共同被告。

**第二十七条** 买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，但是已经取得房屋权属证书并与担保权人办理了商品房抵押登记手续，抵押权人请求买受人偿还贷款或者就抵押的房屋优先受偿的，不应当追加出卖人为当事人，但出卖人提供保证的除外。

**第二十八条** 本解释自2003年6月1日起施行。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，本解释公布施行后尚在一审、二审阶段的，适用本解释。

die Aufhebung des Vertrags über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser verlangen.

**§ 25 [Prozessuales bei Darlehensverträgen; Rechtsfolge der Aufhebung des Darlehensvertrag]** Wenn die eine Partei des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern, die Darlehen gegen Sicherheit als Zahlungsmethode nutzt, die Bestätigung der Unwirksamkeit des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern verlangt, oder den Vertrag anficht oder aufhebt, [und] wenn der Sicherungsnehmer als Dritter mit einem unabhängigen Anspruch Klageverlangen vorbringt, muss [dieser Fall] mit der Streitigkeit wegen des Vertrags über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser zusammengefasst behandelt werden; bringt der [Sicherungsnehmer] kein Klageverlangen vor, wird nur die Streitigkeit aus dem Kaufvertrag bei gehandelten Häusern behandelt. Klagt der Sicherungsnehmer anderweitig wegen der Streitigkeit aus dem Vertrag über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser, kann [der Fall] mit der Streitigkeit aus dem Kaufvertrag bei gehandelten Häusern zusammengefasst behandelt werden.

Wenn, nachdem die Unwirksamkeit des Kaufvertrags bei gehandelten Häusern bestätigt wurde oder nachdem [der Vertrag] angefochten oder aufgehoben wurde, der Vertrag über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser ebenfalls aufgehoben wurde, muss der Verkäufer das Kapital des Darlehens für die Räumlichkeit und des Kaufpreises, das er erhalten hat, mit Zinsen getrennt dem Sicherungsnehmer und dem Käufer zurückgeben.

**§ 26 [Prozessuales bei Nichtbedienung des Darlehens vor Registrierung der Hypothek]** Zahlt der Käufer das Darlehen nicht gemäß der Vereinbarung des Vertrags über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser zurück, und erledigt er auch nicht mit dem Sicherungsnehmer die Formalitäten zur Registrierung der Hypothek an den gehandelten Häusern, [und] verklagt der Sicherungsnehmer den Käufer, [indem er] die Verfügung über die vertraglichen Rechte des Käufers aus dem Kaufvertrag bei gehandelten Häusern verlangt, muss der Verkäufer benachrichtigt werden, an dem Prozess teilzunehmen; wenn der Sicherungsnehmer zugleich den Verkäufer verklagt, [und] der Verkäufer für den Vertrag über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser bürgt, muss er [gemeinsam mit dem Käufer] als gemeinsam Beklagte geführt werden.

**§ 27 [Prozessuales bei Nichtbedienung des Darlehens nach Registrierung der Hypothek]** Zahlt der Käufer das Darlehen nicht gemäß der Vereinbarung des Vertrags über das Darlehen gegen Sicherheit für gehandelte Häuser zurück, hat er aber bereits die Urkunde über die Rechtszugehörigkeit der Räumlichkeit erlangt und mit dem Sicherungsnehmer die Formalitäten zur Registrierung der Hypothek an den gehandelten Häusern erledigt, muss der Verkäufer, außer wenn er bürgt, nicht als Partei hinzugezogen werden, wenn der Hypothekar vom Käufer die Rückzahlung des Darlehens verlangt oder sich bevorzugt aus einer an den Räumlichkeiten [bestellten] Hypothek befriedigt.

**§ 28 [Inkrafttreten; Übergangsvorschriften]** Die vorliegenden Erläuterungen werden ab dem 1.6.2003 an durchgeführt.

Diese Erläuterungen werden auf Streitfälle angewendet, die aus Kaufverträgen bei gehandelten Häusern entstanden sind, soweit [diese Verträge] nach der Durchführung des „Gesetzes der Volksrepublik China über die Lenkung städtischer Immobilien“<sup>12</sup> abgeschlossen wur-

den, [und] sich nach Bekanntmachung und Durchführung dieser Erläuterungen in der ersten oder zweiten Instanz befinden.

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，在本解释公布施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。

Diese Erläuterungen werden nicht auf Streitfälle angewendet, die aus Kaufverträgen bei gehandelten Häusern entstanden sind, soweit [diese Verträge] nach der Durchführung des „Gesetzes der Volksrepublik China über die Lenkung städtischer Immobilien“<sup>13</sup> abgeschlossen wurden, [und] vor Bekanntmachung und Durchführung dieser Erläuterungen bereits abgeschlossen waren, [und] die Parteien Wiederaufnahme beantragen oder nach dem Verfahren zur Überwachung von Entscheidungen die Wiederaufnahme beschlossen wird.

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行前发生的商品房买卖行为，适用当时的法律、法规和《最高人民法院〈关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答〉》。

Auf Kauf- und Verkaufshandlungen bei gehandelten Häusern, die vor Durchführung des „Gesetzes der VR China über die Lenkung städtischer Immobilien“<sup>14</sup> entstanden sind, werden die seinerzeitigen Gesetze, Rechtsnormen und die „Erläuternde Antwort des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Behandlung von Fällen der Erschließung und Betreuung von Immobilien vor Durchführung des Gesetzes über die Lenkung von Immobilien“<sup>15</sup> angewendet.

Übersetzung von *Selina Schmid*; Paragraphenüberschriften in eckigen Klammern und Anmerkungen von *Knut Benjamin Piffler*

---

<sup>12</sup> Fn. 5.

<sup>13</sup> Fn. 5.

<sup>14</sup> Fn. 5.

<sup>15</sup> Vom 27.12.1995. Abgedruckt in: Enzyklopädie der häufig benutzten justiziellen Erläuterungen der Volksrepublik China [中华人民共和国常用司法解释全书], Beijing 2001, S. 2-58 ff..