Übertragbarkeit der Häuser von Hoflandberechtigten in China – ausgehend vom „Malerdorf-Fall“ Ma gegen Li

WU Xiangxiang[1]

I. Einleitung[2]

Das rapide Wachstum der chinesischen Städte führt dazu, dass Städter in erheblichem Umfang Häuser in Dörfern kaufen, teils, weil die Hauspreise in den Städten selbst in schwindelnde Höhen gestiegen sind, als ständige Wohnsitze, manchmal auch als Wochenendhäuser.

Die dörflichen Grundstücke in China stehen meistens in kollektivem, ausnahmsweise in staatlichem, nie aber in privatem Eigentum. Das gilt auch für dörfliches Bauland, das im Regelfall kollektiveigen ist und wieder in Hofland und anderes Bauland zerfällt. Außer bei Hofland muss dörfliches Bauland, wenn darauf etwas gebaut werden soll, das nicht für Dorfbetriebe bestimmt ist, grundsätzlich zunächst in Staatseigentum überführt werden.[3] Hofland ist auf die dörflichen Haushalte verteilt, die daran Hoflandgebrauchsrechte haben, um darauf Wohnhäuser und dazugehörige Anlagen errichten zu können.[4] Nach § 62 des Landverwaltungsgesetzes der VR China[5] sind Hoflandgebrauchsrechte aber nur für Mitglieder des betreffenden Dorfkollektivs bestimmt, jeder dörfliche Haushalt soll auch nur ein solches Recht bekommen. Daraus kann man folgern, dass Hoflandgebrauchsrechte nicht an Außenstehende verkauft werden können, insbesondere nicht an Städter.[6] Nun sind aber in China, anders als in Deutschland, Rechte an Grundstücken nicht immer auch Rechte an den Gebäuden auf den Grundstükken. Auch wenn Hoflandgebrauchsrechte nicht übertragbar sind, fragt sich also, ob nicht trotzdem die Häuser auf Hofland übertragbar sind. Das ist zweifelhaft, deshalb werden oft die Rechte, die Käufer, insbesondere städtische Käufer solcher Häuser erwerben, als „kleine Rechte“ und die verkauften Häuser als „Kleinrechtshäuser“[7] bezeichnet. Unser Artikel behandelt das Problem der Wirksamkeit von Käufen solcher „Kleinrechtshäuser“. Es taucht in der Praxis in einer ständig wachsenden Zahl von Fällen auf.[8] Der nachfolgend geschilderte Malerdorf-Fall ist ein typisches Beispiel.

II. Hintergrund und Sachverhalt

Der Flecken (zhen) Songzhuang war ein armes Dörfchen im Pekinger Bezirk Tongzhou. Weil er nicht allzu weit von der Stadt liegt, sehr ruhig ist, und Häuser dort zunächst billig zu haben waren,

---

[1] Doktorandin an der China Universität für Politik und Rechtswissenschaft (中国政法大学), wissenschaftliche Besucherin am Institut für rechtsgeschichte, Rechtsphilosophie und Rechtsvergleichung der Georg-August-Universität Göttingen von September 2008 bis Ende August 2009.

[2] Gesetzestexte werden zitiert nach der deutschen Übersetzung in www.chinas-recht.de, abgekürzt: CR, Datum.

[3] Stadtimmobiliengesetz (CR 5.7.94/1), § 8: Nachdem Kollektiven gehörendes Land im Gebiet von Stadtleitplänen gemäß dem Recht beschlagnahmt und in staatliches Eigentum überführt worden ist, kann das Gebrauchsrecht an diesem staatlichen Land entgeltlich überlassen werden.
Landverwaltungsgesetz (CR 29.8.99/1), § 43: Alle Einheiten und einzelnen, die für Baumaßnahmen Land brauchen, haben nach dem Recht den Gebrauch von staatlichem Land zu beantragen, ausgenommen dann, wenn für Unternehmen der Gemeinden und Flecken oder Wohnbauten der Dorfbevölkerung mit nach dem Recht erteilter Genehmigung Kollektiven der bäuerlichen Bevölkerung dieser kollektiven Wirtschaftsorganisation gehörendes Land gebraucht wird, oder wenn für Bauten öffentlicher Einrichtungen oder gemeinnütziger Institutionen der Gemeinden (Flecken) oder Dörfer mit nach dem Recht erteilter Genehmigung Kollektiven der bäuerlichen Bevölkerung gehörendes Land gebraucht wird.
Zu dem staatseigenen Land, dessen Gebrauch nach dem vorigen Absatz nach dem Recht beantragt wird, gehört staatseigenes und vom Staat entzogenes ursprünglich Kollektiven der bäuerlichen Bevölkerung gehörendes Land.

[4] Sachenrechtsgesetz der VR China, CR 16.3.2007/1, §152.

[5] Fn. 3.

[6] Näher dazu *F. Münzel*, Anm. 1 zu CR 16.3.2007/1.

[7] Chinesisch 小产权房 .

[8] Dazu liegen Statistiken mehrerer Gerichte der Grundstufe zu Streitigkeiten über Verkäufe dörflicher Häuser vor. Das Gericht des Bezirks Huancui der Stadt Weihai (Shandong) hat 2003 11 solche Fälle angenommen, 2004 waren es 36 Fälle, 2005: 55, 2006: 78 und 2007: 117 Fälle, zehnmal soviel wie drei Jahre zuvor. In 280 dieser Fälle (= 94.3%) verlangte der Hausverkäufer das Haus zurück, weil der (bereits ausgeführte) Vertrag unwirksam sei. 王海光 [*WANG Haiguan*]: 关于农村房屋买卖纠纷案件的统计分析 [Statistische Analyse der Streitfälle bei Verkäufen dörflicher Häuser], http://hcqfy.chinacourt.org/public/detail.php?id=194 (eingesehen am 05.02.2010). Statistiken der Streitigkeiten über Dorfhäuser bei den Grundstufengerichten von Ruian und Ouhai (Zhejiang) zeigen das gleiche Bild, Ruian hatte 2002: 13 Fälle, 2003: 29, 2004: 97, 2005 bis April: 35; Ouhai 2001 bis April 2005: 119 Fälle, davon 50 in den letzten 4 Monaten. 郑永胜 / 鞠海亭 / 郑文平 [*ZHENG Yongsheng/JU Haiting/ZHENG Wenping*]: 农村房屋买卖：是耶，非耶？ [Verkauf von Dorfhäusern: Geht's? Geht's nicht?], Renmin Fayuan Bao 12.02.2006, S. 12

haben sich seit 1994 allmählich mehr als 1.500 Künstler in Songzhuang niedergelassen. Die meisten von ihnen sind Maler, deshalb wurde Songzhuang als „Malerdorf" bekannt und ist jetzt die größte Malersiedlung in Nordchina; es soll eine der zehn größten Siedlungen der „Kulturindustrie" sein, und die Hauspreise dort haben sich vervielfacht.[9] Daher wollen manche Bauern, die den Künstlern Häuser billig verkauft haben, diese Häuser nun wiederhaben. 14 von ihnen haben bereits die Käufer verklagt, weil die Kaufverträge unwirksam seien; sie begründen das mit der Nichtübertragbarkeit von Hofland. Da Hoflandrechte nicht übertragbar seien, seien auch die Häuser darauf nicht übertragbar.

Einer dieser Fälle, der Fall Ma gegen Li, ist bereits rechtskräftig entschieden. Der Kläger, Ma, war ursprünglich Bauer. 1998 wurde er Städter. Den Streitgegenstand, das Haus, hatte er im Jahr 2000 vom seinem Vater geerbt, der für das Hofland, auf dem das Haus steht, 1993 eine Urkunde über das Gebrauchsrecht an diesem Land - das Hoflandrecht - erlangt hatte. Am 1.6.2002 schloss der Kläger mit der Beklagten, der Malerin Li, einer Städterin, einen Kaufvertrag über das Haus. Danach verkaufte Ma der Malerin Li für RMB 45.000 Yuan das Haus mit acht Zimmern und den daran anschließenden Hof und sollte ihr beides übergeben. Der Vorsteher des Dorfes Xindian (des Teils von Songzhuang, in dem das Haus liegt) hat diesen Vertrag als Zeuge mit unterschrieben. Li hat den Preis bezahlt, Ma hat ihr die Hoflandrechtsurkunde ausgehändigt und Haus und Hof übergeben. Li konnte sich jedoch nicht als Inhaberin des Hoflandrechts im Landregister eintragen lassen. Zum Hoflandrecht wurde lediglich in der Änderungsspalte eingetragen, dass das Haus am 1.6.2002 an Li verkauft worden ist. Li zog ein, hat das Haus restauriert und 2003 noch drei Zimmer im Hof angebaut.

Im Dezember 2006 erhob Ma beim Gericht der Grundstufe des Bezirks Tongzhou Klage gegen Li auf Rückgabe des Hauses: Der Kaufvertrag sei ungültig, weil Li nicht Mitglieder des Dorfkollektivs, daher nicht berechtigt sei, das Hofland unter dem Haus zu gebrauchen. Li bestritt, dass der Vertrag ungültig sei; überdies sei Ma kein Bauer mehr, daher selbst auch nicht berechtigt, das Hofland zu gebrauchen. Da der Vertrag gültig sei, könne Ma das Haus nicht zurückverlangen. Selbst wenn Ma einen Anspruch gehabt hätte, sei dieser verjährt.

In der 1. wie in der 2. Instanz wurde der Klage stattgegeben und der Kaufvertrag als ungültig angesehen, weil er zwingende Bestimmungen von Gesetzen und verwaltungsrechtlichen Vorschriften verletze: Gegenstand des strittigen Vertrags sei nicht nur das Haus, sondern auch das Hoflandrecht, und ein Hoflandrecht könne nur Mitgliedern des dörflichen Kollektivs zustehen, die Beklagte sei aber Städterin, könne daher kein Hoflandrecht erwerben und damit auch das Haus des Klägers nicht kaufen. Die Urteile sagen aber nicht, welche konkreten Normen der Vertrag verletzt haben soll. Auf die Einwände der Beklagten, auch der Kläger sei kein Kollektivmitglied und könne deshalb ebenfalls kein Hoflandrecht haben, und sein Anspruch sei auch verjährt, gehen die Urteile nicht ein.[10]

Die Urteile erregten großes Aufsehen und Entsetzen bei den Künstlern („unser ganzes Leben ist bedroht!") - und auch bei den örtlichen Stellen. Gleich nach dem Urteil erster Instanz erklärte der Sekretär des Parteikomitees des Fleckens Sunzhuang, Hu Jiebao, die Kläger in all diesen Fällen hätten ihren bäuerlichen Status längst aufgegeben und sich in der Stadt Arbeit gesucht; kein wirklicher Dorfbewohner habe eine solche Klage erhoben; er selbst habe gerade eine Versammlung der Ortsleiter der sechs Dörfer des Fleckens abgehalten und alle Dörfer dazu aufgerufen, ihre Kulturindustrie zu unterstützen; sie hätten auch bereits mehrere Kläger überredet, ihre Klagen zurückzunehmen. Im Interesse der Bauern bereiteten sie jetzt einen gemeinsamen Vorschlag an den Nationalen Volkskongress (d.h. die Gesetzgebung) vor. Nachdem sich jetzt die Regierung des Fleckens mit dem Gericht ins Benehmen gesetzt habe, werde das Gericht auch keine weiteren Klagen dieser Art annehmen. Im Flecken gebe es auch viel Raum, den die Maler mieten könnten, sie sollten nicht verzweifeln. Dass die Zentralregierung den Bauern nicht erlaube, ihre Häuser zu verkaufen, hindere sie daran, ihr Vermögen zu verwerten. Bei der großen Mehrzahl leerstehender Häuser im Flecken seien die Besitzer verstorben und die Kinder weggezogen, meist in die Stadt; erlaube man ihnen, ihre Häuser zu verkaufen, so nütze ihnen das nur und schade ihnen überhaupt nicht. Er wolle mal wissen, ob die Häuser denn nicht privates Eigentum seien! Wenn sie Privateigentum seien, warum dürften sie dann nicht verkauft werden? Der Boden unter den

[9] 邱伟 [*QIU Wei*]: 房价连涨十多倍农民反悔了，„画家村" 遭集体讨房 [Die Hauspreise haben sich verzehnfacht, die Bauern im Malerdorf bereuen und möchten die Häuser zurück], vgl. www.chinacourt.org/public/detail.php?id=274330&k_title=%BB%AD%BC%D2%B4%E5&k_content=%BB%AD%BC%D2%B4%E5&k_author= (eingesehen am 05.02.2010).

[10] Zivilurteil des Gerichts der Mittelstufe Beijing Nr. 2, AktZ. (2007) er zhong min zhong zi Nr. 13.692, vom 17.12.2007 [北京市第二中级人民法院民事判决书 (2007) 二中民终字第 13692 号], www.cesl.edu.cn/prg-jmexamview.asp?id=197. Das Urteil 1. Instanz liegt uns nicht im Wortlaut vor. Sein Inhalt ergibt sich aber aus den damaligen Presseberichten, z.B. in 宋庄艺术家担心画家村可能消失 [Die Künstler in Songzhuang befürchten, dass das Malerdorf verschwinden könnte] www.vi21.net/html/52/n-4152.html (eingesehen am 05.02.2010), und dem Urteil 2. Instanz.

Häusern bleibe ja Eigentum des Kollektivs und werde nicht verkauft.[11]

Die Urteile sehen die Hauptschuld für die Unwirksamkeit des Kaufvertrags beim Kläger. Denn schon beim Verkauf habe er gewusst, dass das Hoflandrecht und damit das auf Grund dieses Rechts gebaute Haus nicht übertragbar sei. Wenn er sich jetzt auf die Unwirksamkeit des Vertrags, berufe, verstoße das gegen Treu und Glauben. Die Klägerin könne deshalb gegen ihn auf Schadenersatz klagen.[12] Das hat Li in einem zweiten Verfahren getan und Recht bekommen. Ma soll Li 185 290 RMB Schadenersatz zahlen.[13] Kernfragen dieses Falls sind also:

1) die Wirksamkeit des Kaufvertrags,
2) Mas Stadtbewohner-Status,
3) Verjährung,
4) Verschulden.

Hauptfrage ist die Wirksamkeit des Kaufvertrags, damit die Übertragbarkeit des Hauses. War das Haus übertragbar, dann war der Kaufvertrag wirksam.[14] Dieser Malerdorf-Fall ist kein Einzelfall. Es gibt zahlreiche weitere Entscheidungen, die solche Verträge als unwirksam behandelt haben.[15] Betrachten wir zunächst, wie die genannten Kernfragen allgemein behandelt werden.

III. Übertragbarkeit der Häuser von Hoflandberechtigten

1. Begründung der Unübertragbarkeit dieser Häuser

Mehrere Vorschriften des Staatsrats und des Landverwaltungsamts bestimmen, dass dörfliche Häuser nicht an Stadtbewohner verkauft werden dürfen, auch nicht von Bauern selbst gebaute Häuser.[16] Das Gericht der Oberstufe der Stadt Beijing hat dazu eine Konferenz der dort beteiligten Richter abgehalten, die in einem „Protokoll zu den Grundsätzen für die Feststellung und Behandlung der Wirksamkeit von Kaufverträgen über private dörfliche Häuser" vom 15.12.2004[17] die Gründe für die Unübertragbarkeit solcher Häuser wie folgt zusammenfasst:

Erstens berühre der Verkauf dieser Häuser auch das Hofland darunter, dessen Kauf und Verkauf aber Privatpersonen gesetzlich verboten sei. Daher müsse auch der Verkauf der Häuser darauf verboten werden, sonst laufe dies gesetzliche Verbot ins Leere. Hoflandrechte seien zwar übertragbar, aber nur an Mitglieder des dörflichen Kollektivs. Das Hoflandrecht beruhe also auf einem bestimmten Status. Es könne nicht an Städter übertragen werden. Damit könne auch das davon abhängige

---

[11] Die Künstler in Songzhuang befürchten, dass das Malerdorf verschwinden könnte (Fn. 10).

[12] Zivilurteil, wie vor in Fn. 10.

[13] Zivilurteil des Gerichts der Grundstufe des Bezirks Tongzhou, Beijing, (2008) tong min chu zi Nr. 02041, vom 20.10.2008 [北京市通州区人民法院审理民事判决书 (2008) 通民初字第 02041 号], www.chinacourt.org/html/article/200810/22/326572.shtml, http://wuhan027.xtreemhost.com/NewB-01.htm (eingesehen am 05.02.2010).

[14] Vertragsgesetz, CR 15.3.1999/1, § 132 Abs. 2.

[15] Vgl. dazu folgende Fallberichte: 崔秀美 / 徐晓伟 [*CUI Xiumei/XU Xiaowei*]: 房价飞涨老农反悔 , 城里人买农村房一场空 [Hauspreise rasen in die Höhe, Bauern bereuen Verkäufe, städtische Käufer bäuerlicher Häuser erwerben nichts], www.chinacourt.org/public/detail.php?id=359847&k_title=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_content=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_author= (Urteil aus Xintai, Provinz Shandong, 2009);
崔亮 [*CUI Liang*]: 农村房屋买卖无效 ，卖房人因 "信赖利益 "应补偿 [Verkauf eines bauerneigenen Hauses unwirksam, Verkäufer muss dem Käufer Vertrauensinteresse ersetzen], www.chinacourt.org/public/detail.php?id=330822&k_title=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_content=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_author= (Fall aus Changping, Stadtprovinz Beijing, 2008);
蔡启国 [*CAI Qiguo*]: 村民自盖房屋出售城市居民 ，买卖协议被判无效 [Verkauf eines von einem Bauer gebauten Hauses an Städter unwirksam], http://www.chinacourt.org/public/detail.php?id=309160&k_title=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_content=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_author= (Urteil aus Mingguang, Provinz Anhui, 2007 oder 2008);
赵玉福 [*ZHAO Yufu*]: 城镇居民农村买房 , 九年后买房合同被判无效 [Nach 9 Jahren wird Kaufvertrag eines Städters mit Bauern über Häuser der Bauern für unwirksam erklärt], http://www.chinacourt.org/public/detail.php?id=261516&k_title=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_content=%C5%A9%B4%E5%B7%BF&k_author=. (Urteil des Kreisgerichts Miyun, Stadtprovinz Beijing, 2007) (jeweils eingesehen am 05.02.2010).

[16] a) Antwort des staatlichen Landverwaltungsamtes zur konkreten Anwendung [von Rechtsnormen] zu anderen Formen illegaler Landübertragung, v. 25.08.1990 (国家土地管理局《关于以其他形式非法转让土地的具体应用问题请示的答复》): „Wenn der ursprüngliche Nutzer eines Hoflandrechts ohne dem Recht entsprechende Genehmigung mit von einem anderen investierten Mitteln ein Haus baut, dieses dem Investor zum Gebrauch überlässt und dabei einen Gewinn erzielt oder ein Recht an diesem Haus erwirbt, so ist dies eine ‚andere Form illegaler Landübertragung'" [im Sinne von § 47 Landverwaltungsgesetz i.d.F. v. 1986 = § 73 der geltenden Fassung].
b) Mitteilung des Staatsratsbüros zur Stärkung der Verwaltung der Landübertragung und zum Verbot der Bodenspekulation, v. 06.05.1999 (国务院办公厅《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》), Nr. 2 Abs. 2: „Wohngebäude von Bauern dürfen nicht an Städter verkauft werden, es darf auch nicht genehmigt werden, dass Stadtbewohner kollektives Land der Bauern zum Bau von Wohngebäuden in Anspruch nehmen; die betreffenden Behörden dürfen keine Landnutzungsbescheinigungen und Hausrechtsbescheinigungen für rechtswidrig gebaute oder gekaufte Wohngebäude ausstellen."
c) Beschluss des Staatrats zur Vertiefung, Reform und Verschärfung der Landverwaltung 21.10.2004 (国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》): Nr. 2.10 S. 7: „Stadtbewohnern ist es verboten, Hofland in den Dörfern zu kaufen." [Der Beschluss enthält keine Vorschrift zum Hauskauf.]
d) Mitteilung des Staatsrats zur strikten Umsetzung der Gesetze und Richtlinien für dörfliches kollektives Bauland, v. 30.12.2007 (国务院办公厅《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》), Nr. 2 Abs. 3 S. 1 und ebenso
e) Ansichten des ZK der KP und des Staatrats zur effektiven Stärkung der landwirtschaftlichen Infrastruktur und zur weiteren Förderung der landwirtschaftlichen Entwicklung und des bäuerlichen Einkommens, AktZ Zhongfa 2008/1, v. 31.12.2007 (中共中央国务院"关于切实加强农业基础建设进一步促进农业发展农民增收的若干意见 ", 中发 [2008]1 号), Nr. 6.2 S. 6: „Stadtbewohner dürfen in den Dörfern kein Hofland, keine bäuerlichen Wohngebäude oder ‚Kleinrechtshäuser' kaufen."

[17] 北京市高级人民法院关于印发农村私有房屋买卖纠纷合同效力认定及处理原则研讨会会议纪要的通知, http://china.findlaw.cn/fagui/xz/27/136416.html (eingesehen am 05.02.2010).

Eigentum an einem Haus auf Hofland nicht einem Städter übertragen werden.

Das gelte, zweitens, auch für Häuser, die ein Bauer auf seinem Hofland zum Verkauf an Städter baue. In der „Antwort" des staatlichen Landverwaltungsamtes vom 25.08.1990 und der „Mitteilung" des Staatsratsbüros vom 06.05.1999[18] werde dieser Fall als „andere Form illegaler Landübertragung" bezeichnet.

Infolgedessen könnten, drittens, städtische Käufer all dieser Häuser nicht im Gebäuderegister eingetragen werden; die Übertragung solcher Häuser an Städter bleibe unvollständig. Viertens verletze der Verkauf derartiger Häuser die Interessen der dörflichen Kollektive, weil Grundstück und Haus eine Einheit bildeten. Übertragung des Hauses bedeute auch die Übertragung des Grundstücks. Damit bedrohten diese Verkäufe die Lebensinteressen der Bauern. Die Begründungen der Urteile im Malerdorf-Fall entsprechen diesem „Protokoll".

2. Gegenmeinungen

Die Ansicht des Beijinger Protokolls wird nur von einem Teil der Obergerichte geteilt. Das Kreisgericht Funing (Jiangsu) hat einschlägige Äußerungen zusammengestellt[19]:

Nach § 56 der Ansichten des Obergerichts von Shandong zu Immobilienfällen (undatiert) folgt das Gebrauchsrecht an Hofland nicht automatisch dem Verkauf eines Hauses darauf, vielmehr müsse umgekehrt die Übertragung des Gebrauchsrechts nach dem Recht geprüft und genehmigt werden, sonst sei der Hausverkauf unwirksam. - Das scheint dem Beijinger Protokoll[20] zu entsprechen.

Etwas vorsichtiger das Obergericht von Jiangsu in einer Antwort (vom 28.08.2006) zu einem konkreten Fall: Solange Gesetze und zentrale Verwaltungsnormen die Frage nicht klar geregelt hätten, müsse man vom Geist der Beschlüsse des Staatsrats ausgehen, und danach seien Verkäufe dörflicher Häuser an Städter unwirksam. Anders dagegen die Obergerichte von Zhejiang, Shanghai und Hubei. Das Obergericht von Zhejiang (Protokoll der Konferenz zur Behandlung von Immobilienfällen, 1992) sieht Kaufverträge über private dörfliche Häuser als wirksam an, wenn Haus und Kaufpreis übergeben worden sind, und das Haus tatsächlich im Besitz des Käufers ist, wenn „sonst das Gesetz nicht verletzt worden ist"; „einschlägige Verfahren" müssten aber nachgeholt werden. Das Obergericht von Shanghai unterscheidet in „Ansichten zu den Prinzipien der Behandlung von Käufen von Häusern auf dörflichem Hofland" (2004):

1. Hauskäufe innerhalb einer Gemeinde zwischen Kollektivmitglieder seien wirksam.
2. Hausverkäufe an Käufer außerhalb des Kollektivs seien wirksam, wenn die Genehmigung der „betreffenden Organisationen und Behörden" eingeholt worden sei.
3. Ohne solche Genehmigung sei der Kauf unwirksam, wenn der Käufer nicht tatsächlich Besitz habe und das Gebäude gebrauche; tue er das aber, so könne das nicht allgemein bestimmt werden, aber ein bestehender Zustand und das Recht, das Haus weiter zu nutzen und zu bewohnen, seien grundsätzlich zu schützen.

2004 erklärte auch das Obergericht von Hubei: „Zu Fragen des Kaufs von Dorfhäusern: In unserem Staat ist Dorfland Eigentum des Kollektivs; wenn Dorfbewohner eigene Häuser verkaufen, und dies die Übertragung von Hofland berührt und nicht vom Dorfkollektiv genehmigt worden ist, ist der Kauf unwirksam."[21] Also ist der Verkauf von „Kleinrechtshäusern" wirksam, wenn das Dorfkollektiv zustimmt.

Die vorstehend wiedergegebene Begründung der Malerdorf-Urteile und des Beijinger „Protokolls" geht davon aus, dass Hofland und Häuser darauf eine Einheit darstellten. Dieser Ausgangspunkt ist fragwürdig. Die Gegenmeinung argumentiert:

Der Eigentümer eines Hauses ist berechtigt, das Haus zu besitzen, zu gebrauchen, Nutzungen daraus zu ziehen und über das Haus zu verfügen. Es gibt keine gesetzliche Bestimmung, welche den Bauern verböte, über Häuser in ihrem Eigentum zu verfügen. § 62 Abs. 4 des Landverwaltungsgesetzes[22] bestimmt zwar, dass ein Antrag auf neues Hofland von Angehörigen der Dorfbevölkerung, die Wohnraum verkauft oder vermietet haben, nicht genehmigt wird. Das ist aber gerade kein Verbot der Übertragung eines dörflichen Privathauses. Vielmehr wäre die Vorschrift überflüssig, wenn der Verkauf verboten wäre.

Verkauf und Übertragung eines solchen Hauses berührt Rechte am Land darunter nicht. Das Hoflandgebrauchsrecht bleibt beim Verkäufer, das Eigentum am Land beim dörflichen Kollektiv, ihre

[18] Beide zitiert in Fn. 16.

[19] 刘长会 [*LIU Zhanghui*], 农村房屋买卖相关法律问题探讨 [Diskussion von Fragen zum Kauf von ländlichem Wohnraum] www.jsfy.gov.cn/llyj/xslw/2009/11/18/51729.html (eingesehen am 05.02.2010).

[20] Fn. 17.

[21] 湖北省高级人民法院民事审判若干问题研讨会纪要 (2004) [Protokoll der Konferenz des Oberen Volksgerichts der Provinz Hubei zu Fragen der Zivilrechtsprechung (2004)] 29.-30.10.2004, Nr. 1.5.2, http://ls.whjg122.com/content.asp?id=4088&r=6&m=12.

[22] Fn. 3.

Interessen werden durch den Verkauf der Häuser nicht verletzt.[23] Nach § 4 der Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zum Vertragsgesetz, Teil 1[24], dürfen die Gerichte die Unwirksamkeit von Verträgen aber nur nach Gesetzen und Verwaltungsrechtsnormen feststellen. Es gibt kein Gesetz, das solche Verkäufe verbietet. Gibt es Verwaltungsrechtsnormen, die sie verbieten? Als 2002 der strittige Kaufvertrag geschlossen wurde, fand sich ein solches Verbot nur in der „Antwort" einer Unterbehörde des Staatsrats von 1990 und in einer „Mitteilung" des Staatsratsbüros von 1999[25]. Nach § 2 der „Vorschriften für das Verfahren zum Erlass von Verwaltungsrechtsnormen" (in Kraft 01.01.2002)[26] sollten Verwaltungsrechtsnormen nicht „Antwort" oder „Mitteilung" genannt werden, schon deshalb waren diese Bestimmungen kaum als Verwaltungsrechtsnormen gedacht; sie sind auch nicht unter Einhaltung des Verfahrens nach den Vorschriften vom 1.1.2002 erlassen worden. Andere Bestimmungen wie hier die „Antwort" und die „Mitteilung" können nicht als Grundlage für die Unwirksamkeit dieser Käufe herangezogen werden.[27] Daher hätte der Vertrag zum Zeitpunkt seines Abschlusses nicht für unwirksam erklärt werden können. Inzwischen sind allerdings weitere Normen mit solchen Verboten hinzugekommen[28]: ein Staatsratsbeschluss von 2004, der aber Städtern nur verbietet, Hofland zu kaufen; dörfliche Häuser zu kaufen, verbietet er nicht; und zwei Normen von Ende 2007, die beide Städtern den Kauf bäuerlicher Häuser klar verbieten, und von denen zumindest der Beschluss des Staatsrats (und des ZK) vom 31.12.2007 - im folgenden: Zhongfa 2008/1 - auch klar eine Verwaltungsrechtsnorm ist. Aber das sind Normen, die nicht nur lange nach Vertragsschluss, sondern auch noch nach dem Urteil 2. Instanz im Fall Ma gegen Li ergangen sind, die daher nicht gegen diesen Kaufvertrag herangezogen werden konnten.

3. Eigene Ansicht

Wir schließen uns dieser Gegenmeinung an. Kernfrage ist dabei das Verhältnis zwischen den Rechten am Grundstück - hier dem Eigentum am Grundstück und dem Hoflandrecht - und den Rechten am Haus auf dem Grundstück, hier dem Eigentum am Haus.

Anders als nach deutschem Recht sind in China Häuser einerseits und Grundstücke andererseits selbstständige Gegenstände, ein Haus ist kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks darunter. Eine § 94 des deutschen BGB entsprechende Vorschrift fehlt in China. Daher können die rechtlichen Schicksale der Häuser und des Lands unter ihnen differieren, beide im Verkehr unterschiedlich behandelt werden. Wenn der Hoflandberechtigte ein Haus auf dem Hofland baut, erwirbt er damit das Eigentum am Haus, das Eigentum am Land darunter aber bleibt beim Kollektiv. Ganz ebenso kann der Käufer eines solchen Hauses das Eigentum am Haus erwerben, während das Hoflandrecht dem Eigentümer verbleibt.

Allerdings enthält das Sachenrechtsgesetz[29] in den §§ 146, 147, 182, 183 und 200 Vorschriften, nach denen wie nach dem deutschen § 94 BGB Rechte am Haus und Rechte am Grundstück darunter nicht getrennt werden können. Aber das ist eben nicht wie in Deutschland ein durchgehend geltender Grundsatz. Insbesondere kann zwar das Gebrauchsrecht an einem staatseigenen Grundstück nach §§ 146 und 147 Sachenrechtsgesetz nicht vom Eigentum am Haus darauf getrennt werden, aber für das dem Gebrauchsrecht an Staatsland entsprechende Hoflandrecht an Kollektivland findet sich keine solche Vorschrift. Das ist kein Zufall. Im Entwurf des Sachenrechtsgesetzes von 2005[30] verbot § 162 Abs. 1 Satz 2 den Verkauf von Häusern auf Hofland an Städter. Im geltenden Sachenrechtsgesetz ist dieses Verbot gestrichen worden.

Der Käufer des Hauses des Hoflandberechtigten erwirbt nur das Eigentum des Hauses, nicht aber das Hoflandrecht. Er kann das Hofland nur unter der Voraussetzung nutzen, dass das von dem Hoflandberechtigten gekaufte Haus noch besteht. „Nutzen" bedeutet hier auch kein dingliches Recht am Land wie das Hoflandrecht. Der Käufer hat nicht das Recht, ein neues Haus auf dem Hofland zu bauen.

Nach § 52 Nr. 5 des Vertragsgesetzes[31] ist ein Vertrag unwirksam, der „zwingende Vorschriften von Gesetzen oder verwaltungsrechtlichen Vorschriften verletzt". Der vorzitierte § 62 Abs. 4 des Landverwaltungsgesetzes[32] ist eine zwingende Vorschrift zum Verkauf von Dorfhäusern. Gegen

---

[23] 韩世远 [*HAN Shiyuan*]: 居民买农房纠纷的裁判之道 [Wie soll man in Streitigkeiten über den Kauf bäuerlicher Häuser durch Städter entscheiden?], 人民法院报 [Volksgerichtszeitung], 06.12.2007, S. 5; 刘英全 [*LIU Yingquan*]: 农村私有房屋转让中涉及的相关法律问题 [Rechtsfragen der Übertragung dörflicher Privathäuser], 法律适用 [Rechtsanwendung] 2008 Nr. 11, S. 96-97.

[24] E1 § 4, in: Vertragsgesetz, CR 15.3.99/1.

[25] Vgl. Fn. 16.

[26] CR 16.11.2001/1.

[27] 韩世远 [*HAN Shiyuan*]: 宅基地的立法问题 [Probleme der Gesetzgebung zum Hofland], 政治与法律 [Politik und Recht], 2005 Nr. 5, S. 30-35, auch einzusehen unter www.fatianxia.com/civillaw/list.asp?id=22118.

[28] Vgl. Fn. 16.

[29] Fn. 4.

[30] CR 10.7.05/1.

[31] Fn. 24.

[32] Fn. 3.

bestimmte Handlungen gerichtete zwingende Vorschriften können die Nichtigkeit dieser Handlungen begründen, sie können aber auch, ohne die Wirksamkeit der Handlung zu berühren, nur irgendwelche Sanktionen gegen diese Handlungen vorsehen.[33] Nach § 14 der Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zum Vertragsgesetz, Teil 2[34] sind mit „zwingenden Vorschriften" in § 52 Nr. 5 des Vertragsgesetzes nur nichtigkeitsbegründende zwingende Vorschriften gemeint. § 62 Abs. 4 Landverwaltungsgesetzes bestimmt, dass ein Antrag auf neues Hofland von Angehörigen der Dorfbevölkerung, die ihr Haus verkauft oder vermietet haben, nicht genehmigt wird. Sanktion gegen einen solchen Verkauf ist also nur die Ablehnung eines solchen Antrags. Zur Wirksamkeit des Verkaufs sagt § 62 nichts. Somit macht § 62 Landverwaltungsgesetz solche Verkäufe nicht unwirksam.

Den anderen oben für die Unübertragbarkeit der Häuser von Hoflandberechtigten aufgeführten Gründen ist entgegenzuhalten:

Erstens: Zhongfa 2008/1 Nr. 6.2 Satz 6 ist zwar eine Verwaltungsrechtsnorm, die klar den Verkauf von Häusern auf Hofland an Städter verbietet. Den Fall Ma gegen Li betrifft das jedoch schon deshalb nicht, weil dieser Vertrag lange vor dem Erlass dieser Vorschrift abgeschlossen worden ist. Aber auch für heutige Fälle ist die Wirkung dieser Vorschrift fraglich. Die ganze Nr. 6 von Zhongfa 2008/1 soll nach ihrem Titel „die Grundordnung des Wirtschaftsbetriebs der Dörfer stabilisieren und vervollkommnen und die Dorfreform vertiefen". Ihr Abschnitt 6.2 soll nach seinem Titel „die bäuerlichen Landrechte wirklich gewährleisten". In Fällen wie im Malerdorf aber erreicht das Verkaufsverbot das Gegenteil: Die dort verkauften Häuser standen vorher leer, ihr Verkauf hat dazu geführt, dass die dörfliche Wirtschaft neue Inhalte erhielt und wieder aufblühte - kurz, gerade diese Verkäufe haben den Wirtschaftsbetrieb dieses Dorfes „stabilisiert und vervollkommnet und die Dorfreform vertieft", das Verbot dagegen zerstört diese Erfolge. Die „bäuerlichen Landrechte" aber werden von den Verkäufen nicht berührt - die Kollektive behalten das Eigentum, die Bauern das Hofrecht am Land. Das Verbot hindert jedoch die verkaufenden Bauern, aus ihrem Recht an den Häusern Nutzen zu ziehen. Das Verbot geht von der Vorstellung aus, das Stadt und Land, städtische und dörfliche Wirtschaft, Städter und Bauern streng getrennt seien. Das ist in Fällen wie denen des Malerdorfs ein von der Wirklichkeit längst überholtes Bild. In solchen Fällen widerspricht deshalb das Verbot seinem erklärten Zweck und ist darum unhaltbar.

Zweitens: § 87 der Gebäuderegistrierungsmethode[35] verbietet, den Übergang des Eigentums an dörflichen Wohnhäusern an ein Nichtmitglied des Dorfkollektivs zu registrieren („soweit nicht Gesetze oder andere Normen etwas anderes bestimmen"). Den Kaufvertrag von Ma und Li betrifft dieser § 87 schon deshalb nicht, weil dieser Vertrag lange vor dem Erlass der Gebäuderegistrierungsmethode abgeschlossen worden ist; vorher aber konnten Dorfhäuser nicht registriert werden; es gilt hier für § 87 dasselbe wie für Zhongfa 2008/1 Nr. 6.2, und auch für neuere Fälle ist hier das schon für Zhongfa 2008/1 Nr. 6.2 Gesagte zu wiederholen: Die Gebäuderegistrierungsmethode geht, was Dörfer wie das Malerdorf anbelangt, ebenso wie Zhongfa 2008/1 Nr. 6.2 von einem von der Wirklichkeit längst überholten Bild der dörflichen Verhältnisse aus. Daher schädigt ihr § 87 in Dörfern wie dem Malerdorf Rechte und Interessen der Bauern und der dörflichen Kollektive, wie das auch der vorzitierte Parteisekretär des Fleckens eindrucksvoll ausgeführt hat; die Vorschrift ist daher unhaltbar.

Drittens: Bisher war unstreitig, dass private Dorfhäuser privates Eigentum sind. Das hat insbesondere das Oberste Volksgericht schon früh in zwei „Ansichten" deutlich gemacht. In seiner „Ansicht zu einigen Fragen der Durchführung zivilrechtlicher Richtlinien" vom 28.08.1963[36] erklärt es in Nr. 1.1 Abs. 4: „Die mit dem Hofland verbundenen Dinge, wie Gebäude, Bäume...bleiben auf Dauer im Eigentum der Kommunenmitglieder, die das Recht haben, sie zu kaufen, zu verkaufen oder zu vermieten." Nach § 60 seiner „Ansicht zu einigen Rechtsfragen der Durchführung zivilrechtlicher Richtlinien" vom 30.08.1984[37] muss „in Streitigkeiten zwischen Bürgern von Dörfern und Flecken über den Kauf von Häusern und die Übertragung des Nutzungsrechts an Hofland nach dem Verfahren zur Prüfung und Genehmigung in den [damals, vor dem Landverwaltungsgesetz geltenden] Verwaltungsregeln des Staatsrats für Bauland der Dörfer und Flecken" verfahren werden.[38] Damals konnten also die Bauern als Eigentümer

[33] MünchKomm/Armbrüster (2006) § 134, Rn. 3.; *Larenz/Wolf*, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, München, 2004, S. 725 ff.; *Brox/Walker*, Allgemeiner Teil des BGB, 2008, S. 135 ff.; *Pawlowski*, Allgemeiner Teil des BGB, Heidelberg, 2003, S. 239 f.; *Medicus*, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, Heidelberg, 2006, S.252ff.; 史尚宽 [*SHI Shangkuan*]: 民法总论 [Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts], Beijing (中国政法大学出版社) , 2000, S.330.

[34] 最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）vom 24.04.2009, chinesisch-deutsch in: ZChinR 2009, S. 288 ff.

[35] CR 15.2.08/1.

[36] 关于贯彻执行民事政策几个问题的意见 .

[37] 关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见 .

[38] Zitiert nach 徐洪荣 [*XU Hongrong*]: 农村房屋买卖应谨慎 [Vorsicht bei Kaufen dörflicher Häuser!] www.365lvshi.com/blog/2824/546.html (eingesehen am 05.02.2010).

über ihre Häuser verfügen. Wird ihnen das jetzt verboten, dann werden sie damit enteignet, denn das Recht, über Eigentum zu verfügen, ist der Kern des Eigentumsrechts; wird es dem Eigentümer genommen, so ist er kein Eigentümer mehr.[39] Eine solche Enteignung wäre ein Eingriff in das Vermögen der Eigentümer, der nach Art. 13 der chinesischen Verfassung[40] im öffentlichen Interesse, formal deutlich und gegen Entschädigung vorgenommen würden müsste, hier aber nur durch einfache Verwaltungsverordnung verfügt worden sein soll.

Kurz, der Kaufvertrag von Ma und Li war nicht unwirksam, und auch für spätere Fälle dieser Art ist das Kaufverbot neuer zentraler Verwaltungsvorschriften (insbesondere Zhongfa 2008/1 Nr. 6.2) zweifelhaft. Deshalb ist auch die Rechtsprechung zu solchen Verträgen ganz uneinheitlich; wie oben schon ausgeführt, haben sich mindestens drei Obergerichte dafür ausgesprochen, solche Kaufverträge im Regelfall als wirksam zu behandeln. Selbst in einem Pekinger Fall von 2006, in dem das Gericht 1. Instanz den Kaufvertrag wegen Verstoß gegen § 62 des Landverwaltungsgesetzes für unwirksam erklärt hatte, hat das Gericht 2. Instanz den Vertrag als wirksam behandelt, da § 62 Hauskäufe nicht verbiete, sondern nur die Kollektive anweise, Anträge des Verkäufers auf ein neues Hofrecht abzulehnen.[41]

IV. In den Urteilen übergangene Fragen

Im Fall Ma gegen Li haben die Gerichte erklärt, der Kaufvertrag zwischen den Parteien sei unwirksam, weil Li kein Hoflandrecht habe, daher kein Dorfhaus kaufen könne. Konkrete Vorschriften dazu haben sie nicht zitiert. Oben haben wir die in Frage kommenden Bestimmungen erörtert; sie tragen unseres Erachtens diese Urteile nicht. Es bestehen in diesem Fall aber noch weitere Einwände gegen Mas Klage, die von der Verteidigung vorgetragen wurden, auf die die Gerichte aber nicht eingegangen sind[42]:

1) der Status des Klägers,
2) die Verjährung der Ansprüche des Klägers und
3) die Verschuldensfrage.

1. Mas Status

Ma war beim Abschluss des Kaufvertrags nicht mehr Mitglied des Dorfkollektivs, sondern Städter wie die Beklagte. Deshalb konnte er ebenso wenig ein Hoflandrecht haben wie die Beklagte. Der Beklagten das Haus zu nehmen, weil sie kein Hoflandrecht hat, und es dem Kläger zurückzugeben, der dies Recht auch nicht hat, erscheint widersinnig.

2. Verjährung

Auf den Einwand, Mas Ansprüche seien verjährt, sind die Urteile nicht eingegangen, weil der Vertrag „von Anfang an ungültig" sei. Das ist bedenklich. Die Rolle der Verjährung - oder Ersitzung - im chinesischen Sachenrecht ist unklar. Gegenwärtig gibt es nur in Kapitel 7 - §§ 135 ff. - der „Allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts"[43] einige wenige Vorschriften zur Klageverjährung. Die allgemeine Verjährungsfrist beträgt nach § 135 zwei Jahre. Bei dieser Vorschrift hat man wohl zunächst an vertragliche Ansprüche gedacht, sie ist aber nicht auf solche Ansprüche beschränkt, das Oberste Volksgericht wendet sie in Nr. 136 seiner Erläuterung zu den Allgemeinen Grundsätzen[44] auf alle Ansprüche zum Schutz von Rechten an. Sie müsste also auch für Rückforderungsansprüche bei Unwirksamkeit von Verträgen gelten. Eben dies hat 2004 das Oberste Gericht der Provinz Hubei[45] festgestellt: „Wenn ein Vertrag unwirksam ist, und Partei(en) die Rückgabe der ursprünglich [geleisteten] Sachen, ungerechtfertigte Bereicherung oder Schadenersatz fordern, müssen die Vorschriften über Klageverjährung angewandt werden, ausgenommen jedoch, wenn die geforderten ursprünglich [geleisteten] Sachen bereits registrierte Immobilien sind." Diese Ausnahme greift im Fall Ma gegen Li nicht ein, weil das zurückverlangte Haus nicht registriert war. Danach war Mas Rückforderungsanspruch nach § 135 der Allgemeinen Grundsätze des Zivilrechts verjährt; Ma könnte seinerseits gegen Ansprüche Lis auf Schadenersatz und wegen ungerechtfertigter Bereicherung Verjährung einwenden.

Für Immobilien ist diese kurze Frist freilich unbefriedigend, ebenso wie dass Vorschriften über Ersitzung („Erlangungsverjährung") ganz fehlen. Das 8. Kapitel des 1. Buchs des Zivilgesetzentwurfs

[39] 李颖/开发 [*LI Ying/KAI Fa*]: 小产权房屋转让纠纷案件法律研究 [Juristische Erwägungen zur Übertragung von Kleinrechtshäusern], http://www.chinacourt.org/public/detail.php?id=327145&k_title=%BB%AD%BC%D2%B4%E5&k_content=%BB%AD%BC%D2%B4%E5&k_author= (eingesehen am 05.02.2010).

[40] 中华人民共和国宪法 vom 04.12.1982, zuletzt geändert am 14.03.2004.

[41] Zivilurteil des ersten Gerichts der Mittelstufe Beijing (2006) yi zhong min zhong zi Nr. 1329, zitiert bei 戴孟勇 [*DAI Mengyong*]: 城镇居民购买农村房屋纠纷的司法规制 [Justizielle Ordnung von Streitigkeiten über Käufe von Dorfhäusern durch Städter], Qinghua faxue 2009 Nr. 5, dort in Fn. 36.

[42] Zivilurteil des zweiten Gerichts der Mittelstufe Beijing (2007) er zhong min zhong zi Nr. 13692 (Fn. 10).

[43] CR 12.4.86/1. Dort auch die Erläuterung des Obersten Volksgerichts zu den Allgemeinen Grundsätzen.

[44] Siehe Fn. 43.

[45] 湖北省高级人民法院民事审判若干问题研讨会纪要 [Protokoll der Konferenz des Oberen Volksgerichts der Provinz Hubei zu Fragen der Zivilrechtsprechung] 29.-30.10.2004, Nr. 5.3 (Fn. 21).

von 2002[46] regelt Verjährung und Ersitzung ausführlich; die allgemeine Verjährungsfrist soll danach 3 Jahre, die Ersitzungsfrist für unbewegliche Sachen 5 Jahre betragen. Aber das ist bisher nicht Gesetz geworden.

3. Verschulden

Die Gerichte sehen bei Ma die Hauptschuld an der Unwirksamkeit des Kaufvertrags. Denn bei Vertragsschluss habe er gewusst, dass das Hoflandrecht und das Haus auf dem Hofland nicht übertragbar waren. Dass er sich trotzdem auf die Unwirksamkeit des Vertrags berufe, verstoße gegen Treu und Glauben. Deshalb müsse er der Beklagten den ihr mit alledem verursachten Schaden ersetzen.[47]

Ob Ma bei Vertragsschluss die bedenkliche Rechtslage und damit die mögliche Unwirksamkeit des Vertrags bekannt war, scheint jedoch zweifelhaft. Ma ist kein Jurist, und in der breiten Öffentlichkeit sind Warnungen vor solchen Verkäufen erst in den letzten Jahren verbreitet worden. Von einem Verstoß gegen Treu und Glauben bei der Rückforderung kann man zwar sprechen[48], aber das ist dann ein Verstoß nach Vertragsschluss, der mit dem Vertragsschluss und dessen eventueller Unwirksamkeit nichts zu tun hat. Wären die Hauspreise nicht gestiegen, sondern gefallen, und hätte deshalb nicht der Verkäufer, sondern die Käuferin Unwirksamkeit des Kaufs behauptet, so würde sie nun gegen Treu und Glauben handeln - und deshalb nach der Logik des Gerichts die Hauptschuld am der Unwirksamkeit tragen.

Statt eines auf Verschulden des Verkäufers beruhenden Schadenersatzanspruches liegt, wenn man wie das Gericht Unwirksamkeit des Kaufs annimmt, ein von Verschulden unabhängiger Bereichungsanspruch gegen den Verkäufer näher, weil die Käuferin das Haus restauriert und erweitert und damit seinen Wert erheblich gesteigert hat.

V. Zusammenfassung

Verkäufe dörflicher Privathäuser an Städter sind wie nach der Rechtsprechung unter anderem in Shanghai und Hubei jedenfalls dann wirksam, wenn das dörfliche Kollektiv zugestimmt hat. Entgegenstehende Vorschriften zentraler Verwaltungsrechtsnormen laufen dem erklärten Zweck dieser Vorschriften zuwider und sind daher u.E. unbeachtlich.

Abweichende Entscheidungen, auch die Entscheidungen im Fall Ma gegen Li, sind unbefriedigend und führen zu komplizierten Ausweichmanövern der Behörden und der Gerichte selbst, wie dazu, dass die örtlichen Organe von Staat und KP sich bemühen, mögliche Kläger von solchen Klagen abzuhalten; dass auch die Gerichte solche Klagen möglichst gar nicht annehmen; und dass sie den Klägern zur Abschreckung hohe Ersatzleistungen aufbürden.

Hauptgrund der Probleme mit den „Kleinrechtshäusern“ sind verworrene und unklare rechtliche Regelungen, die auf einer von der Wirklichkeit überholten Vorstellung strikter Trennung von Stadt und Land, „Städtern“ und „Bauern“ beruhen. Klare neue Gesetzgebung ist wünschenswert.

---

[46] Vom Rechtsarbeitsausschuss Ende 2002 dem Ständigen Ausschuss des nationalen Volkskongresses vorgelegt. Text des 1. Buches: // web.mmc.edu.cn/shekebu/faxue/minfa/LinkedDocuments/ mfzzca.doc (eingesehen am 05.02.2010)

[47] Zivilurteil des zweiten Gerichts der Mittelstufe Beijing (2007) er zhong min zhong zi Nr. 13692 (Fn. 10); Zivilurteil des Gerichts der Grundstufe des Bezirks Tongzhou, Beijing, (2008) tong min chu zi Nr. 02041 (Fn. 13).

[48] *Hans Josef Wieling*, Singer: Das Verbot widersprüchlichen Verhaltens, Archiv für civilistische Praxis, Band 194 (1994), S. 515.