

# Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Rechtsanwendung bei Streitfällen zu Mietverträgen über Räumlichkeiten in Städten und Kleinstädten

## 中华人民共和国最高人民法院公告 1

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》已于2009年6月22日由最高人民法院审判委员会第1469次会议通过，现予公布，自2009年9月1日起施行。

二〇〇九年七月三十日

## 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释

法释[2009]11号

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

**第一条** 本解释所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋。

## Bekanntmachung des Obersten Volksgerichts der Volksrepublik China

Die „Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Rechtsanwendung bei Streitfällen zu Mietverträgen über Räumlichkeiten in Städten und Kleinstädten“ wurden auf der 1.469. Sitzung des Rechtsprechungsausschusses des Obersten Volksgerichts am 22.06.2009 verabschiedet, werden nun bekannt gemacht und vom 01.09.2009 an durchgeführt.

30.07.2009

## Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Rechtsanwendung bei Streitfällen zu Mietverträgen über Räumlichkeiten in Städten und Kleinstädten

Fashi [2009] Nr. 11

Um Streitfälle zu Mietverträgen über Räumlichkeiten in Städten und Kleinstädten korrekt zu behandeln und die legalen Rechtsinteressen der Parteien nach dem Recht zu schützen, werden auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen wie den „Allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts der Volksrepublik China“<sup>2</sup>, dem „Sachenrechtsgesetz der Volksrepublik China“<sup>3</sup> und dem „Vertragsgesetz der Volksrepublik China“<sup>4</sup> unter Berücksichtigung der zivilen Rechtsprechungspraxis diese Erläuterungen festgelegt.

### [Anwendungsbereich]

**§ 1 [Anwendungsbereich]** Räumlichkeiten in Städten und Kleinstädten in diesen Erläuterungen bezeichnen Räumlichkeiten im Bauleitungsgebiet von Städten und Kleinstädten<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Quelle des chinesischen Textes: Amtsblatt des Obersten Volksgerichts (最高法院公报) 2009, Nr. 12, S. 24 ff.

<sup>2</sup> 中华人民共和国民事诉讼法通则 vom 12.04.1986 in der Fassung vom 27.08.2009; deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 12.4.1986/1.

<sup>3</sup> 中华人民共和国物权法 vom 16.03.2007; chinesisch-deutsch in: ZChinR 2007, S. 78 ff.

<sup>4</sup> 中华人民共和国合同法 vom 15.03.1999; deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 15.3.1999/1.

<sup>5</sup> Siehe hierzu das „Stadt- und Gemeindeplanungsgesetz der Volksrepublik China“ [ 中华人民共和国城乡规划法 ] vom 28.10.2008; deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 28.10.2007/1. Eine chinesisch-deutsche Übersetzung des Gesetzes findet sich abgedruckt in diesem Heft, S. 254 ff. (dort insbesondere § 2; Münzel übersetzt „Kleinstädte“ [ 镇 ] abweichend als „Flecken“).

乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。

当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。

**第二条** 出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

**第三条** 出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

**第四条** 当事人以房屋租赁合同未按照法律、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，人民法院不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，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。

Streitfälle zu Mietverträgen über Räumlichkeiten im Bauleitplanungsgebiet von Gemeinden und Dörfern<sup>6</sup> können analog nach diesen Erläuterungen behandelt werden. Wenn aber Gesetze andere Bestimmungen enthalten, werden diese anderen Bestimmungen angewendet.

Auf Streitfälle, die dadurch verursacht werden, dass die Parteien nach [zentral-]staatlichen Politnormen zur Wohlfahrt Wohnraum in öffentlichem Eigentum, verbilligten Wohnraum<sup>7</sup> oder wirtschaftlich genutzten Wohnraum<sup>8</sup> mieten, wird diese Erläuterungen nicht angewendet.

## [Unwirksamkeit von Mietverträgen]

**§ 2 [Vermietung von baurechtswidrigen Räumlichkeiten]** Ein Mietvertrag, den ein Vermieter mit einem Mieter über Räumlichkeiten schließt, die errichtet worden sind, ohne die Bauvorhabens-Leitplanungsgenehmigung erhalten zu haben, oder die nicht gemäß der Bauvorhabens-Leitplanungsgenehmigung errichtet worden sind, ist unwirksam. Das Volksgericht muss die Wirksamkeit [des Vertrags] jedoch feststellen, wenn [man] die Bauvorhabens-Leitplanungsgenehmigung vor Beendigung der streitigen Verhandlung in erster Instanz erhalten hat, oder wenn [vor diesem Zeitpunkt] die zuständige Abteilung den Bau genehmigt.

**§ 3 [Vermietung vorübergehender Bauten]** Ein Mietvertrag, den ein Vermieter mit einem Mieter über einen vorübergehenden Bau schließt, der nicht genehmigt ist, oder der nicht gemäß dem Inhalt der Genehmigung errichtet wurde, ist unwirksam. Das Volksgericht muss die Wirksamkeit [des Vertrags] jedoch feststellen, wenn [der Vermieter] die Bauvorhabens-Leitplanungsgenehmigung vor Beendigung der streitigen Verhandlung in erster Instanz erhalten hat, oder wenn die zuständige Abteilung den Bau genehmigt.

Überschreitet die Mietdauer die Nutzungsdauer des vorübergehenden Baus, ist [der Vertrag im Hinblick auf] den überschreitenden Teil unwirksam. Wenn aber die zuständige Abteilung vor Beendigung der streitigen Verhandlung in erster Instanz die Verlängerung der Nutzungsdauer genehmigt, muss das Volksgericht die Wirksamkeit der Mietdauer während der verlängerten Nutzungsfrist feststellen.

**§ 4 [Registrierung des Mietvertrags]** Wenn Parteien aus dem Grund die Bestätigung der Unwirksamkeit des Vertrages verlangen, dass bei einem Mietvertrag über Räumlichkeiten die Formalitäten nicht gemäß den Gesetzen und Verwaltungsrechtsnormen der Meldung zu den Akten für die Registrierung erledigt wurden, unterstützt [dies] das Volksgericht nicht.

Vereinbaren die Parteien als Bedingung für die Wirksamkeit des Mietvertrags über Räumlichkeiten, dass die Formalitäten der Meldung zu den Akten für die Registrierung erledigt wurden, gilt diese Vereinbarung. Dies gilt jedoch nicht, wenn eine Partei bereits die Hauptpflicht erfüllt und die andere Partei [diese] angenommen hat.

<sup>6</sup> Siehe Fn. 5.

<sup>7</sup> Siehe hierzu die „Methode zur Sicherstellung verbilligtem Wohnraums“ [廉租住房保障办法] vom 08.11.2007; abgedruckt in: Amtsblatt des Staatsrats [国务院公报] 2008, Nr. 17, S. 43 ff.

<sup>8</sup> Siehe hierzu die „Methode zur Verwaltung von wirtschaftlich genutztem Wohnraum“ [经济适用住房管理办法] vom 19.11.2007; einsehbar etwa unter [http://news.xinhuanet.com/house/2007-12/01/content\\_7178709.htm](http://news.xinhuanet.com/house/2007-12/01/content_7178709.htm).

**第五条** 房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和本司法解释第九条、第十三条、第十四条的规定处理。

**第六条** 出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：

- (一) 已经合法占有租赁房屋的；
- (二) 已经办理登记备案手续的；
- (三) 合同成立在先的。

不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照合同法的有关规定处理。

**第七条** 承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状，出租人请求解除合同并要求赔偿损失的，人民法院依照合同法第二百一十九条的规定处理。

**第八条** 因下列情形之一，导致租赁房屋无法使用，承租人请求解除合同的，人民法院应予支持：

- (一) 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；
- (二) 租赁房屋权属有争议的；
- (三) 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

**§ 5 [Rechtsfolgen der Unwirksamkeit]** Ist der Mietvertrag über Räumlichkeiten unwirksam und verlangen die Parteien die Zahlung der Gebrauchsgebühr für den Besitz der Räumlichkeiten analog dem vertraglich vereinbarten Mietzinsstandard, muss das Volksgericht [dies] im Allgemeinen unterstützen.

Fordern die Parteien Ersatz des auf Grund der Unwirksamkeit des Vertrags erlittenen Schadens, behandelt das Volksgericht [dies] gemäß den betreffenden Bestimmungen des Vertragsgesetzes und nach den §§ 9, 13, 14 dieser Erläuterungen.

### [Mehrere Mietverträge über dieselbe Räumlichkeit]

**§ 6 [Mehrere Mietverträge über dieselbe Räumlichkeit]** Wenn der Vermieter über dieselbe Räumlichkeit mehrere Mietverträge abschließt, diese Verträge alle wirksam sind und die Mieter alle die Erfüllung der Verträge geltend machen, bestätigt das Volksgericht die Erfüllung der Verträge in folgender Reihenfolge der Mieter:

- (1) derjenige, der die vermietete Räumlichkeit bereits legal besitzt;
- (2) derjenige, der bereits die Formalitäten der Meldung zu den Akten für die Registrierung erledigt hat;
- (3) derjenige, dessen Vertrag zuerst zustande gekommen ist.

Wenn Mieter, welche die gemietete Räumlichkeit nicht erhalten können, verlangen, dass der Vertrag gekündigt oder Schaden ersetzt wird, wird [dies] gemäß den betreffenden Bestimmungen des Vertragsgesetzes behandelt.

### [Kündigung durch Vermieter und Mieter]

**§ 7 [Veränderungen durch den Mieter]** Wenn ein Mieter, der eigenmächtig den Hauptteil des Baus und die tragende Konstruktion geändert oder den Bau erweitert hat, innerhalb einer angemessenen Frist, in welcher der Vermieter [dies] fordert, den ursprünglichen Zustand nicht wieder herstellt, [und] der Vermieter verlangt, den Vertrag zu kündigen, und Schadenersatz fordert, behandelt das Volksgericht [dies] gemäß § 219 Vertragsgesetz.

**§ 8 [Kündigung durch den Mieter wegen Nichtnutzbarkeit der Räumlichkeit]** Führt einer der folgenden Gründe dazu, dass die vermietete Räumlichkeit nicht genutzt werden kann und verlangt der Mieter, den Vertrag zu kündigen, unterstützt [dies] das Volksgericht:

- (1) Wenn die vermietete Räumlichkeit nach dem Recht von Justizbehörden oder Verwaltungsbehörden versiegelt wurde;
- (2) wenn es Streit über die Zugehörigkeit des Rechts zur Vermietung der Räumlichkeit gibt;
- (3) wenn bei der vermieteten Räumlichkeit Umstände eines Verstoßes gegen zwingende Bestimmungen zur Nutzung von Räumlichkeiten in Gesetzen und Verwaltungsrechtsnormen vorliegen.

### [Bauliche Veränderungen durch den Mieter]

**第九条** 承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

**第十条** 承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

**第十一条** 承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：

(一) 因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，应予支持；

(二) 因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，不予支持。但出租人同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿；

(三) 因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任；

**§ 9 [Bauliche Veränderungen seitens der Mieter bei Unwirksamkeit des Vertrags]** Führt der Mieter mit Einverständnis des Vermieters Dekorationen oder Ausbauarbeiten durch, können [diese], in ihren Wert umgerechnet, in das Eigentum des Vermieters fallen, wenn der Mietvertrag unwirksam ist, Gegenstände der Dekorationen und Ausbauarbeiten keine wesentlichen Bestandteile bilden und der Vermieter mit dem Gebrauch einverstanden ist; ist er nicht einverstanden, können sie vom Mieter beseitigt werden. Wird durch die Beseitigung eine Beschädigung der Räumlichkeit verursacht, muss der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Gegenstände der Dekorationen und Ausbauarbeiten, die wesentliche Bestandteile bilden, können in ihren Wert umgerechnet in das Eigentum des Vermieters fallen, wenn der Vermieter mit dem Gebrauch einverstanden ist; ist er nicht einverstanden, wird von beiden Seiten nach dem jeweiligen zur Unwirksamkeit des Vertrags führenden Verschulden der Schaden nach dem gegenwärtigen Wert verteilt getragen.

**§ 10 [Bauliche Veränderungen seitens der Mieter, die keine wesentlichen Bestandteile werden, bei Beendigung der Miete]** Führt der Mieter mit Einverständnis des Vermieters Dekorationen oder Ausbauarbeiten durch, können sie bei Ablauf der Mietdauer oder bei Kündigung des Vertrags vom Mieter beseitigt werden, wenn die Gegenstände der Dekorationen und Ausbauarbeiten keine wesentlichen Bestandteile bilden, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Wird durch die Beseitigung eine Beschädigung der Räumlichkeit verursacht, muss der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

**§ 11 [Bauliche Veränderungen seitens der Mieter, die wesentliche Bestandteile werden, bei Beendigung der Miete]** Führt der Mieter mit Einverständnis des Vermieters Dekorationen oder Ausbauarbeiten durch, behandelt das Volksgericht [dies] bei Kündigung des Vertrags getrennt nach folgenden Umständen, wenn beide Parteien zur Behandlung von Gegenständen der Dekorationen und Ausbauarbeiten, die wesentliche Bestandteile bilden, nichts vereinbart haben:

(1) Wenn eine Vertragsverletzung des Vermieters zur Kündigung des Vertrags führt und der Mieter verlangt, dass der Vermieter den Schaden nach dem Restwert der Dekorationen oder Ausbauarbeiten für die verbleibende Mietdauer ersetzt, muss [dies] unterstützt werden;

(2) wenn eine Vertragsverletzung des Mieters zur Kündigung des Vertrags führt und der Mieter verlangt, dass der Vermieter den Schaden nach dem Restwert der Dekorationen oder Ausbauarbeiten für die verbleibende Mietdauer ersetzt, wird [dies] nicht unterstützt. Wenn aber der Vermieter mit dem Gebrauch einverstanden ist, muss im Rahmen des Gebrauchswerts ein angemessener Ausgleich gewährt werden;

(3) wenn eine Vertragsverletzung beider Parteien zur Kündigung des Vertrags führt, übernehmen beide Parteien für den Schaden nach dem Restwert der Dekorationen oder Ausbauarbeiten für die verbleibende Mietdauer die entsprechende Haftung auf Grund des jeweiligen Verschuldens;

(四) 因不可归责于双方的事由导致合同解除的, 剩余租赁期内的装饰装修残值损失, 由双方按照公平原则分担。法律另有规定的, 适用其规定。

**第十二条** 承租人经出租人同意装饰装修, 租赁期间届满时, 承租人请求出租人补偿附合装饰装修费用的, 不予支持。但当事人另有约定的除外。

**第十三条** 承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用, 由承租人负担。出租人请求承租人恢复原状或者赔偿损失的, 人民法院不予支持。

**第十四条** 承租人经出租人同意扩建, 但双方对扩建费用的处理没有约定的, 人民法院按照下列情形分别处理:

(一) 办理合法建设手续的, 扩建造价费用由出租人负担;

(二) 未办理合法建设手续的, 扩建造价费用由双方按照过错分担。

**第十五条** 承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时, 转租期限超过承租人剩余租赁期限的, 人民法院应当认定超过部分的约定无效。但出租人与承租人另有约定的除外。

**第十六条** 出租人知道或者应当知道承租人转租, 但在六个月内未提出异议, 其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的, 人民法院不予支持。

因租赁合同产生的纠纷案件, 人民法院可以通知次承租人作为第三人参加诉讼。

(4) wenn Gründe, für die beiden Parteien keine Verantwortung zugewiesen werden kann, zur Kündigung des Vertrags führen, tragen beide Parteien nach dem Gerechtigkeitsgrundsatz verteilt den Schaden nach dem Restwert der Dekorationen oder Ausbauarbeiten für die verbleibende Mietdauer. Enthalten Gesetze andere Bestimmungen, werden diese Bestimmungen angewendet.

**§ 12 [Kosten für bauliche Veränderungen, die wesentliche Bestandteile geworden sind]** Führt der Mieter mit Einverständnis des Vermieters Dekorationen oder Ausbauarbeiten durch, wird nicht unterstützt, wenn der Mieter bei Ablauf der Mietdauer verlangt, dass der Vermieter die Kosten für Dekorationen oder Ausbauarbeiten, die wesentliche Bestandteile geworden sind, ausgleicht. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Parteien etwas anderes vereinbart haben.

**§ 13 [Bauliche Veränderungen ohne Einverständnis des Vermieters]** Kosten, die durch Dekorationen, Ausbauarbeiten oder die Erweiterung des Baus entstehen, die der Mieter ohne Einverständnis des Vermieters durchgeführt hat, trägt der Mieter. Verlangt der Vermieter vom Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands oder Schadenersatz, muss [dies] das Volksgericht unterstützen.

**§ 14 [Kosten für die Erweiterung des Baus]** Führt der Mieter mit Einverständnis des Vermieters eine Erweiterung des Baus durch, behandelt das Volksgericht [dies] getrennt nach den folgenden Umständen, wenn beide Parteien zur Behandlung der Kosten für die Erweiterung des Baus nichts vereinbart haben:

(1) Wenn die legalen Bauformalitäten erledigt wurden, werden die Herstellungskosten für die Erweiterung des Baus vom Vermieter getragen;

(2) wenn die legalen Bauformalitäten nicht erledigt wurden, werden die Herstellungskosten für die Erweiterung des Baus von beiden Parteien gemäß dem Verschulden verteilt getragen.

### [Untervermietung]

**§ 15 [Mietdauer bei Untervermietung]** Wenn der Mieter die vermietete Räumlichkeit mit Einverständnis des Vermieters einem Dritten weitervermietet und die Weitervermietungsdauer die dem Mieter verbleibende Mietdauer überschreitet, muss das Volksgericht die Unwirksamkeit der Vereinbarung für den überschreitenden Teil feststellen. Dies gilt jedoch nicht, wenn Vermieter und Mieter etwas anderes vereinbart haben.

**§ 16 [Ausschlussfrist bei Untervermietung]** Wenn der Vermieter wusste oder wissen musste, dass der Mieter weitervermietet, aber innerhalb von sechs Monaten keinen Einwand erhebt und aus dem Grund die Kündigung des Vertrag oder die Feststellung der Unwirksamkeit des Weitervermietungsvertrags verlangt, dass er dem Mieter das Einverständnis nicht erteilt hat, unterstützt das Volksgericht [dies] nicht.

Bei Streitfällen, die wegen Mietverträgen entstehen, kann das Volksgericht dem Zweitmieter mitteilen, als Dritter an dem Prozess teilzunehmen.

**第十七条** 因承租人拖欠租金，出租人请求解除合同时，次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的，人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。

次承租人代为支付的租金和违约金超出其应付的租金数额，可以折抵租金或者向承租人追偿。

**第十八条** 房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。

**第十九条** 承租人租赁房屋用于以个体工商户或者个人合伙方式从事经营活动，承租人在租赁期间死亡、宣告失踪或者宣告死亡，其共同经营人或者其他合伙人请求按照原租赁合同租赁该房屋的，人民法院应予支持。

**第二十条** 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：

(一) 房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；

(二) 房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

**第二十一条** 出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

**§ 17 [Ersetzungsbefugnis zur Zahlung des Mietzinses durch den Untervermieter an Stelle des Hauptmieters]** Verlangt der Vermieter wegen Rückständen beim Mietzins des Mieters die Kündigung des Vertrags und verlangt der Zweitmieter, an Stelle des Mieters den ausstehenden Mietzins und Vertragsstrafen zu zahlen, um [dies] gegen das Vertragskündigungsrecht des Vermieters einzuwenden, muss das Volksgericht [dies] unterstützen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Weitervermietungsvertrag unwirksam ist.

Wenn der Mietzins und die Vertragsstrafe, die der Zweitmieter an Stelle [des Mieters] zahlt, den Betrag der Miete übersteigt, den er zahlen muss, kann er den Mietzins mindern oder einen Ersatz vom Mieter verfolgen.

**§ 18 [Mietforderung gegen Zweitmieter nach Beendigung des Mietvertrags]** Ist der Mietvertrag über Räumlichkeiten unwirksam, die Erfüllungsfrist abgelaufen oder gekündigt und verlangt der Vermieter, dass der zum Auszug verpflichtete Zweitmieter für die nicht fristgemäß freigemachte Räumlichkeit eine Gebrauchsgebühr für den Besitz zahlt, muss das Volksgericht [dies] unterstützen.

#### [Wechsel der Vertragsparteien]

**§ 19 [Eintrittsrecht bei Tod des Mieters]** Nutzt der Mieter die gemietete Räumlichkeit in Form eines Einzelgewerbetreibenden oder einer Partnerschaft von Einzelpersonen für geschäftliche Aktivitäten und verlangen die mit ihm gemeinsam Geschäfte Treibenden oder seine anderen Partner beim Tod, bei Verschollenheits- oder Todeserklärung des Mieters während der Mietdauer, diese Räumlichkeit gemäß dem ursprünglichen Mietvertrag zu mieten, muss das Volksgericht [dies] unterstützen.

**§ 20 [Kauf bricht nicht Miete; Ausnahmen]** Ergeben sich bei vermieteten Räumlichkeiten während der Mietdauer Änderungen des Eigentums und verlangt der Mieter vom Übertragungsempfänger der Räumlichkeit eine weitere Erfüllung des ursprünglichen Mietvertrags, muss das Volksgericht [dies] unterstützen. Dies gilt jedoch nicht, wenn bei Räumlichkeiten folgende Umstände vorliegen, oder die Parteien etwas anderes vereinbart haben:

(1) Wenn an der Räumlichkeit vor der Vermietung bereits eine Hypothek bestellt war und sich die Änderung des Eigentums ergibt, weil der Hypothekar die Hypothek realisiert;

(2) wenn die Räumlichkeit vor der Vermietung bereits nach dem Recht vom Volksgericht versiegelt worden war.

**§ 21 [Verletzung des Vorkaufsrechts des Mieters]** Teilt der Vermieter, der die vermietete Räumlichkeit verkauft, [dies] dem Mieter nicht innerhalb einer angemessenen Frist mit oder liegen andere Umstände vor, die das Vorkaufsrecht des Mieters verletzen, und verlangt der Mieter vom Vermieter, die Schadenersatzhaftung zu übernehmen, muss das Volksgericht [dies] unterstützen. Wird verlangt zu bestätigen, dass der Kaufvertrag über die Räumlichkeit zwischen dem Vermieter und dem Dritten unwirksam ist, unterstützt das Volksgericht [dies] nicht.

**第二十二條** 出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁房屋偿还债务，应当在合理期限内通知承租人。承租人请求以同等条件优先购买房屋的，人民法院应予支持。

**第二十三條** 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋，应当在拍卖 5 日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，人民法院应当认定承租人放弃优先购买权。

**第二十四條** 具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持：

- (一) 房屋共有人行使优先购买权的；
- (二) 出租人将房屋出卖给近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的；
- (三) 出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的；
- (四) 第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

**第二十五條** 本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

**§ 22 [Vorkaufsrecht bei Befriedigung aus Hypothek]** Vereinbaren Vermieter und Hypothekar zur Befriedigung von Schulden die Anrechnung des Werts oder den freihändigen Verkauf der vermieteten Räumlichkeit, muss [dies] dem Mieter innerhalb einer angemessenen Frist mitgeteilt werden. Verlangt der Mieter zu gleichen Bedingungen ein Vorkaufsrecht für die Räumlichkeit, muss das Volksgericht [dies] unterstützen.

**§ 23 [Versteigerung der Räumlichkeit]** Beauftragt der Vermieter einen Versteigerer mit der Versteigerung der vermieteten Räumlichkeit, muss [er dies] dem Mieter fünf Tage vor der Versteigerung mitteilen. Nimmt der Mieter nicht an der Versteigerung teil, muss das Volksgericht feststellen, dass der Mieter auf sein Vorkaufsrecht verzichtet.

**§ 24 [Ausnahmen vom Vorkaufsrecht]** Macht der Mieter ein Vorkaufsrecht geltend und liegt einer der folgenden Umstände vor, unterstützt [dies] das Volksgericht nicht:

- (1) Wenn Miteigentümer der Räumlichkeit ein Vorkaufsrecht ausüben;
- (2) wenn der Vermieter die Räumlichkeit an nahe Verwandte verkauft, einschließlich Ehegatten, Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, Enkelkinder;
- (3) wenn der Mieter, nachdem der Vermieter seine Mitteilungspflicht erfüllt hat, den Kauf nicht innerhalb von 15 Tagen klar erklärt;
- (4) wenn ein Dritter gutgläubig die vermietete Räumlichkeit kauft und bereits die Formalitäten der Registrierung erledigt hat.

#### [Ergänzende Bestimmung]

**§ 25 [Übergangsvorschrift]** Diese Erläuterungen finden keine Anwendung auf Fälle, deren Behandlung bereits vor Durchführung dieser Erläuterungen abgeschlossen war, bei denen nach Durchführung dieser Erläuterungen die Parteien die Wiederaufnahme beantragen oder [das Volksgericht] nach dem Verfahren zur Überwachung von Entscheidungen die Wiederaufnahme beschlossen hat.

Übersetzung, Anmerkungen und Paragraphenüberschriften in eckigen Klammern von *Knut Benjamin Pißler*