

# Gesetz der Volksrepublik China über das Sachenrecht

中华人民共和国主席令<sup>1</sup>

第六十二号

《中华人民共和国物权法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，现予公布，自2007年10月1日起施行。

中华人民共和国主席胡锦涛

2007年3月16日

Erlass des Präsidenten der Volksrepublik China<sup>2</sup>

Nr. 62

Das „Gesetz der Volksrepublik China über das Sachenrecht“, das auf der 5. Sitzung des 10. Nationalen Volkskongresses am 16.03.2007 verabschiedet worden ist, wird hiermit bekanntgemacht; es findet ab 01.10.2007 Anwendung.

HU Jintao, Präsident der Volksrepublik China

16.03.2007

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

Gesetz der Volksrepublik China über das Sachenrecht

(Verabschiedet auf der 5. Sitzung des 10. Nationalen Volkskongresses am 16.03.2007)

## 目录

### 第一编 总则

#### 第一章 基本原则

#### 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

##### 第一节 不动产登记

##### 第二节 动产交付

##### 第三节 其他规定

#### 第三章 物权的保护

### 第二编 所有权

#### 第四章 一般规定

#### 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

#### 第六章 业主的建筑物区分所有权

#### 第七章 相邻关系

#### 第八章 共有

#### 第九章 所有权取得的特别规定

### 第三编 用益物权

#### 第十章 一般规定

#### 第十一章 土地承包经营权

#### 第十二章 建设用地使用权

## Inhalt

### 1. Teil: Grundlegende Bestimmungen

#### 1. Kapitel: Allgemeine Grundsätze

#### 2. Kapitel: Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung und Erlöschen dinglicher Rechte

##### 1. Abschnitt: Eintragung [der Rechtsänderung] bei unbeweglichen Sachen

##### 2. Abschnitt: Übergabe beweglicher Sachen

##### 3. Abschnitt: Sonstige Bestimmungen

#### 3. Kapitel: Schutz der dinglichen Rechte

### 2. Teil: Eigentum

#### 4. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

#### 5. Kapitel: Staatseigentum, Kollektiveigentum und Privateigentum

#### 6. Kapitel: Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum an Gebäuden

#### 7. Kapitel: Nachbarschaftsbeziehungen

#### 8. Kapitel: Gemeinschaftliches Eigentum

#### 9. Kapitel: Besondere Bestimmungen über den Erwerb des Eigentums

### 3. Teil: Dingliche Nutzungsrechte

#### 10. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

#### 11. Kapitel: Das Recht zur Bewirtschaftung von übernommenem Land

#### 12. Kapitel: Das Recht zur Nutzung von Bauland

<sup>1</sup> Quelle des chinesischen Textes: Fazhi Ribao (Legal Daily) vom 20.03.2007, S. 5/6.

<sup>2</sup> Der Übersetzung liegt in Teilen die Übersetzung des Entwurfs vom 08.07.2005 von Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 10.7.05/1 zugrunde; auch wo der chinesische Text des Gesetzes mit dem des Entwurfs übereinstimmt, ist die Übersetzung aber vielfach abgeändert.

第十三章 宅基地使用权  
第十四章 地役权  
第四编 担保物权  
第十五章 一般规定  
第十六章 抵押权  
第一节 一般抵押权  
第二节 最高额抵押权  
第十七章 质权  
第一节 动产质权  
第二节 权利质权  
第十八章 留置权  
第五编 占有  
第十九章 占有  
附 则

13. Kapitel: Das Recht zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke  
14. Kapitel: Grunddienstbarkeiten  
4. Teil: Dingliche Sicherungsrechte  
15. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen  
16. Kapitel: Hypothek  
1. Abschnitt: Gewöhnliche Hypothek  
2. Abschnitt: Höchstbetragshypothek  
17. Kapitel: Pfandrecht  
1. Abschnitt: Pfandrecht an beweglichen Sachen  
2. Abschnitt: Pfandrecht an Rechten  
18. Kapitel: Zurückbehaltungsrecht  
5. Teil: Besitz  
19. Kapitel: Besitz  
Ergänzende Regeln

## 第一编 总 则

### 第一章 基本原则

**第一条** 为了维护国家基本经济制度, 维护社会主义市场经济秩序, 明确物的归属, 发挥物的效用, 保护权利人的物权, 根据宪法, 制定本法。

**第二条** 因物的归属和利用而产生的民事关系, 适用本法。

本法所称物, 包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的, 依照其规定。

本法所称物权, 是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利, 包括所有权、用益物权和担保物权。

**第三条** 国家在社会主义初级阶段, 坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济, 鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

## 1. Teil: Grundlegende Bestimmungen

### 1. Kapitel: Allgemeine Grundsätze

**§ 1** Dieses Gesetz dient dazu, das Grundwirtschaftssystem des Staates und die Ordnung der sozialistischen Marktwirtschaft zu bewahren und zu schützen, die Zuordnung der Sachen klarzustellen, den Nutzen der Sachen voll zur Geltung zu bringen und die dinglichen Rechte der Berechtigten zu schützen; zu diesen Zwecken ist es gemäß der Verfassung erstellt.

**§ 2** Dieses Gesetz findet Anwendung auf die zivilrechtlichen Rechtsverhältnisse, die aufgrund der Zuordnung und Nutzung von Sachen entstehen.

Sachen im Sinne dieses Gesetzes sind unbewegliche und bewegliche Sachen. Soweit gesetzliche Bestimmungen vorsehen, dass ein Recht Gegenstand dinglicher Rechte ist, gelten diese gesetzlichen Bestimmungen.

Dingliche Rechte im Sinne dieses Gesetzes sind die Rechte des Berechtigten, über bestimmte Sachen im Einklang mit der Rechtsordnung<sup>3</sup> unmittelbar zu verfügen und andere von jeder Einwirkung auszuschließen; zu diesen Rechten gehören Eigentum, dingliche Nutzungsrechte und dingliche Sicherungsrechte<sup>4</sup>.

**§ 3** Im Anfangsstadium des Sozialismus<sup>5</sup> hält der Staat am Grundwirtschaftssystem fest, dessen Substanz das Staats- und das Kollektiveigentum bilden und in dem sich die Wirtschaft auf der Grundlage der verschiedenen, gemeinsam existierenden Eigentumsarten entwickelt.

Der Staat festigt und entwickelt die auf Staats- und Kollektiveigentum basierende Wirtschaft und fördert, unterstützt und lenkt die auf Privateigentum<sup>6</sup> basierende Wirtschaft.

<sup>3</sup> Wörtlich: „依法“, „nach dem Recht“. - Das bezieht sich auf die Rechtsordnung als Ganze. Um Verwechslungen mit dem in der Vorschrift genannten dinglichen Recht zu vermeiden, wird hier und in einigen ähnlichen Fällen im Folgenden mit „im Einklang mit der Rechtsordnung“, „gemäß der Rechtsordnung“, „rechtmäßig“ und ähnlichen Wendungen übersetzt.

<sup>4</sup> Im chinesischen Recht hat man sich in bewusster Abweichung vom deutschen Sprachgebrauch gegen den Begriff des Verwertungs- und für den Begriff des Sicherungsrechts entschieden, vgl. SUN Xianzhong (孙宪忠), *德国当代物权法 (Das gegenwärtige deutsche Sachenrecht)*, 1. Aufl., Peking 1997, S. 32.

<sup>5</sup> Das Konzept geht auf den XIII. Parteitag der KPCh 1987 zurück. Vgl. die entsprechende Formulierung in Art. 6 Abs. 2 (seit 1988) *中华人民共和国宪法 (Verfassung der Volksrepublik China)* vom 04.12.1982, zuletzt geändert am 14.03.2004, chinesisch-englisch in: CCH *Asia Pacific* (ed.), CCH China Laws for Foreign Business - Business Regulation, Volume 1-5, Hong Kong 1985 ff., ¶4-500.

<sup>6</sup> Wörtlich: „非公有制“, „Nicht-öffentliche Eigentumsordnung“.

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

**第四条** 国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

**第五条** 物权的种类和内容，由法律规定。

**第六条** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

**第七条** 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

**第八条** 其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定。

## 第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

### 第一节 不动产登记

**第九条** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

**第十条** 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

**第十一条** 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

Der Staat führt das System der sozialistischen Marktwirtschaft durch und gewährleistet die gleiche Rechtsstellung und die gleichen Entwicklungsrechte aller Marktsubjekte.

**§ 4** Die dinglichen Rechte des Staates, des Kollektivs, der Privatperson und anderer Berechtigter werden gesetzlich geschützt, keine Einheit und kein Einzelner darf sie verletzen.

**§ 5** Arten und Inhalt der dinglichen Rechte werden gesetzlich bestimmt.

**§ 6** Die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung und das Erlöschen dinglicher Rechte an unbeweglichen Sachen müssen den gesetzlichen Bestimmungen gemäß eingetragen werden. Die Bestellung und die Übertragung dinglicher Rechte an beweglichen Sachen setzen voraus, dass die Sache den gesetzlichen Bestimmungen gemäß übergeben wird.<sup>7</sup>

**§ 7** Bei Erwerb und Ausübung dinglicher Rechte müssen die Gesetze befolgt und die sozialen Sitten respektiert werden, das öffentliche Interesse und die berechtigten Interessen<sup>8</sup> anderer dürfen nicht beeinträchtigt werden.

**§ 8** Soweit andere Gesetze besondere Bestimmungen über dingliche Rechte treffen, gelten deren Bestimmungen.

## 2. Kapitel: Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung und Erlöschen dinglicher Rechte

### 1. Abschnitt: Eintragung [der Rechtsänderung<sup>9</sup>] bei unbeweglichen Sachen

**§ 9** Die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung und das Erlöschen dinglicher Rechte an unbeweglichen Sachen werden wirksam durch Eintragung im Einklang mit der Rechtsordnung. Ohne Eintragung sind sie unwirksam, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Das Eigentum an den nach dem Recht dem Staat gehörenden natürlichen Ressourcen bedarf keiner Eintragung.

**§ 10** Die Eintragung bei unbeweglichen Sachen erfolgt durch das Registerorgan des Ortes, in dem sich die Sache befindet.

Der Staat führt ein System einheitlicher Eintragungen bei unbeweglichen Sachen durch. Der Umfang der einheitlichen Eintragungen, die Registerorgane und das Eintragungsverfahren werden durch Gesetz oder durch Verwaltungsrechtsnorm<sup>10</sup> geregelt.

**§ 11** Die Partei, die die Eintragung beantragt, muss je nach Gegenstand der Eintragung Urkunden zum Nachweis der Zuordnung des Rechts und erforderliche Unterlagen über Lage, Grenzen, Fläche und andere [Eigenschaften] der unbeweglichen Sache vorlegen.

<sup>7</sup> Im Original heißt es wörtlich, dass nicht die Sache, sondern die „Bestellung und Übertragung der dinglichen Rechte an beweglichen Sachen den gesetzlichen Bestimmungen gemäß übergeben werden müssen.“

<sup>8</sup> „合法权益“, in Übersetzungen anderer Gesetze häufig etwas wörtlicher als „legale Rechtsinteressen“ übersetzt, vgl. etwa die Übersetzung von § 64 des Entwurfs vom 08.07.2005 (Fn. 2).

<sup>9</sup> Dass nicht die unbewegliche Sache selbst, sondern die Rechtsänderung eingetragen wird, ist in § 6 S. 1 ausdrücklich festgehalten. Wo der Originaltext im Folgenden gleichwohl von der „Eintragung der unbeweglichen Sache“ spricht, ist er deshalb mit „Eintragung bei unbeweglichen Sachen“ übersetzt.

<sup>10</sup> „行政法规“, die in der Literatur als „Verwaltungsrechtsnormen“ oder auch als „Verwaltungsrechtsbestimmungen“ (so etwa Robert Heuser, „Sozialistischer Rechtsstaat“ und Verwaltungsrecht in der VR China, Hamburg 2003, S. 342 ff.) bezeichnet werden, sind vom Staatsrat in verschiedenen Formen erlassene Rechtsnormen, die vor allem der Durchführung von Gesetzen dienen; sie sind im 3. Kapitel (§§ 56-62) des 中华人民共和国立法法 (Gesetzgebungsgesetz der VR China) vom 15.03.2000 (chinesisch-deutsch bei Frank Münzel [Hrsg.], Chinas Recht, 15.3.00/2) geregelt.

**第十二条** 登记机构应当履行下列职责：

- (一) 查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；
- (二) 就有关登记事项询问申请人；
- (三) 如实、及时登记有关事项；
- (四) 法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

**第十三条** 登记机构不得有下列行为：

- (一) 要求对不动产进行评估；
- (二) 以年检等名义进行重复登记；
- (三) 超出登记职责范围的其他行为。

**第十四条** 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

**第十五条** 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

**第十六条** 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。

**第十七条** 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

**§ 12** Das Registerorgan muss die folgenden Amtsaufgaben wahrnehmen:

1. die vom Antragsteller vorgelegten Urkunden zum Nachweis der Zuordnung des Rechts und die anderen erforderlichen Unterlagen prüfen;
2. den Antragsteller um Auskunft zu den einschlägigen einzutragenden Punkten ersuchen;
3. die einschlägigen Punkte wahrheitsgemäß und unverzüglich eintragen;
4. andere durch Gesetz oder durch Verwaltungsrechtsnorm<sup>11</sup> bestimmte Amtsaufgaben.

Bedürfen Umstände zu der unbeweglichen Sache, die von der beantragten Eintragung betroffen ist, weitergehender Nachweise, so kann das Registerorgan vom Antragsteller die Ergänzung der Unterlagen verlangen; bei Bedarf ist eine örtliche Überprüfung vorzunehmen.

**§ 13** Das Registerorgan ist nicht befugt:

1. eine Bewertung der unbeweglichen Sache zu verlangen;
2. die Eintragung unter dem Vorwand einer Jahresprüfung oder unter einem ähnlichen Vorwand zu wiederholen;
3. sonstige über den Bereich der Amtsaufgaben bei der Eintragung hinausgehende Handlungen vorzunehmen.

**§ 14** Muss die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung oder das Erlöschen eines dinglichen Rechts an einer unbeweglichen Sache nach den gesetzlichen Bestimmungen eingetragen werden, so wird die Rechtsänderung wirksam, sobald sie ins Register unbeweglicher Sachen eingetragen worden ist.

**§ 15** Ein Vertrag, den die Parteien über die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung oder das Erlöschen eines dinglichen Rechts an einer unbeweglichen Sache schließen, wird mit Vertragsschluss wirksam, soweit gesetzlich oder vertraglich nichts anderes bestimmt ist; ist die dingliche Rechtsänderung nicht eingetragen<sup>12</sup>, so berührt das die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

**§ 16** Das Register unbeweglicher Sachen bildet die Grundlage für die Zuordnung und den Inhalt der dinglichen Rechte. Das Register unbeweglicher Sachen wird vom Registerorgan verwaltet.

**§ 17** Das Zertifikat<sup>13</sup> über die Zuordnung der Rechte an unbeweglichen Sachen beweist, dass der [als] Berechtigte[r] [Genannte] das bezeichnete dingliche Recht an der unbeweglichen Sache hat. Die im Zertifikat über die Zuordnung der Rechte an unbeweglichen Sachen genannten Punkte müssen mit der Eintragung im Register unbeweglicher Sachen übereinstimmen; bestehen Abweichungen, so ist die Eintragung im Register unbeweglicher Sachen maßgeblich, es sei denn, dass Beweismittel vorliegen, aus denen die Unrichtigkeit der Eintragung im Register hervorgeht.

<sup>11</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>12</sup> Wörtlich: „未办理物权登记“, „keine Eintragung des dinglichen Rechts“, vgl. dazu o. Fn. 9.

<sup>13</sup> Gemeint ist das Zertifikat, das der Berechtigte im Anschluss an die Eintragung vom Registerorgan erhält, vgl. z. B. §§ 127 Abs. 2, 139 Satz 2.

**第十八条** 权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。

**第十九条** 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十五日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

**第二十条** 当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

**第二十一条** 当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

**第二十二条** 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

**§ 18** Berechtigte und materiell Interessierte können Einsicht [in das Register] und Kopien der Registerunterlagen beantragen; das Registerorgan muss dem Antrag stattgeben.

**§ 19** Berechtigte und materiell Interessierte können, falls sie eine Eintragung im Register unbeweglicher Sachen für unrichtig halten, die Berichtigung der Eintragung beantragen. Ist der als Berechtigter Eingetragene mit der Berichtigung einverstanden oder liegen Beweismittel vor, aus denen die Unrichtigkeit der Eintragung hervorgeht, so muss das Registerorgan die Eintragung berichtigen.

Ist der als Berechtigter Eingetragene mit der [beantragten] Berichtigung nicht einverstanden, so kann der materiell Interessierte die Eintragung eines Widerspruchs beantragen. Trägt das Registerorgan den Widerspruch ein und erhebt der Antragsteller nicht innerhalb von 15 Tagen Klage, so verliert die Eintragung des Widerspruchs ihre Wirkung. Ist die Eintragung des Widerspruchs ungerechtfertigt und hat sie dem Berechtigten einen Schaden zugefügt, so kann der Berechtigte vom Antragsteller Schadensersatz verlangen.

**§ 20** Schließen die Parteien eine Vereinbarung über den Kauf von Wohnraum oder über sonstige dingliche Rechte<sup>14</sup> an unbeweglichen Sachen, so können sie, um die zukünftige Verwirklichung der Rechtsänderung<sup>15</sup> sicherzustellen, beim Registerorgan ihrer Vereinbarung gemäß<sup>16</sup> die Eintragung einer Vormerkung beantragen. Eine Verfügung über die unbewegliche Sache, die nach Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Vormerkungsberechtigten getroffen wird, hat keine dingliche Wirkung.

Erlischt die Forderung oder wird innerhalb von drei Monaten ab dem Tag, ab dem die Eintragung der Rechtsänderung an der unbeweglichen Sache vorgenommen werden kann, kein Antrag auf Eintragung gestellt, so verliert die Vormerkung ihre Wirkung.

**§ 21** Wenn eine Partei unter Vorlage falscher Unterlagen einen Antrag auf Eintragung stellt und anderen dadurch einen Schaden zugefügt, haftet sie auf Schadensersatz.

Fügt eine unrichtige Eintragung anderen einen Schaden zu, so haftet das Registerorgan auf Schadensersatz. Nachdem es Ersatz geleistet hat, kann es von demjenigen, der die unrichtige Eintragung verursacht hat, Erstattung verlangen.

**§ 22** Gebühren für die Eintragung von Rechtsänderungen bei unbeweglichen Sachen werden pro Eintragung erhoben; sie dürfen nicht nach Fläche, Volumen oder Preis der unbeweglichen Sache erhoben werden. Die konkreten Gebührensätze werden von der zuständigen Abteilung des Staatsrates gemeinsam mit der für den Preis zuständigen Behörde<sup>17</sup> bestimmt.

<sup>14</sup> Im Entwurf vom 08.07.2005 (Fn. 2) war noch von Vereinbarungen über „die Übertragung ( 转让 ) sonstiger dinglicher Rechte“ die Rede. Demgegenüber sollen nunmehr offenbar auch Vereinbarungen über andere Rechtsänderungen erfasst sein.

<sup>15</sup> „ 实现 “ heißt wörtlich „Verwirklichung, Realisierung“ (so auch die Übersetzung in §§ 171, 196 Nr. 5), ist aber im Gesetz in ganz unterschiedlichen Zusammenhängen verwendet. Die Übersetzung ist diesen Zusammenhängen angepasst, so dass etwa in § 196 Nr. 1 nicht mit „wenn sich die Schuld nicht realisiert“ übersetzt, sondern davon die Rede ist, dass „der Schuldner nicht erfüllt hat“. Im Kapitel zu den Sicherungsrechten wird vielfach darauf Bezug genommen, dass die Parteien Umstände vereinbart haben, die den Gläubiger dazu berechtigen, sein Sicherungsrecht zu „verwirklichen“, und diese Umstände nunmehr eingetreten sind (so in den §§ 170, 176, 179, 181, 195 Abs. 1, 196 Nr. 3, 197 Abs. 1, 203, 208 Abs. 1, 219 Abs. 2); dort ist zur besseren Lesbarkeit mit „Sicherungsfall“ übersetzt. Wo es schließlich um die tatsächliche „Verwirklichung des Sicherungsrechts“ geht, ist prägnanter von der „Befriedigung des Gläubigers aus dem Sicherungsgegenstand“ die Rede (§§ 173, 176, 177 Nr. 2, 195 Abs. 2, 200).

<sup>16</sup> Die Möglichkeit, einen Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zu stellen, besteht demnach nur dann, wenn die Parteien eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen haben; der Entwurf vom 08.07.2005 (Fn. 2) kannte diese Voraussetzung noch nicht.

<sup>17</sup> Im Original steht zwar „ 部门 “, „Abteilung“, doch ist die Preisbehörde eine eigenständige Behörde.

## 第二节 动产交付

**第二十三条** 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

**第二十四条** 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

**第二十五条** 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为生效时发生法律效力。

**第二十六条** 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

**第二十七条** 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生法律效力。

## 第三节 其他规定

**第二十八条** 因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生法律效力。

**第二十九条** 因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。

**第三十条** 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。

**第三十一条** 依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

## 2. Abschnitt: Übergabe beweglicher Sachen

**§ 23** Die Bestellung und Übertragung dinglicher Rechte an beweglichen Sachen werden mit Übergabe der Sache wirksam, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

**§ 24** Ohne Eintragung können die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung und das Erlöschen dinglicher Rechte an Schiffen, Luft- und Kraftfahrzeugen und ähnlichen [beweglichen Sachen] gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden.

**§ 25** Ist der Erwerber<sup>18</sup> vor der Bestellung oder Übertragung eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache bereits im rechtmäßigen Besitz der Sache, so tritt die Rechtsänderung im Zeitpunkt der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts ein.

**§ 26** Ist ein Dritter vor der Bestellung oder Übertragung eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache bereits im rechtmäßigen Besitz der Sache, so kann der zur Übergabe Verpflichtete die Übergabe durch die Abtretung des Anspruchs auf Herausgabe gegen den Dritten ersetzen.

**§ 27** Vereinbaren die Parteien bei der Übertragung eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache, dass der Veräußerer im Besitz der Sache bleibt, so geht das dingliche Recht im Zeitpunkt der Wirksamkeit dieser Vereinbarung über<sup>19</sup>.

## 3. Abschnitt: Sonstige Bestimmungen

**§ 28** Beruht die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung oder das Erlöschen eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache auf dem Titel<sup>20</sup> eines Volksgerichts oder einer Schiedsgerichtsbarkeitskommission, auf dem Enteignungsbeschluss einer Volksregierung oder auf einer ähnlichen [Entscheidung], so wird die Rechtsänderung in dem Zeitpunkt wirksam, in dem der Titel, der Enteignungsbeschluss oder die ähnliche [Entscheidung] wirksam wird.

**§ 29** Der Erwerb eines dinglichen Rechts durch Erbfall oder durch Annahme eines Vermächtnisses wird im Zeitpunkt des Erbfalls oder der Annahme des Vermächtnisses wirksam.

**§ 30** Beruht die Bestellung oder das Erlöschen eines dinglichen Rechts auf der legalen Errichtung oder dem legalen Abriss von Wohnraum oder auf sonstigen tatsächlichen Handlungen, so wird die Rechtsänderung in dem Zeitpunkt wirksam, in dem die tatsächliche Handlung erfolgt.

**§ 31** Die Verfügung über ein in den Vorschriften der §§ 28 bis 30 dieses Gesetzes geregeltes dingliches Recht ist ohne Eintragung unwirksam, wenn die Eintragung den gesetzlichen Bestimmungen gemäß erforderlich ist.

<sup>18</sup> Wörtlich: „权利入“, „der Berechtigte“.

<sup>19</sup> Wörtlich: „物权自该约定生效时发生法律效力“, „so wird das dingliche Recht im Zeitpunkt der Wirksamkeit dieser Vereinbarung wirksam“.

<sup>20</sup> Wörtlich: „法律文书“, „Rechtsurkunden“; gemeint sein dürften aber nicht alle Urkunden, sondern nur Vollstreckungstitel, vgl. dazu die Übersetzung von § 11 Abs. 2中华人民共和国民事诉讼法 (Zivilprozessgesetz der VR China) vom 09.04.1991 bei Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 9.4.91/1.

### 第三章 物权的保护

**第三十二条** 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

**第三十三条** 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

**第三十四条** 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

**第三十五条** 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

**第三十六条** 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。

**第三十七条** 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。

**第三十八条** 本章规定的物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

侵害物权，除承担民事责任外，违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第二编 所有权

### 第四章 一般规定

**第三十九条** 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第四十条** 所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

**第四十一条** 法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何单位和个人不能取得所有权。

## 3. Kapitel: Schutz der dinglichen Rechte

**§ 32** Wird ein dingliches Recht verletzt, so kann der Berechtigte [hierauf entstehende Streitigkeiten] durch Vergleich, Schlichtung, Schiedsverfahren, Klage oder auf anderen Wegen beilegen.

**§ 33** Kommt es zu einem Streit über die Zuordnung oder den Inhalt eines dinglichen Rechts, so können materiell Interessierte verlangen, dass ihr Recht festgestellt wird.<sup>21</sup>

**§ 34** Wird eine unbewegliche oder bewegliche Sache unberechtigt in Besitz genommen, so kann der Berechtigte die Herausgabe der Sache verlangen.

**§ 35** Wird ein dingliches Recht beeinträchtigt oder droht eine Beeinträchtigung, so kann der Berechtigte die Beseitigung der Beeinträchtigung oder der Gefahr der Beeinträchtigung verlangen.

**§ 36** Wenn eine unbewegliche oder bewegliche Sache verschlechtert wird, kann der Berechtigte Reparatur, erneute Herstellung, Austausch [gegen eine neue Sache] oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

**§ 37** Wird ein dingliches Recht verletzt und erleidet der Berechtigte dadurch einen Schaden, so kann er Schadensersatz verlangen; er kann auch die Übernahme einer anderen Form der zivilrechtlichen Haftung<sup>22</sup> verlangen.

**§ 38** Die in diesem Kapitel vorgesehenen Formen des Schutzes dinglicher Rechte können einzeln Anwendung finden oder, je nach den Umständen der Rechtsverletzung, auch miteinander kombiniert werden.

Werden durch die Verletzung eines dinglichen Rechts zugleich verwaltungsrechtliche Bestimmungen verletzt, so ist neben der zivilrechtlichen Haftung auch die verwaltungsrechtliche Haftung gemäß der Rechtsordnung zu übernehmen; erfüllt die Verletzung einen Straftatbestand, so wird die strafrechtliche Verantwortung gemäß der Rechtsordnung verfolgt.

## 2. Teil: Eigentum

### 4. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

**§ 39** Der Eigentümer hat das Recht, seine unbeweglichen und beweglichen Sachen im Einklang mit der Rechtsordnung zu besitzen, zu gebrauchen, ihre Nutzungen zu ziehen und über die Sachen zu verfügen.

**§ 40** Der Eigentümer hat das Recht, an seinen unbeweglichen und beweglichen Sachen dingliche Nutzungsrechte und dingliche Sicherungsrechte zu bestellen. Inhaber dinglicher Nutzungs- und Sicherungsrechte dürfen bei der Ausübung ihrer Rechte die Interessen des Eigentümers nicht beeinträchtigen.

**§ 41** Keine Einheit und kein Einzelner kann Eigentum an unbeweglichen und beweglichen Sachen erwerben, die nach den gesetzlichen Bestimmungen nur dem Staat gehören.

<sup>21</sup> Ob die Feststellung in einem gerichtlichen Verfahren oder durch Entscheidung des Registerorgans oder anderer Organe erfolgt, lässt das Gesetz offen.

<sup>22</sup> Vgl. §§ 120, 134 中华人民共和国民法通则 (Allgemeine Grundsätze des Zivilrechts der VR China), deutsch mit Quellenangabe in: *Frank Münzel* (Hrsg.), *Chinas Recht*, 12.4.86/1.

**第四十二条** 为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

**第四十三条** 国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

**第四十四条** 因抢险、救灾等紧急需要,依照法律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后,应当返还被征用人。单位、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的,应当给予补偿。

## 第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

**第四十五条** 法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权;法律另有规定的,依照其规定。

**第四十六条** 矿藏、水流、海域属于国家所有。

**§ 42** Wenn es das Allgemeininteresse erfordert, werden das Kollektiveigentum an Land sowie das Eigentum von Einheiten und Einzelnen an Häusern und anderen unbeweglichen Sachen gemäß den gesetzlich vorgesehenen Befugnissen und in den gesetzlich vorgesehenen Verfahren entzogen.

Bei der Entziehung des Kollektiveigentums an Land sind nach dem Recht in vollem Umfang Kompensation für [die Entziehung des] Grundbesitzes, Zuschüsse für die Wiederansiedelung, Ausgleich für [entzogenes] Zubehör und die [verloren gegangene] Fruchtziehungsmöglichkeit sowie andere Ausgleichszahlungen zu leisten; Bauern, denen ihr Land entzogen wurde, sind die Kosten sozialer Sicherung zu erstatten und [die Deckung] ihre[r] Lebenshaltungskosten zu gewährleisten; ihre berechtigten Interessen sind zu wahren.

Bei der Entziehung des Eigentums von Einheiten und Einzelnen an Häusern und anderen unbeweglichen Sachen ist nach dem Recht Ausgleich für Abriss und Umsiedelung zu leisten; die berechtigten Interessen der Betroffenen sind zu wahren; bei der Entziehung des Eigentums an privatem Wohnraum sind für die Betroffenen [entsprechende] Wohnbedingungen zu gewährleisten.

Keine Einheit und kein Einzelner darf das zur Zahlung der Kompensation und für die weiteren Zahlungen vorgesehene Geld unterschlagen, veruntreuen, privat verteilen oder die Auszahlung unterlassen oder verzögern.

**§ 43** Das Ackerland steht unter dem besonderen Schutz des Staates; die Umwandlung von Ackerland in Bauland ist streng beschränkt; die Gesamtfläche des Baulandes ist zu kontrollieren. Es ist verboten, das Kollektiveigentum an Land außerhalb der gesetzlich vorgesehenen Befugnisse oder unter Missachtung der gesetzlich vorgesehenen Verfahren zu entziehen.

**§ 44** Bei Gefahr oder in Naturkatastrophen oder aufgrund anderer dringender Bedürfnisse können unbewegliche und bewegliche Sachen von Einheiten und Einzelnen gemäß den gesetzlich vorgesehenen Befugnissen und in den gesetzlich vorgesehenen Verfahren beschlagnahmt werden. Nach der Nutzung sind diese Sachen an den zuvor Berechtigten zurückzugeben. Im Fall der Verschlechterung oder des Untergangs unbeweglicher oder beweglicher Sachen bei oder nach der Beschlagnahme ist Ausgleich zu leisten.

## 5. Kapitel: Staatseigentum, Kollektiveigentum und Privateigentum

**§ 45** Das nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Staat gehörende Vermögen gehört zum Staatseigentum, also zum Volkseigentum.

Die Befugnisse des Eigentümers in Bezug auf das staatseigene Vermögen nimmt der Staatsrat als Vertreter des Staates wahr; soweit andere gesetzliche Bestimmungen bestehen, gelten diese Bestimmungen.

**§ 46** Bodenschätze, Binnengewässer und Seegebiete sind Staatseigentum.

**第四十七条** 城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

**第四十八条** 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

**第四十九条** 法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

**第五十条** 无线电频谱资源属于国家所有。

**第五十一条** 法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

**第五十二条** 国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

**第五十三条** 国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分权利。

**第五十四条** 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

**第五十五条** 国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。

**第五十六条** 国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

**第五十七条** 履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员，应当依法加强对国有财产的管理、监督，促进国有财产保值增值，防止国有财产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

**§ 47** Städtisches Land ist Staatseigentum. Die nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Staat gehörenden Grundstücke auf dem Land und in städtischen Außengebieten sind Staatseigentum.

**§ 48** Wälder, Berge, Grasland, Ödland, Watten und andere natürliche Ressourcen sind Staatseigentum, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen vorsehen, dass sie Kollektiveigentum sind.

**§ 49** Die nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Staat gehörenden wilden Tiere und Pflanzen sind Staatseigentum.

**§ 50** Das Spektrum der Frequenzen elektromagnetischer Wellen ist Staatseigentum.

**§ 51** Das nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Staat gehörende Kulturgut ist Staatseigentum.

**§ 52** Die der Landesverteidigung dienenden Mittel sind Staatseigentum.

Eisenbahnen, Straßen, Stromversorgungs- und Telekommunikationsanlagen, Öl- und Gasleitungen und andere Infrastrukturanlagen sind Staatseigentum, soweit gesetzliche Bestimmungen vorsehen, dass sie dem Staat gehören.

**§ 53** Staatliche Behörden sind berechtigt, unbewegliche und bewegliche Sachen, über die sie das unmittelbare Herrschaftsrecht haben, zu besitzen, zu gebrauchen und über sie gemäß den Gesetzen und den Bestimmungen des Staatsrates zu verfügen.

**§ 54** Vom Staat betriebene öffentliche Institutionen sind berechtigt, unbewegliche und bewegliche Sachen, über die sie das unmittelbare Herrschaftsrecht haben, zu besitzen, zu gebrauchen und gemäß den Gesetzen und den Bestimmungen des Staatsrates ihre Nutzungen zu ziehen und über sie zu verfügen.

**§ 55** Bei Unternehmen, in die der Staat investiert hat, vertreten der Staatsrat oder die lokale Volksregierung gemäß den Gesetzen und den Verwaltungsrechtsnormen<sup>23</sup> den Staat und erfüllen die Verpflichtungen des Investors und nehmen dessen Interessen wahr.

**§ 56** Das dem Staat gehörende Vermögen steht unter dem Schutz des Gesetzes; es ist Einheiten und Einzelnen verboten, dieses Vermögen widerrechtlich in Besitz zu nehmen, zu plündern, privat zu verteilen, zurückzuhalten oder zu beschädigen.

**§ 57** Die das staatseigene Vermögen verwaltenden und kontrollierenden Organe und ihre Mitarbeiter müssen im Rahmen des Rechts die Verwaltung und Kontrolle des staatseigenen Vermögens verstärken, die Erhaltung und Steigerung des Wertes des staatseigenen Vermögens fördern und eine Verringerung des Wertes des staatseigenen Vermögens verhindern. Verringert sich der Wert des staatseigenen Vermögens wegen Amtsmisbrauchs oder Vernachlässigung der Amtspflicht, so muss die rechtliche Verantwortung gemäß der Rechtsordnung übernommen werden.

<sup>23</sup> Siehe oben Fn. 10.

违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

**第五十八条** 集体所有的不动产和动产包括：

- (一) 法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；
- (二) 集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；
- (三) 集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；
- (四) 集体所有的其他不动产和动产。

**第五十九条** 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

- (一) 土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的单位或者个人承包；
- (二) 个别土地承包经营权人之间承包地的调整；
- (三) 土地补偿费等费用的使用、分配办法；
- (四) 集体出资的企业的所有权变动等事项；
- (五) 法律规定的其他事项。

**第六十条** 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

- (一) 属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；
- (二) 分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；

Wird bei der Umstrukturierung, Fusion oder Aufspaltung von Unternehmen oder beim verbundenen Handel gegen die Bestimmungen über die Verwaltung des staatseigenen Vermögens verstoßen und dem staatseigenen Vermögen durch Veräußerung unter Wert, Vereinbarung privater Verteilung, unerlaubte Leistung von Sicherheiten oder in anderer Weise ein Schaden zugefügt, so muss die rechtliche Verantwortung gemäß der Rechtsordnung übernommen werden.

**§ 58** Zu den unbeweglichen und beweglichen Sachen im Kollektiveigentum gehören:

1. Land, Wälder, Berge, Grasland, Ödland und Watten, die nach gesetzlichen Bestimmungen im Kollektiveigentum stehen;
2. die im Kollektiveigentum stehenden Gebäude, Produktionsanlagen und Bewässerungsanlagen für Felder;
3. die im Kollektiveigentum stehenden Erziehungs-, Wissenschafts-, Kultur-, Gesundheits-, Sport- und sonstigen Einrichtungen;
4. andere im Kollektiveigentum stehende unbewegliche und bewegliche Sachen.

**§ 59** Die im bäuerlichen Kollektiveigentum stehenden unbeweglichen und beweglichen Sachen gehören den Mitgliedern dieses Kollektivs.

Über die folgenden Angelegenheiten muss von den Mitgliedern des Kollektivs im gesetzlich vorgesehenen Verfahren entschieden werden:

1. über den Plan zur Übernahme von Land [zur Bewirtschaftung durch einzelne Mitglieder des Kollektivs] und zur Übertragung von Land zwecks Übernahme durch Einheiten oder Einzelne außerhalb dieses Kollektivs;
2. über das übernommene Land betreffende Anpassungen unter den einzelnen Berechtigten, die Land zur Bewirtschaftung übernommen haben;
3. über den Plan zur Verwendung und Verteilung des für die Entziehung von Land gezahlten Ausgleichs und anderer solcher Beträge;
4. über Eigentumsänderungen und andere Angelegenheiten, die Unternehmen betreffen, in die das Kollektiv investiert hat;
5. über gesetzlich bestimmte sonstige Angelegenheiten.

**§ 60** Das Eigentum an Land, Wäldern, Bergen, Grasland, Ödland und Watten und ähnlichen [Gebieten], die im Kollektiveigentum stehen, wird nach den folgenden Bestimmungen ausgeübt:

1. Wenn sie dem Kollektiv der bäuerlichen Bevölkerung eines Dorfs gehören, wird das Eigentum durch die dörfliche kollektive Wirtschaftsorganisation oder das Dorfbevölkerungskomitee als Vertreter des Kollektivs ausgeübt;
2. wenn sie mehreren bäuerlichen Kollektiven innerhalb desselben Dorfes gehören, wird das Eigentum durch die jeweiligen kollektiven Wirtschaftsorganisationen oder die jeweiligen Dorfbevölkerungsgruppen dieses Dorfes als Vertreter der Kollektive ausgeübt;

(三) 属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

**第六十一条** 城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第六十二条** 集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。

**第六十三条** 集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

**第六十四条** 私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

**第六十五条** 私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。

**第六十六条** 私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

**第六十七条** 国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产，投到企业的，由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

**第六十八条** 企业法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

3. wenn sie dem bäuerlichen Kollektiv in einer Gemeinde oder Kleinstadt gehören, wird das Eigentum durch die gemeindliche oder kleinstädtische kollektive Wirtschaftsorganisation als Vertreter des Kollektivs ausgeübt.

**§ 61** Städtische und kleinstädtische Kollektive haben das Recht, die im städtischen oder kleinstädtischen Kollektiveigentum stehenden unbeweglichen und beweglichen Sachen gemäß den Gesetzen und den Verwaltungsrechtsnormen<sup>24</sup> zu besitzen, zu gebrauchen, ihre Nutzungen zu ziehen und über sie zu verfügen.

**§ 62** Die kollektiven Wirtschaftsorganisationen, Dorfbevölkerungskomitees und Dorfbevölkerungsgruppen müssen die Vermögensverhältnisse des Kollektivs gemäß den Gesetzen, den Verwaltungsrechtsnormen<sup>25</sup>, den Satzungen und den von der Dorfbevölkerung vereinbarten Regeln gegenüber den Mitgliedern des jeweiligen Kollektivs offenlegen.

**§ 63** Dem Kollektiv gehörendes Vermögen steht unter dem Schutz des Gesetzes; es ist Einheiten und Einzelnen verboten, dieses Vermögen widerrechtlich in Besitz zu nehmen, zu plündern, privat zu verteilen oder zu beschädigen.

Schadet ein Beschluss der kollektiven Wirtschaftsorganisation, des Dorfbevölkerungskomitees oder deren Verantwortlicher den berechtigten Interessen der Mitglieder des Kollektivs, so können die geschädigten Mitglieder des Kollektivs verlangen, dass das Volksgericht den Beschluss aufhebt.

**§ 64** Privatpersonen haben Eigentum an ihrem legalen Einkommen, Wohnhäusern, Gütern des täglichen Bedarfs, Produktionsmitteln, Rohstoffen und anderen unbeweglichen und beweglichen Sachen.

**§ 65** Die legalen Spareinlagen, Investitionen und deren Erträge der Privatperson stehen unter dem Schutz des Gesetzes.

Der Staat schützt das Erbrecht der Privatperson und ihre anderen berechtigten Interessen.

**§ 66** Das legale Privatvermögen steht unter dem Schutz des Gesetzes; es ist Einheiten und Einzelnen verboten, dieses Vermögen widerrechtlich in Besitz zu nehmen, zu plündern oder zu beschädigen.

**§ 67** Staat, Kollektive und Privatpersonen können im Rahmen des Rechts Investitionen zur Errichtung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften und anderen Unternehmen tätigen. Wenn dem Staat, Kollektiven oder Privatpersonen gehörende unbewegliche oder bewegliche Sachen in ein Unternehmen eingebracht worden sind, bestimmen sich die Anteile des Investors an den Erträgen, sein [Stimm]recht bei wichtigen Entscheidungen und der Wahl der Betriebsverwaltung und andere Rechte sowie seine Pflichten nach der Vereinbarung oder seinem Investitionsanteil.

**§ 68** Unternehmen<sup>26</sup> haben das Recht, ihre unbeweglichen und beweglichen Sachen gemäß den Gesetzen, den Verwaltungsrechtsnormen<sup>27</sup> und ihren [eigenen] Satzungen zu besitzen, zu gebrauchen, die Nutzungen aus ihnen zu ziehen und über sie zu verfügen.

<sup>24</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>25</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>26</sup> Wörtlich: „企业法人“, „juristische Personen [in Form von gewinnorientierten] Unternehmen“.

<sup>27</sup> Siehe oben Fn. 10.

企业法人以外的法人，对其不动产和动产的权利，适用有关法律、行政法规以及章程的规定。

**第六十九条** 社会团体依法所有的不动产和动产，受法律保护。

## 第六章 业主的建筑物区分所有权

**第七十条** 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

**第七十一条** 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

**第七十二条** 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

**第七十三条** 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

**第七十四条** 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

Für das Recht anderer juristischer Personen<sup>28</sup> an unbeweglichen und beweglichen Sachen gelten die einschlägigen Gesetze, Verwaltungsnormen<sup>29</sup> und ihre [eigenen] Satzungen.

**§ 69** Die nach dem Recht den sozialen Vereinigungen<sup>30</sup> gehörenden unbeweglichen und beweglichen Sachen stehen unter dem Schutz des Gesetzes.

## 6. Kapitel: Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum an Gebäuden<sup>31</sup>

**§ 70** Die Eigentümer<sup>32</sup> haben [Sonder-]Eigentum an Wohnungen, gewerblichen Räumen und sonstigen Teilen in einem Gebäude, die sie gesondert innehaben; an den übrigen, gemeinschaftlichen Teilen haben sie gemeinschaftliches Eigentum und in Bezug auf sie das Recht auf gemeinsame Verwaltung.

**§ 71** Die Eigentümer haben das Recht, die besonderen Teile des Gebäudes [, an denen sie Sondereigentum haben,] zu besitzen, zu gebrauchen, ihre Nutzungen zu ziehen und über sie zu verfügen. Sie dürfen bei Ausübung ihrer Rechte die Sicherheit des Gebäudes nicht gefährden und die berechtigten Interessen der anderen Eigentümer nicht beeinträchtigen.

**§ 72** Die Eigentümer haben in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes Rechte und Pflichten; sie können sich ihren Pflichten nicht durch Aufgabe ihrer Rechte entziehen.

Veräußert ein Eigentümer eine Wohnung oder gewerbliche Räume des Gebäudes, so gehen auch sein gemeinschaftliches Eigentum an den gemeinschaftlich genutzten Teilen und sein Recht auf Mitverwaltung dieser Teile über.

**§ 73** Wege auf dem bebauten Grundstück stehen im gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie nicht zu den städtischen oder kleinstädtischen öffentlichen Wegen gehören. Grünflächen auf dem bebauten Grundstück stehen im gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie nicht zu den städtischen oder kleinstädtischen öffentlichen Grünanlagen oder deutlich erkennbar Einzelnen gehören. Andere gemeinsame Plätze und Räume, gemeinsam genutzte Anlagen und für die Hausverwaltung genutzte Räume auf dem bebauten Grundstück stehen im gemeinschaftlichen Eigentum.

**§ 74** Garagen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehene Parkplätze auf dem bebauten Grundstück müssen in erster Linie die Bedürfnisse der Eigentümer befriedigen.

<sup>28</sup> Wörtlich: „企业法人以外的法人“, „andere juristische Personen als juristische Personen [in Form von gewinnorientierten] Unternehmen“.

<sup>29</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>30</sup> Vgl. § 50 Abs. 2 der Allgemeinen Grundsätze des Zivilrechts (Fn. 21).

<sup>31</sup> Wörtlich: „业主的建筑物区分所有权“, „Unterschiedenes Eigentum der Hausherren an Gebäuden“. Der Begriff „区分-Eigentum, unterschiedenes Eigentum“ ist nach japanischem Vorbild statt des deutschen Begriffs „Wohnungseigentum“ gewählt und soll ähnlich wie der deutsche Begriff zum Ausdruck bringen, dass der jeweilige Eigentümer Sondereigentum an bestimmten Gebäudeteilen und gemeinschaftliches Eigentum (aber nicht notwendig Miteigentum nach Bruchteilen, siehe das 8. Kapitel und dazu Fn. 36) an den gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen hat, vgl. LIANG Huixing (梁慧星) (Hrsg.), 中国民法典草案建议稿附理由，物权编 (Entwurf eines Chinesischen Bürgerlichen Gesetzbuches mit Begründung, Band „Sachenrecht“), Peking 2004, Erläuterung zu § 300, S. 102 f.

<sup>32</sup> Hier und in den folgenden Vorschriften ist wörtlich jeweils von „业主“, „Hausherr“, die Rede.

建筑区内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

**第七十五条** 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。

地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

**第七十六条** 下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

**第七十七条** 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经利害关系业主的同意。

**第七十八条** 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

Die Zuordnung der zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehenen Parkplätze und der Garagen auf dem bebauten Grundstück wird von den Parteien [anlässlich des Verkaufs einer Wohnung] durch Verkauf, Schenkung, Vermietung oder auf andere Weise vereinbart.

Parkplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, die unter Inanspruchnahme von Wegen und anderen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Plätzen errichtet worden sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum.

**§ 75** Die Eigentümer können eine Eigentümerversammlung einrichten und einen Eigentümerausschuss wählen.

Die zuständige Abteilung der lokalen Volksregierung muss die Einrichtung der Eigentümerversammlung und die Wahl des Eigentümerausschusses anleiten und unterstützen.

**§ 76** Die Eigentümer entscheiden gemeinsam über:

1. die Bestimmung und Änderung der Geschäftsordnung für die Eigentümerversammlung;
2. die Bestimmung und Änderung der Vereinbarungen zur Verwaltung des Gebäudes und der zugehörigen Anlagen;
3. die Wahl des Eigentümerausschusses und den Wechsel von Mitgliedern des Eigentümerausschusses;
4. die Einstellung und Kündigung des Hausverwaltungsunternehmens oder sonstiger Verwalter;
5. die Aufbringung und Verwendung der Mittel für Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und der zugehörigen Anlagen;
6. den Umbau und Neubau des Gebäudes und der zugehörigen Anlagen;
7. andere wichtige Angelegenheiten, die das gemeinschaftliche Eigentum und das Recht auf gemeinsame Verwaltung betreffen.

Beschlüsse der Eigentümer über die in Nr. 5 und 6 des vorigen Absatzes geregelten Angelegenheiten bedürfen der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln aller Eigentümer, die zusammen Sondereigentum an mindestens zwei Dritteln der Gesamtläche des Gebäudes haben. Beschlüsse der Eigentümer über andere im vorigen Absatz geregelte Angelegenheiten bedürfen der Zustimmung von mindestens der Hälfte aller Eigentümer, die zusammen Sondereigentum an mindestens der Hälfte der Gesamtläche des Gebäudes haben.

**§ 77** Kein Eigentümer darf eine Wohnung unter Verstoß gegen Gesetze und andere Rechtsnormen sowie Vereinbarungen über die Verwaltung [des Gebäudes] in einen gewerblich genutzten Raum umwandeln. Bei einer Umwandlung sind die Gesetze und anderen Rechtsnormen sowie die Vereinbarungen über die Verwaltung zu befolgen und die Zustimmung aller materiell interessierten Eigentümer einzuholen.

**§ 78** Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung und des Eigentümerausschusses binden [alle] Eigentümer.

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

**第七十九条** 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。

**第八十条** 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

**第八十一条** 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

**第八十二条** 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。

**第八十三条** 业主应当遵守法律、法规以及管理规约。

业主大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

Schadet ein Beschluss der Eigentümerversammlung oder des Eigentümerausschusses den berechtigten Interessen eines Eigentümers, so kann der Eigentümer verlangen, dass das Volksgericht den Beschluss aufhebt.

**§ 79** Die Mittel für Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und der zugehörigen Anlagen stehen im gemeinschaftlichen Eigentum. Mit Beschluss der Eigentümer können sie zur Instandhaltung und Instandsetzung von Aufzügen, Wasserspeichern und anderen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teilen verwendet werden. Der Stand der Aufbringung und Verwendung der Mittel muss bekanntgemacht machen.

**§ 80** Die Verteilung der Lasten und Kosten [der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile<sup>33</sup>] des Gebäudes und der zugehörigen Anlagen sowie die Verteilung der Nutzungen und anderer Angelegenheiten richten sich nach den getroffenen Vereinbarungen; ist keine Vereinbarung getroffen oder ist die Vereinbarung unklar, so bestimmt sich die Verteilung nach dem Verhältnis der Fläche des Sondereigentums des jeweiligen Eigentümers zur Gesamtfläche des Gebäudes<sup>34</sup>.

**§ 81** Die Eigentümer können das Gebäude und die zugehörigen Anlagen selbst verwalten oder ein Hausverwaltungsunternehmen oder andere Verwalter beauftragen.

Die Eigentümer sind berechtigt, Hausverwaltungsunternehmen oder andere Verwalter, die das Bauunternehmen bestellt hat, im Einklang mit der Rechtsordnung auszutauschen.

**§ 82** Das Hausverwaltungsunternehmen oder andere Verwalter verwalten das Gebäude und die zugehörigen Anlagen auf dem bebauten Grundstück im Auftrag der Eigentümer und unterliegen der Aufsicht der Eigentümer.

**§ 83** Die Eigentümer müssen die Gesetze und anderen Rechtsnormen sowie die Vereinbarungen über die Verwaltung [des Gebäudes] befolgen.

Eigentümerversammlung und Eigentümerausschuss sind im Fall der willkürlichen Entledigung von Abfällen, bei Immissionen durch Verunreinigungen und Lärm, bei vorschriftswidriger Tierhaltung, rechtswidriger Errichtung von Konstruktionen, widerrechtlicher Behinderung von Durchgängen, Verweigerung der Zahlung von Hausverwaltungsgebühren und sonstigen die berechtigten Interessen anderer beeinträchtigenden Verhaltensweisen berechtigt, gemäß den Gesetzen und anderen Rechtsnormen sowie den Vereinbarungen über die Verwaltung [des Gebäudes] vom Handelnden die Unterlassung der Beeinträchtigung, Beseitigung der Gefahr und der Beeinträchtigung sowie Schadensersatz zu verlangen. Die Eigentümer können wegen solcher, ihre berechtigten Interessen beeinträchtigender Handlungen im Einklang mit der Rechtsordnung beim Volksgericht Klage erheben.

<sup>33</sup> Die entsprechende Regelung in § 83 des Entwurfs vom 08.07.2005 (Fn. 2) war noch ausdrücklich auf die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile ( Gebäude mit gemeinsamen Teilen ) bezogen; die Streichung dieses Zusatzes dürfte in der Sache jedoch nichts geändert haben.

<sup>34</sup> Nach dem Wortlaut müsste also das gemeinschaftliche Eigentum bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben, so dass sich aus der Vorschrift keine vollständige Verteilung der Kosten ergibt. Anders noch die Regelung in § 83 des Entwurfs vom 08.07.2005 (Fn. 2); dort blieb zwar das gemeinschaftliche Eigentum ebenfalls unberücksichtigt, war aber auch nur ein Verhältnis der im Sondereigentum stehenden Teile untereinander zu ermitteln, spielte die Gesamtfläche des Gebäudes also keine Rolle. - Vgl. des Weiteren die ähnliche Formulierung in § 76 Abs. 2 des Gesetzes.

## 第七章 相邻关系

**第八十四条** 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

**第八十五条** 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

**第八十六条** 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

**第八十七条** 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。

**第八十八条** 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

**第八十九条** 建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

**第九十条** 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质。

**第九十一条** 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

**第九十二条** 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

## 7. Kapitel: Nachbarschaftsbeziehungen

**§ 84** Benachbarte Berechtigte an unbeweglichen Sachen müssen ihre Nachbarschaftsbeziehungen in Anwendung der Prinzipien der Förderung der Produktion, der Erleichterung des Lebens, der Eintracht und gegenseitigen Hilfe, der Fairness und der Verhältnismäßigkeit korrekt regeln.

**§ 85** Soweit Gesetze und andere Rechtsnormen Bestimmungen zur Regelung von Nachbarschaftsbeziehungen treffen, gelten deren Bestimmungen; soweit sie keine Bestimmungen treffen, kann nach örtlicher Gewohnheit verfahren werden.

**§ 86** Berechtigte an unbeweglichen Sachen müssen es benachbarten Berechtigten soweit erforderlich ermöglichen, Wasser zu beziehen und abzuleiten.

Die Nutzung natürlicher Wasserläufe muss unter den benachbarten Berechtigten an unbeweglichen Sachen in verhältnismäßiger Weise verteilt werden. Bei der Abführung natürlicher Wasserläufe muss die natürliche Fließrichtung beachtet werden.

**§ 87** An unbeweglichen Sachen Berechtigte müssen benachbarten Berechtigten, die darauf angewiesen sind, ihr Grundstück zum Durchgang und in ähnlicher Weise zu benutzen, diese Benutzung soweit erforderlich ermöglichen.

**§ 88** Wenn an unbeweglichen Sachen Berechtigte zur Errichtung oder Reparatur von Bauwerken<sup>35</sup> oder Verlegung von Stromleitungen oder -kabeln, Wasser-, Heizungs-, Gasrohren oder Ähnlichem darauf angewiesen sind, benachbarte Grundstücke oder Bauwerke zu benutzen, müssen die an diesen Grundstücken oder Bauwerken Berechtigten diese Benutzung soweit erforderlich ermöglichen.

**§ 89** Bei der Errichtung von Bauwerken dürfen die staatlichen bauordnungsrechtlichen Standards nicht verletzt und die Belüftung sowie der Genuss von Licht und Sonne benachbarter Bauwerke nicht beeinträchtigt werden.

**§ 90** An unbeweglichen Sachen Berechtigten ist es verboten, sich unter Verstoß gegen einschlägige staatliche Bestimmungen ihrer Festabfälle zu entledigen oder Immissionen durch Luftverunreinigung, Wasserverunreinigung oder in Form von Lärm, Licht, elektromagnetischer Strahlung oder sonstigen schädlichen Materialien vorzunehmen.

**§ 91** Wenn an unbeweglichen Sachen Berechtigte Boden ausheben, Bauwerke errichten, Rohre und Leitungen verlegen, Anlagen errichten oder ähnliche Handlungen vornehmen, dürfen sie die Sicherheit benachbarter unbeweglicher Sachen nicht gefährden.

**§ 92** Wenn an unbeweglichen Sachen Berechtigte eine benachbarte unbewegliche Sache zum Bezug oder der Ableitung von Wasser, zum Durchgang, der Verlegung von Rohren und Leitungen oder zu ähnlichen Zwecken benutzen, müssen sie möglichst vermeiden, dem an der benachbarten unbeweglichen Sache Berechtigten Schaden zuzufügen; verursachen sie einen Schaden, so müssen sie Schadensersatz leisten.

<sup>35</sup> „ 建筑物 “; das ist derselbe Begriff, der auch im 6. Kapitel verwendet wird, doch ergibt sich aus dem Zusammenhang, dass es hier im Gegensatz zum 6. Kapitel nicht allein um Gebäude, sondern um alle Bauwerke geht.

## 第八章 共有

**第九十三条** 不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

**第九十四条** 按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。

**第九十五条** 共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

**第九十六条** 共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。

**第九十七条** 处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

**第九十八条** 对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

**第九十九条** 共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割对其他共有人造成损害的，应当给予赔偿。

8. Kapitel: Gemeinschaftliches Eigentum<sup>36</sup>

**§ 93** Unbewegliche und bewegliche Sachen können im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Einheiten oder Einzelner stehen. Das gemeinschaftliche Eigentum umfasst das Miteigentum nach Bruchteilen und das Gesamthandseigentum.

**§ 94** Miteigentümer nach Bruchteilen haben an der gemeinschaftlichen unbeweglichen oder beweglichen Sache ihrem Bruchteil entsprechend Eigentum.

**§ 95** Eigentümer zur gesamten Hand haben an der gemeinschaftlichen unbeweglichen oder beweglichen Sache Eigentum zur gesamten Hand.

**§ 96** Gemeinschaftliche Eigentümer verwalten die gemeinschaftliche unbewegliche oder bewegliche Sache nach den getroffenen Vereinbarungen; ist keine Vereinbarung getroffen oder ist die Vereinbarung unklar, so ist jeder gemeinschaftliche Eigentümer berechtigt und verpflichtet, die Sache zu verwalten.

**§ 97** Verfügungen über die gemeinschaftliche unbewegliche oder bewegliche Sache und große Reparaturen<sup>37</sup> an der Sache bedürfen [im Fall des Miteigentums] der Zustimmung von Miteigentümern, die zusammen über mindestens zwei Drittel der Miteigentumsanteile verfügen, [im Fall des Gesamthandseigentums] der Zustimmung aller Gesamthandseigentümer, es sei denn die gemeinschaftlichen Eigentümer haben eine andere Vereinbarung getroffen.

**§ 98** Mit den Verwaltungskosten und sonstigen Lasten der gemeinschaftlichen Sache wird nach der Vereinbarung [der gemeinschaftlichen Eigentümer] verfahren; ist keine Vereinbarung getroffen oder ist die Vereinbarung unklar, so werden sie von Miteigentümern entsprechend deren Bruchteilen, von Gesamthandseigentümern gesamthänderisch getragen.

**§ 99** Haben die gemeinschaftlichen Eigentümer vereinbart, dass die gemeinschaftliche unbewegliche oder bewegliche Sache, um die gemeinschaftliche Beziehung aufrechtzuerhalten, nicht geteilt werden darf, so muss nach dieser Vereinbarung verfahren werden, gemeinschaftliche Eigentümer können jedoch die Teilung verlangen, wenn die Teilung für sie aus wichtigem Grund erforderlich ist; ist keine Vereinbarung getroffen oder ist die Vereinbarung unklar, so können Miteigentümer jederzeit, Gesamthandseigentümer [dagegen] nur dann Teilung verlangen, wenn der Grund, aus dem Gesamthandseigentum besteht, entfällt oder wenn die Teilung für sie aus wichtigem Grund erforderlich ist. Fügt die Teilung den anderen gemeinschaftlichen Eigentümern einen Schaden zu, so ist Schadensersatz zu leisten.

<sup>36</sup> Der Begriff des gemeinschaftlichen Eigentums (共有) dient als gemeinsamer Oberbegriff für das gemeinschaftliche Eigentum nach Bruchteilen (按份共有) (im Folgenden kurz als Miteigentum [nach Bruchteilen] bezeichnet) und das gemeinschaftliche Eigentum zur gesamten Hand (共同共有) (im Folgenden Gesamthandseigentum). Von der irreführenden Übersetzung des Oberbegriffs „共有“ als Miteigentum (vgl. dazu nur Staudinger/Gursky, Neubearb. 1999, § 1008 Rn. 1) wurde bewusst abgesehen.

<sup>37</sup> „修缮“ bezieht sich nur auf Bauwerke und meint deren Renovierung. Unter den beweglichen Sachen sind allenfalls noch Waffen und Ausrüstung erfasst, vgl. LUO Zhufeng (罗竹风) (Hrsg.), 汉语大词典 (Großes Lexikon der chinesischen Sprache), Shanghai 1997, s. v. 修缮. Die Norm soll sich aber auf große Reparaturen an allen beweglichen wie unbeweglichen Sachen beziehen.

**第一百条** 共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割并且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。

**第一百零一条** 按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

**第一百零二条** 因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务，共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。

**第一百零三条** 共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。

**第一百零四条** 按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。

**第一百零五条** 两个以上单位、个人共同享有益物权、担保物权的，参照本章规定。

## 第九章 所有权取得的特别规定

**第一百零六条** 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

- (一) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的；
- (二) 以合理的价格转让；

**§ 100** Gemeinschaftliche Eigentümer können die Art und Weise der Teilung vereinbaren. Erzielen sie keine Vereinbarung und kann eine gemeinschaftliche unbewegliche oder bewegliche Sache ohne Verminderung des Wertes geteilt werden, so muss die Sache in Natur geteilt werden; lässt sie sich nur schwer [in Natur] teilen oder würde sich ihr Wert durch die Teilung [in Natur] vermindern, so ist der Erlös, der durch Umrechnung des Wertes der Sache in Geld, durch Versteigerung oder durch freihändigen Verkauf erzielt wird, zu teilen.

Ist die unbewegliche oder bewegliche Sache, die ein Miteigentümer infolge der Teilung erhalten hat, mangelhaft, so müssen die übrigen Miteigentümer den Schaden unter sich teilen.

**§ 101** Ein Miteigentümer kann seinen Bruchteil an der gemeinschaftlichen unbeweglichen oder beweglichen Sache veräußern. Die übrigen Miteigentümer haben ein Vorkaufsrecht zu gleichen Bedingungen.

**§ 102** In Bezug auf Forderungen und Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen unbeweglichen oder beweglichen Sachen entstanden sind, sind die gemeinschaftlichen Eigentümer im Außenverhältnis als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist oder der Dritte weiß, dass die gemeinschaftlichen Eigentümer nicht Gesamtgläubiger oder Gesamtschuldner sind; im Innenverhältnis sind sie, soweit nichts anderes vereinbart ist, im Fall des Miteigentums ihren Bruchteilen entsprechend, im Fall des Gesamthandseigentums zur gesamten Hand berechtigt und verpflichtet. Ein Miteigentümer, der den Gläubiger über den von ihm zu übernehmenden Anteil hinaus befriedigt, kann bei den übrigen Miteigentümern Regress nehmen.

**§ 103** Haben gemeinschaftliche Eigentümer nicht vereinbart, ob die gemeinschaftliche unbewegliche oder bewegliche Sache im Miteigentum oder Gesamthandseigentum steht, oder ist die Vereinbarung unklar, so sind sie Miteigentümer, es sei denn, dass zwischen ihnen familiäre oder ähnliche Beziehungen bestehen.

**§ 104** Die den Miteigentümern einer gemeinschaftlichen unbeweglichen oder beweglichen Sache zustehenden Bruchteile bestimmen sich, soweit die Miteigentümer keine Vereinbarung getroffen haben oder die Vereinbarung unklar ist, nach der Höhe ihrer Investition; lässt diese sich nicht bestimmen, so haben sie gleiche Bruchteile.

**§ 105** Auf die dinglichen Nutzungsrechte und dinglichen Sicherungsrechte, die mehreren Einheiten oder Einzelnen zustehen, finden die Vorschriften dieses Kapitels entsprechende Anwendung.

## 9. Kapitel: Besondere Bestimmungen über den Erwerb des Eigentums

**§ 106** Veräußert ein Nichtberechtigter eine unbewegliche oder bewegliche Sache, so kann der Eigentümer die Herausgabe der Sache verlangen. Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, wird der Erwerber unter den folgenden Voraussetzungen Eigentümer der unbeweglichen oder beweglichen Sache:

1. der Erwerber ist bei Erwerb der unbeweglichen oder beweglichen Sache in gutem Glauben;
2. die Veräußerung erfolgt zu einem angemessenen Preis;

(三) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记, 不需要登记的已经交付给受让人。

受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的, 原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。

当事人善意取得其他物权的, 参照前两款规定。

**第一百零七条** 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的, 权利人有权向无处分权人请求损害赔偿, 或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物, 但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的, 权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后, 有权向无处分权人追偿。

**第一百零八条** 善意受让人取得动产后, 该动产上的原有权利消灭, 但善意受让人在受让时知道或者应当知道该权利的除外。

**第一百零九条** 拾得遗失物, 应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取, 或者送交公安等有关部门。

**第一百一十条** 有关部门收到遗失物, 知道权利人的, 应当及时通知其领取; 不知道的, 应当及时发布招领公告。

**第一百一十一条** 拾得人在遗失物送交有关部门前, 有关部门在遗失物被领取前, 应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的, 应当承担民事责任。

**第一百一十二条** 权利人领取遗失物时, 应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。

3. und die Veräußerung der unbeweglichen oder beweglichen Sache ist, sofern nach den gesetzlichen Bestimmungen die Eintragung erforderlich ist, eingetragen worden oder die Sache ist, sofern keine Eintragung erforderlich ist, übergeben worden.

Wird der Erwerber nach der Vorschrift des vorigen Absatzes Eigentümer der unbeweglichen oder beweglichen Sache, so kann der ursprüngliche Eigentümer vom Nichtberechtigten Schadensersatz verlangen.

Für den gutgläubigen Erwerb anderer dinglicher Rechte gelten die Vorschriften der Absätze 1 und 2 entsprechend.

**§ 107** Eigentümer und andere Berechtigte können die Herausgabe einer verlorenen<sup>38</sup> Sache verlangen. Ist eine solche Sache durch Veräußerung in den Besitz eines anderen gelangt, so kann der Berechtigte vom Nichtberechtigten Schadensersatz oder innerhalb von zwei Jahren ab dem Tag, an dem er von der Person des Erwerbers Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen müssen, vom Erwerber die Herausgabe der Sache verlangen. Hat der Erwerber die Sache in einer öffentlichen Versteigerung oder aufgrund eines Verkaufs durch einen zum freihändigen Verkauf öffentlich Ermächtigten erworben, so muss der Berechtigte, der vom Erwerber Herausgabe verlangt, diesem die Kosten [des Erwerbs] ersetzen; hat der Berechtigte dem Erwerber diese Kosten ersetzt, so kann er beim Nichtberechtigten Regress nehmen.

**§ 108** Hat ein gutgläubiger Erwerber das Eigentum an einer beweglichen Sache erlangt, so erlöschen die ursprünglichen Rechte an dieser beweglichen Sache, soweit nicht der gutgläubige Erwerber diese Rechte im Zeitpunkt des Erwerbs kannte oder kennen musste.

**§ 109** Eine verlorene Sache muss dem Berechtigten zurückgegeben werden. Der Finder muss den Berechtigten unverzüglich zur Abholung auffordern oder die Sache bei der Polizei oder einer anderen zuständigen Stelle<sup>39</sup> abliefern.

**§ 110** Wenn die zuständige Stelle eine verlorene Sache erhält und den Berechtigten kennt, muss sie ihn unverzüglich zur Abholung auffordern; wenn sie ihn nicht kennt, muss sie die Aufforderung zur Abholung unverzüglich öffentlich bekanntmachen.

**§ 111** Bis der Finder die verlorene Sache bei der zuständigen Stelle abgeliefert hat, muss er sie sorgfältig aufbewahren; das Gleiche gilt für die zuständige Stelle, bis die verlorene Sache bei ihr abgeholt wird. Wird [vom Finder oder der zuständigen Stelle]<sup>40</sup> vorsätzlich oder grob fahrlässig eine Verschlechterung oder der Untergang der verlorenen Sache herbeigeführt, so haften sie zivilrechtlich.

**§ 112** Holt der Berechtigte die verlorene Sache ab, so muss er dem Finder oder der zuständigen Stelle die notwendigen Kosten der Aufbewahrung der Sache und ähnlicher [Handlungen] ersetzen.

<sup>38</sup> In § 112 des Entwurfs vom 08.07.2005 (Fn. 2) war nicht nur von verlorenen Sachen, sondern auch von gestohlenen und geraubten Vermögensgegenständen die Rede.

<sup>39</sup> Wörtlich ist hier und in den folgenden Vorschriften von „ 部门 “, „Abteilung“, die Rede, doch ist nicht auszuschließen, dass auch nicht-staatliche Stellen zuständig sein könnten.

<sup>40</sup> Im Original ist die Haftung nicht ausdrücklich auf den Finder oder die zuständige Stelle beschränkt; theoretisch wäre auch eine Haftung Dritter denkbar. Jedoch sollte schon die entsprechend formulierte Vorschrift im Entwurf der Chinesischen Akademie für Sozialwissenschaften nur eine Haftung des Finders begründen, vgl. LIANG Huixing (o. Fn. 31), Erläuterung zu § 365, S. 170.

权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。

拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

**第一百一十三条** 遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的，归国家所有。

**第一百一十四条** 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，参照拾得遗失物的有关规定。文物保护法等法律另有规定的，依照其规定。

**第一百一十五条** 主物转让的，从物随主物转让，但当事人另有约定的除外。

**第一百一十六条** 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照约定。

法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

### 第三编 用益物权

#### 第十章 一般规定

**第一百一十七条** 用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。

**第一百一十八条** 国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源，单位、个人依法可以占有、使用和收益。

**第一百一十九条** 国家实行自然资源有偿使用制度，但法律另有规定的除外。

**第一百二十条** 用益物权人行使权利，应当遵守法律有关保护和合理开发利用资源的规定。所有权人不得干涉用益物权人行使权利。

Hat der Berechtigte eine Belohnung für den Fund der verlorenen Sache ausgelobt, so muss er die versprochene Leistung bei Abholung der Sache<sup>41</sup> bewirken.

Hat der Finder die verlorene Sache widerrechtlich in Besitz genommen, so hat er weder das Recht, die Kosten der Aufbewahrung der Sache und ähnlicher [Handlungen] ersetzt zu verlangen, noch das Recht, vom Berechtigten die Bewirkung der versprochenen Leistung zu verlangen.

**§ 113** Wird die verlorene Sache nicht innerhalb von sechs Monaten seit Bekanntmachung der Aufforderung zur Abholung abgeholt, so fällt sie ins Staatseigentum.

**§ 114** Wird eine im Wasser treibende Sache geborgen oder eine vergrabene oder versteckte Sache entdeckt, so finden die Vorschriften über den Fund verlorener Sachen entsprechende Anwendung. Soweit das Gesetz zum Schutz von Kulturgütern und andere Gesetze abweichende Bestimmungen treffen, gelten deren Bestimmungen.

**§ 115** Mit Veräußerung der Hauptsache geht auch das Eigentum am Zubehör über, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

**§ 116** Natürliche Früchte erwirbt der Eigentümer; gibt es sowohl einen Eigentümer als auch einen Nutzungsberechtigten, so erwirbt sie der Nutzungsberechtigte; haben die Parteien etwas anderes vereinbart, so gilt ihre Vereinbarung.

Juristische Früchte werden, wenn die Parteien eine Vereinbarung getroffen haben, ihrer Vereinbarung gemäß erworben; haben sie keine Vereinbarung getroffen oder ist die Vereinbarung unklar, so bestimmt sich der Erwerb nach der Verkehrssitte.

### 3. Teil: Dingliche Nutzungsrechte

#### 10. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

**§ 117** Der Nutzungsberechtigte hat das Recht, eine unbewegliche oder bewegliche Sache, die einem anderen gehört, im Einklang mit der Rechtsordnung zu besitzen, zu gebrauchen und ihre Nutzungen zu ziehen.

**§ 118** Einheiten und Einzelne können die im Staatseigentum stehenden, die in Kollektivnutzung stehenden staatseigenen und die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Kollektiveigentum stehenden natürlichen Ressourcen im Einklang mit der Rechtsordnung besitzen, gebrauchen und ihre Nutzungen ziehen.

**§ 119** Der Staat führt ein System der entgeltlichen Nutzung<sup>42</sup> von natürlichen Ressourcen durch, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

**§ 120** Der Nutzungsberechtigte muss bei Ausübung seiner Rechte die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz und zur angemessenen Erschließung und Nutzung von Ressourcen einhalten. Der Eigentümer darf die Ausübung der Rechte des Nutzungsberechtigten nicht beeinträchtigen.

<sup>41</sup> Ob damit nur ein Fälligkeitzeitpunkt oder aber eine Voraussetzung für das Entstehen des Anspruchs auf Entrichtung der Belohnung geregelt sein soll, ist unklar.

<sup>42</sup> Wörtlich: „使用“, „gebrauchen, benutzen“.

**第一百二十一条** 因不动产或者动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，用益物权人有权依照本法第四十二条、第四十四条的规定获得相应补偿。

**第一百二十二条** 依法取得的海域使用权受法律保护。

**第一百二十三条** 依法取得的探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利受法律保护。

## 第十一章 土地承包经营权

**第一百二十四条** 农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营制度。

**第一百二十五条** 土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

**第一百二十六条** 耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年；特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

前款规定的承包期届满，由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

**第一百二十七条** 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证，并登记造册，确认土地承包经营权。

**§ 121** Führt die Entziehung oder die Beschlagnahme einer unbeweglichen oder beweglichen Sache dazu, dass das Nutzungsrecht erlischt oder seine Ausübung beeinträchtigt wird, so kann der Nutzungsberechtigte nach den Vorschriften der §§ 42 und 44 dieses Gesetzes entsprechenden Ausgleich verlangen.

**§ 122** Das im Einklang mit der Rechtsordnung erworbene Recht zur Nutzung des Seegebietes steht unter dem Schutz des Gesetzes.

**§ 123** Die im Einklang mit der Rechtsordnung erworbenen Rechte zur Suche nach Bodenschätzen, zum Bergbau, zum Wasserschöpfen sowie zur Zucht und zum Fischen in Gewässern und Watten stehen unter dem Schutz des Gesetzes.

## 11. Kapitel: Das Recht zur Bewirtschaftung von übernommenem Land

**§ 124** Die ländlichen kollektiven Wirtschaftsorganisationen führen ein duales Bewirtschaftungssystem mit kombinierter Zentralisierung und Dezentralisierung auf der Basis der familiären Übernahme [von Land] zur Bewirtschaftung durch.

Für im bäuerlichen Kollektiveigentum stehende und für in bäuerlicher Kollektivnutzung stehende staatseigene Acker-, Forst-, Weide- und andere landwirtschaftliche Flächen wird im Einklang mit der Rechtsordnung ein System der Übernahme von Land zur Bewirtschaftung durchgeführt.

**§ 125** Der aufgrund entsprechender Übernahme von Land zur Bewirtschaftung Berechtigte [im Folgenden: der Bewirtschafter] hat das Recht, die von ihm zur Bewirtschaftung übernommenen Acker-, Forst-, Weideflächen und anderen [landwirtschaftlichen Flächen] im Einklang mit der Rechtsordnung zu besitzen, zu gebrauchen und ihre Nutzungen zu ziehen sowie Pflanzenbau, Forstwirtschaft, Viehwirtschaft und andere landwirtschaftliche Produktion zu betreiben.

**§ 126** Die Übernahme erfolgt bei Ackerflächen für eine Zeit von 30 Jahren, bei Weideflächen für 30 bis 50 Jahre, bei Forstflächen für 30 bis 70 Jahre. Für Forstflächen mit besonderen Baumarten kann die Zeit mit Zustimmung der für die Forstverwaltung zuständigen, dem Staatsrat unterstellten Behörde verlängert werden.

Nach Ablauf der im vorigen Absatz bestimmten Übernahmzeit setzt der Bewirtschafter die Übernahme nach den einschlägigen staatlichen Bestimmungen fort.

**§ 127** Das Recht zur Bewirtschaftung des übernommenen Landes entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Vertrag zur Übernahme des Landes zur Bewirtschaftung wirksam wird.

Die lokale Volksregierung auf Kreis- oder höherer Ebene muss dem Bewirtschafter ein Zertifikat über das Recht zur Bewirtschaftung des übernommenen Landes oder der Forsten oder über das Recht zur Nutzung von Grasland ausstellen und das Recht zur Bewirtschaftung des übernommenen Landes in ein Register eintragen, damit es Bestätigung findet.

**第一百二十八条** 土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定, 有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准, 不得将承包地用于非农建设。

**第一百二十九条** 土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让, 当事人要求登记的, 应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记; 未经登记, 不得对抗善意第三人。

**第一百三十条** 承包期内发包人不得调整承包地。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形, 需要适当调整承包的耕地和草地的, 应当依照农村土地承包法等法律规定办理。

**第一百三十一条** 承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的, 依照其规定。

**第一百三十二条** 承包地被征收的, 土地承包经营权人有权依照本法第四十二条第二款的规定获得相应补偿。

**第一百三十三条** 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地, 依照农村土地承包法等法律和国务院的有关规定, 其土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转。

**第一百三十四条** 国家所有的农用地实行承包经营的, 参照本法的有关规定。

**§ 128** Der Bewirtschafter ist berechtigt, die Ausübung des Rechts zur Bewirtschaftung des übernommenen Landes nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Übernahme ländlicher Grundstücke<sup>43</sup> einem anderen zu überlassen, das Recht [gegen das Recht eines anderen Bewirtschafters] auszutauschen, es zu übertragen oder auf andere Weise in Verkehr zu bringen. Das Recht kann nur für die restliche Zeit in Verkehr gebracht werden, für die das Land noch zur Bewirtschaftung übernommen ist. Ohne Genehmigung im Einklang mit der Rechtsordnung darf das übernommene Land nicht für nichtlandwirtschaftliche Bauvorhaben genutzt werden.

**§ 129** Wenn der Bewirtschafter das Recht [gegen das Recht eines anderen Bewirtschafters] austauscht oder das Recht überträgt und die Parteien die Eintragung [der Rechtsänderung] verlangen, müssen sie die Eintragung der Änderung des Rechts zur Bewirtschaftung des übernommenen Landes bei der lokalen Volksregierung auf Kreis- oder höherer Ebene beantragen; ohne Eintragung kann [die Rechtsänderung] gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden.

**§ 130** Während der Übernahmzeit kann die Partei, die [dem Bewirtschafter] das Recht übertragen hat, keine das Land betreffenden Anpassungen vornehmen.

Ist es wegen einer erheblichen Verschlechterung des übernommenen Landes infolge einer Naturkatastrophe oder anderer besonderer Umstände erforderlich, das Recht an den übernommenen Acker- und Grasflächen in angemessener Weise anzupassen, so ist [diese Anpassung] nach dem Gesetz über die Übernahme ländlicher Grundstücke<sup>44</sup> und anderen gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen.

**§ 131** Während der Übernahmzeit darf die Partei, die [dem Bewirtschafter] das Recht übertragen hat, das übernommene Land nicht zurücknehmen. Soweit das Gesetz über die Übernahme ländlicher Grundstücke<sup>45</sup> oder andere Gesetze abweichende Bestimmungen treffen, gelten deren Bestimmungen.

**§ 132** Wird das übernommene Land entzogen, so ist der Bewirtschafter berechtigt, einen entsprechenden Ausgleich nach der Vorschrift des § 42 Abs. 2 dieses Gesetzes zu verlangen.

**§ 133** Werden Ödland oder ähnliche ländliche Grundstücke im Verfahren einer Ausschreibung, Versteigerung, in öffentlichen Verhandlungen oder in ähnlicher Weise übernommen, so kann das Recht zur Bewirtschaftung des übernommenen Landes nach den Vorschriften des Gesetzes über die Übernahme ländlicher Grundstücke<sup>46</sup> und anderer Gesetze und nach den Bestimmungen des Staatsrates übertragen, als Einlage eingebracht, mit einer Hypothek belastet oder in anderer Weise in Verkehr gebracht werden.

**§ 134** Wird staatseigenes landwirtschaftlich genutztes Land zur Bewirtschaftung übernommen, so finden die einschlägigen Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung.

<sup>43</sup> 中华人民共和国农村土地承包法 (Gesetz der Volksrepublik China über die Übernahme ländlicher Grundstücke) vom 29.08.2002, deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 29.8.02/1.

<sup>44</sup> Siehe oben Fn. 43.

<sup>45</sup> Siehe oben Fn. 43.

<sup>46</sup> Siehe oben Fn. 43.

## 第十二章 建设用地使用权

**第一百三十五条** 建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

**第一百三十六条** 建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。

**第一百三十七条** 设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。采取划拨方式的，应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。

**第一百三十八条** 采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。

建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：

- (一) 当事人的名称和住所；
- (二) 土地界址、面积等；
- (三) 建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；
- (四) 土地用途；
- (五) 使用期限；
- (六) 出让金等费用及其支付方式；
- (七) 解决争议的方法。

## 12. Kapitel: Das Recht zur Nutzung von Bauland

**§ 135** Der zur Nutzung von Bauland Berechtigte hat das Recht, das staatseigene Grundstück im Einklang mit der Rechtsordnung zu besitzen, zu gebrauchen und seine Nutzungen zu ziehen, und das Recht, dieses Grundstück zu nutzen, um darauf Gebäude, Bauwerke und zugehörige Anlagen zu errichten<sup>47</sup>.

**§ 136** Das Recht zur Nutzung von Bauland kann separat auf der Erdoberfläche, über der Erdoberfläche und unter der Erdoberfläche bestellt werden. Neu bestellte Rechte zur Nutzung von Bauland dürfen ein bereits bestelltes Nutzungsrecht nicht verletzen.

**§ 137** Das Recht zur Nutzung von Bauland kann überlassen oder zugeteilt oder auf andere Weise bestellt werden.<sup>48</sup>

[Das Recht zur Nutzung von] Land, das für Industrie, Handel, Tourismus, Unterhaltungszwecke, [zur Errichtung von] zur Veräußerung vorgesehenem Wohnraum oder für andere gewerbliche Zwecke genutzt werden soll, sowie [von] Land, dessen Nutzung mehr als ein Interessent beabsichtigt, muss im Wege eines öffentlichen Preiskonkurrenzverfahrens wie einer Ausschreibung oder Versteigerung überlassen werden.

Die Bestellung von Rechten zur Nutzung von Bauland durch Zuteilung wird strikt beschränkt. Erfolgt eine Zuteilung, so müssen die Gesetze und die Verwaltungsrechtsnormen<sup>49</sup> über die Art der Nutzung des Landes eingehalten werden.

**§ 138** Wird das Recht zur Nutzung von Bauland durch Überlassung im Wege einer Ausschreibung, Versteigerung, Vereinbarung oder auf einem ähnlichen Weg bestellt, so müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag zur Überlassung des Nutzungsrechts schließen.

Der Vertrag über die Überlassung des Rechts zur Nutzung von Bauland enthält in der Regel Klauseln über:

1. die Bezeichnung und den Wohnsitz der Parteien;
2. Lage, Grenzen, Fläche und andere [Eigenschaften] des Grundstücks;
3. den von Gebäuden, Bauwerken und zugehörigen Anlagen in Anspruch genommenen Raum;
4. die Nutzungsart des Grundstücks;
5. die Nutzungszeit;
6. die Überlassungsgebühr und andere Kosten sowie ihre Zahlungsweise;
7. das Verfahren zur Beilegung von Streitigkeiten.

<sup>47</sup> Bemerkenswert ist, dass in der entsprechenden Regelung zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke in § 152 das Recht zur Errichtung von Gebäuden ausdrücklich unter den Vorbehalt der Ausübung „im Einklang mit der Rechtsordnung“ gestellt ist, während diese Einschränkung hier nur den Besitz sowie das Gebrauchs- und Nutzungsrecht betrifft.

<sup>48</sup> Überlassene (出让) und zugeteilte (划拨) Landnutzungsrechte werden in der Literatur üblicherweise mit den englischen Begriffen „granted“ und „allocated land use rights“ bezeichnet; vgl. nur Lutz-Christian Wolff, Das internationale Wirtschaftsrecht der VR China, 2. Auflage, Frankfurt a. M. 2005, S. 69.

<sup>49</sup> Siehe Fn. 10.

**第一百三十九条** 设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书。

**第一百四十条** 建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

**第一百四十一条** 建设用地使用权人应当依照法律规定以及合同约定支付出让金等费用。

**第一百四十二条** 建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但有相反证据证明的除外。

**第一百四十三条** 建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律另有规定的除外。

**第一百四十四条** 建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采取书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地使用权的剩余期限。

**第一百四十五条** 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

**第一百四十六条** 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

**第一百四十七条** 建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

**第一百四十八条** 建设用地使用权期间届满前，因公共利益需要提前收回该土地的，应当依照本法第四十二条的规定对该土地上的房屋及其他不动产给予补偿，并退还相应的出让金。

**第一百四十九条** 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

**§ 139** Bei der Bestellung des Rechts zur Nutzung von Bauland muss beim Registerorgan die Eintragung dieses Rechts beantragt werden. Mit der Eintragung ist das Recht zur Nutzung von Bauland bestellt. Das Registerorgan muss dem zur Nutzung des Baulands Berechtigten ein Zertifikat über dieses Recht erteilen.

**§ 140** Der zur Nutzung von Bauland Berechtigte muss das Land zweckmäßig nutzen und darf die Nutzungsart des Landes nicht ändern; ist es erforderlich, die Nutzungsart des Landes zu ändern, so muss dies nach dem Recht von der zuständigen Behörde genehmigt werden.

**§ 141** Der zur Nutzung von Bauland Berechtigte muss die in gesetzlichen Bestimmungen und den vertraglichen Vereinbarungen vorgesehenen Überlassungsgebühren und anderen Kosten zahlen.

**§ 142** Gebäude, Bauwerke und zugehörige Anlagen, die der zur Nutzung von Bauland Berechtigte errichtet hat, gehören ihm, soweit nicht das Gegenteil bewiesen ist.

**§ 143** Der zur Nutzung von Bauland Berechtigte kann das Recht zur Nutzung des Baulandes übertragen, es [gegen das Recht eines anderen Nutzungsberechtigten] austauschen, als Einlage einbringen, verschenken oder mit einer Hypothek belasten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

**§ 144** Will der zur Nutzung von Bauland Berechtigte das Recht zur Nutzung des Baulandes übertragen, austauschen, als Einlage einbringen, verschenken oder mit einer Hypothek belasten, so müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen. Die Nutzungszeit wird von den Parteien vereinbart, darf aber die restliche Laufzeit des Rechts zur Nutzung des Baulandes nicht überschreiten.

**§ 145** Wird das Recht zur Nutzung von Bauland übertragen, ausgetauscht, als Einlage eingebracht oder verschenkt, so muss beim Registerorgan die Eintragung der Rechtsänderung beantragt werden.

**§ 146** Wird das Recht zur Nutzung von Bauland übertragen, ausgetauscht, als Einlage eingebracht oder verschenkt, so erstreckt sich diese Verfügung auf die mit dem Grundstück verbundenen Gebäude, Bauwerke und zugehörigen Anlagen.

**§ 147** Werden Gebäude, Bauwerke und zugehörige Anlagen übertragen, ausgetauscht, als Einlage eingebracht oder verschenkt, so erstreckt sich diese Verfügung auf das Recht zur Nutzung des Baulandes, soweit das Grundstück von den Gebäuden, Bauwerken und zugehörigen Anlagen in Anspruch genommen wird.

**§ 148** Wird das Grundstück vor Ablauf der Zeit, für die das Recht zur Nutzung des Baulandes bestellt ist, aufgrund öffentlichen Interesses zurückgenommen, so muss nach der Vorschrift des § 42 dieses Gesetzes ein Ausgleich für die Häuser und anderen unbeweglichen Sachen auf dem Grundstück geleistet und ein [der Restlaufzeit] entsprechender Teil der Überlassungsgebühren erstattet werden.

**§ 149** Die Laufzeit des Rechts zur Nutzung von Bauland für Wohnraum verlängert sich bei Ablauf der Nutzungszeit automatisch.

非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

**第一百五十条** 建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书。

**第一百五十一条** 集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理法等法律规定办理。

### 第十三章 宅基地使用权

**第一百五十二条** 宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

**第一百五十三条** 宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

**第一百五十四条** 宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

**第一百五十五条** 已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

### 第十四章 地役权

**第一百五十六条** 地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

前款所称他人的不动产为供役地，自己的不动产为需役地。

Die Verlängerung der Laufzeit des Rechts zur Nutzung von Bauland für andere Nutzungsarten bei Ablauf der Nutzungszeit richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Zuordnung der Häuser und anderen unbeweglichen Sachen auf dem Land bestimmt sich nach der getroffenen Vereinbarung; ist keine Vereinbarung getroffen oder ist die Vereinbarung unklar, so finden die Bestimmungen der Gesetze und der Verwaltungsrechtsnormen<sup>50</sup> Anwendung.

**§ 150** Erlischt das Recht zur Nutzung von Bauland, so muss derjenige, der das Recht überlassen hat, die Eintragung des Rechts unverzüglich löschen lassen. Das Registerorgan muss das Zertifikat über das Recht zur Nutzung des Baulandes einziehen.

**§ 151** Wird im Kollektiveigentum stehendes Land als Bauland genutzt, so finden das Gesetz über die Landverwaltung<sup>51</sup> und andere gesetzliche Bestimmungen Anwendung.

### 13. Kapitel: Das Recht zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke<sup>52</sup>

**§ 152** Der zur Nutzung eines bäuerlichen Hausgrundstücks Berechtigte hat das Recht, das im Kollektiveigentum stehende Grundstück im Einklang mit der Rechtsordnung zu besitzen, zu nutzen und es im Einklang mit der Rechtsordnung zu verwenden, um darauf ein Wohnhaus und zugehörige Anlagen zu errichten.

**§ 153** Auf den Erwerb, die Ausübung und die Übertragung des Rechts zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke finden das Gesetz über die Landverwaltung<sup>53</sup> und andere Gesetze sowie die einschlägigen staatlichen Bestimmungen Anwendung.

**§ 154** Gehen bäuerliche Hausgrundstücke durch Naturkatastrophen und aufgrund ähnlicher Umstände unter, so erlischt das Nutzungsrecht. Bauern, die das Grundstück [unter solchen Umständen] verloren haben, muss erneut ein bäuerliches Hausgrundstück zugeteilt werden.

**§ 155** Wird ein eingetragenes Recht zur Nutzung eines bäuerlichen Hausgrundstücks übertragen oder erlischt es, so müssen die Änderung oder das Erlöschen unverzüglich eingetragen werden.

### 14. Kapitel: Grunddienstbarkeiten

**§ 156** Der aus einer Grunddienstbarkeit Berechtigte hat das Recht, eine unbewegliche Sache eines anderen der vertraglichen Vereinbarung gemäß zu benutzen, um den Nutzen einer eigenen unbeweglichen Sache zu erhöhen.

Die unbewegliche Sache eines anderen im Sinne des vorigen Absatzes wird als dienendes Grundstück, die eigene unbewegliche Sache als herrschendes Grundstück bezeichnet.

<sup>50</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>51</sup> 中华人民共和国土地管理法 (Gesetz der Volksrepublik China über die Landverwaltung) vom 25.6.1986, zuletzt geändert am 28.8.2004, chinesisch-englisch in: CCH Business Regulation (Fn. 5), ¶14-701.

<sup>52</sup> „宅基地“ bedeutet wörtlich lediglich Hausgrundstück; das Recht ist aber nur für bäuerliche Haushalte gedacht, vgl. § 8 Abs. 2 S. 2 und § 62 des „Gesetzes der Volksrepublik China über die Landverwaltung“ (Fn. 51).

<sup>53</sup> Siehe oben Fn. 51.

**第一百五十七条** 设立地役权，当事人应当采取书面形式订立地役权合同。

地役权合同一般包括下列条款：

- (一) 当事人的姓名或者名称和住所；
- (二) 供役地和需役地的位置；
- (三) 利用目的和方法；
- (四) 利用期限；
- (五) 费用及其支付方式；
- (六) 解决争议的方法。

**第一百五十八条** 地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

**第一百五十九条** 供役地权利人应当按照合同约定，允许地役权人利用其土地，不得妨害地役权人行使权利。

**第一百六十条** 地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地，尽量减少对供役地权利人物权的限制。

**第一百六十一条** 地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

**第一百六十二条** 土地所有权人享有地役权或者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权时，该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。

**§ 157** Zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen.

Der Vertrag über die Grunddienstbarkeit enthält in der Regel Klauseln über:

1. den Namen oder die Bezeichnung und den Wohnsitz der Parteien;
2. die Lage des dienenden und des herrschenden Grundstücks;
3. den Zweck sowie die Art und Weise der Benutzung;
4. die Benutzungszeit;
5. die Kosten und ihre Zahlungsweise;
6. das Verfahren zur Beilegung von Streitigkeiten.

**§ 158** Die Grunddienstbarkeit ist in dem Zeitpunkt bestellt, in dem der Vertrag über die Grunddienstbarkeit wirksam wird. Wenn die Parteien die Eintragung verlangen, können sie die Eintragung der Grunddienstbarkeit beim Registerorgan beantragen; ohne Eintragung kann sie gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden.

**§ 159** Der am dienenden Grundstück Berechtigte<sup>54</sup> muss dem aus der Grunddienstbarkeit Berechtigten den vertraglichen Vereinbarungen gemäß gestatten, das Grundstück zu benutzen, und darf die Ausübung des Rechts des aus der Grunddienstbarkeit Berechtigten nicht beeinträchtigen.

**§ 160** Der aus der Grunddienstbarkeit Berechtigte darf das dienende Grundstück nur entsprechend dem vertraglich vereinbarten Zweck und in der vertraglich vereinbarten Art und Weise benutzen und [die Ausübung des] dingliche[n] Recht[s] des Berechtigten am dienenden Grundstück möglichst wenig einschränken.

**§ 161** Der Zeitraum, für den die Grunddienstbarkeit bestellt wird, wird von den Parteien vereinbart, darf aber die restliche Laufzeit des Rechts zur Bewirtschaftung übernommenen Landes, des Rechts zur Nutzung des Baulandes oder des anderen Nutzungsrechts nicht überschreiten.

**§ 162** Ist ein Grundstückseigentümer<sup>55</sup> aus einer Grunddienstbarkeit berechtigt oder ist sein Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit belastet<sup>56</sup> und bestellt er ein Recht zur Bewirtschaftung übernommenen Landes oder ein Recht zur Nutzung eines bäuerlichen Hausgrundstücks, so sind im weiteren der Bewirtschafter oder der zur Nutzung des bäuerlichen Hausgrundstücks Berechtigte aus der Dienstbarkeit berechtigt oder ist [auch]<sup>57</sup> ihr Recht<sup>58</sup> mit der Grunddienstbarkeit belastet.

<sup>54</sup> Das heißt der Grundstückseigentümer (Staat oder Kollektiv) oder der Nutzungsberechtigte im Sinne des 11.-13. Kapitels, vgl. § 161.

<sup>55</sup> Das heißt Staat oder Kollektiv. Der Begriff des Grundstückseigentümers kommt nur hier und in § 163 vor.

<sup>56</sup> Wörtlich: „或者负担地役权的“，„oder ist er [der Grundstückseigentümer] mit einer Grunddienstbarkeit belastet“.

<sup>57</sup> Die Belastung des Eigentums mit der Grunddienstbarkeit wird, auch wenn der chinesische Text das nicht sagt, mit der Bestellung eines dinglichen Nutzungsrechts kaum enden können.

<sup>58</sup> Vgl. Fn 56.

**第一百六十三条** 土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的，未经用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。

**第一百六十四条** 地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权等转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。

**第一百六十五条** 地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

**第一百六十六条** 需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

**第一百六十七条** 供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。

**第一百六十八条** 地役权人有下列情形之一的，供役地权利人有解除地役权合同，地役权消灭：

- (一) 违反法律规定或者合同约定，滥用地役权；
- (二) 有偿利用供役地，约定的付款期间届满后在合理期限内经两次催告未支付费用。

**第一百六十九条** 已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

**§ 163** Besteht an einem Grundstück ein Recht zur Bewirtschaftung übernommenen Landes, zur Nutzung von Bauland, zur Nutzung eines bäuerlichen Hausgrundstücks oder ein anderes [Nutzungs]recht, so kann der Grundstückseigentümer ohne Zustimmung des Nutzungsberechtigten keine Grunddienstbarkeit bestellen.

**§ 164** Eine Grunddienstbarkeit kann nicht für sich allein übertragen werden. Wird das Recht zur Bewirtschaftung übernommenen Landes, das Recht zur Nutzung von Bauland oder ein ähnliches [Nutzungsrecht] übertragen, so geht auch die Grunddienstbarkeit über, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist.

**§ 165** Eine Grunddienstbarkeit kann nicht für sich allein mit einer Hypothek belastet werden. Wird das Recht zur Bewirtschaftung übernommenen Landes, das Recht zur Nutzung von Bauland oder ein ähnliches [Nutzungsrecht] mit einer Hypothek belastet, so wird bei Befriedigung aus der Hypothek auch die Grunddienstbarkeit mit übertragen.

**§ 166** Wird das herrschende Grundstück oder ein an diesem Grundstück bestehendes Recht zur Bewirtschaftung übernommenen Landes oder zur Nutzung von Bauland teilweise übertragen und bezieht sich eine Grunddienstbarkeit auf den übertragenen Teil, so ist der Erwerber auch aus der Grunddienstbarkeit berechtigt.

**§ 167** Werden das dienende Grundstück oder ein an diesem Grundstück bestehendes Recht zur Bewirtschaftung übernommenen Landes oder zur Nutzung von Bauland teilweise übertragen und bezieht sich eine Grunddienstbarkeit auf den übertragenen Teil, so ist auch das erworbene Recht mit der Grunddienstbarkeit belastet<sup>59</sup>.

**§ 168** Der am dienenden Grundstück Berechtigte hat das Recht, den Vertrag über die Grunddienstbarkeit zu kündigen, und die Grunddienstbarkeit erlischt, wenn in der Person des aus der Grunddienstbarkeit Berechtigten einer der folgenden Umstände vorliegt:

1. Er missbraucht die Grunddienstbarkeit entgegen gesetzlichen Bestimmungen oder den vertraglichen Vereinbarungen;
2. er zahlt im Fall entgeltlicher Nutzung des dienenden Grundstücks die Kosten nach Ablauf der vereinbarten Zahlungsfrist innerhalb einer angemessenen Frist trotz zweimaliger Mahnung nicht.

**§ 169** Ändert sich der Inhalt einer eingetragenen Grunddienstbarkeit, wird sie übertragen oder erlischt sie, so müssen die Rechtsänderung oder das Erlöschen<sup>60</sup> unverzüglich eingetragen werden.

<sup>59</sup> Wörtlich: „地役权对受让人具有约束力“, „so hat die Grunddienstbarkeit gegenüber dem Erwerber bindende Wirkung“.

<sup>60</sup> Der Fall des Erlöschens ist im Original ausdrücklich genannt, obwohl er an sich unter den Oberbegriff der Rechtsänderung fällt. Das mag damit zusammenhängen, dass Rechtsänderung und Inhaltsänderung jeweils nur als „变更“, „Änderung“, bezeichnet werden. Würde man deshalb freilich im Zusammenhang mit der Eintragungspflicht nur von den Fällen der „Änderung und des Erlöschens“ sprechen, so wäre der Fall der Übertragung nicht von der Eintragungspflicht erfasst.

#### 第四编 担保物权

##### 第十五章 一般规定

**第一百七十条** 担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但法律另有规定的除外。

**第一百七十一条** 债权人在借贷、买卖等民事活动中，为保障实现其债权，需要担保的，可以依照本法和其他法律的规定设立担保物权。

第三人为债务人向债权人提供担保的，可以要求债务人提供反担保。反担保适用本法和其他法律的规定。

**第一百七十二条** 设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效，担保合同无效，但法律另有规定的除外。

担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

**第一百七十三条** 担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照约定。

**第一百七十四条** 担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

**第一百七十五条** 第三人提供担保，未经其书面同意，债权人允许债务人转移全部或者部分债务的，担保人不再承担相应的担保责任。

#### 4. Teil: Dingliche Sicherungsrechte<sup>61</sup>

##### 15. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

**§ 170** Der Inhaber eines dinglichen Sicherungsrechts [im Folgenden: Sicherungsnehmer] ist, wenn der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall<sup>62</sup> aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, berechtigt, sich im Einklang mit der Rechtsordnung aus dem als Sicherheit dienenden Vermögensgegenstand vorzugsweise zu befriedigen, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

**§ 171** Wenn der Gläubiger bei Darlehen, Kauf oder in anderen Fällen zivilrechtlichen Handelns eine Sicherheit benötigt, um die Realisierung<sup>63</sup> seiner Forderung zu gewährleisten, kann nach den Vorschriften dieses Gesetzes und anderer Gesetze ein dingliches Sicherungsrecht bestellt werden.

Bestellt ein Dritter dem Gläubiger für den Schuldner ein Sicherungsrecht, so kann der Dritte vom Schuldner seinerseits Bestellung eines Sicherungsrechts verlangen. Auf dieses Sicherungsrecht finden die Vorschriften dieses Gesetzes und anderer Gesetze Anwendung.

**§ 172** Wird ein dingliches Sicherungsrecht bestellt, so muss nach den Vorschriften dieses Gesetzes und anderer Gesetze ein Sicherungsvertrag geschlossen werden. Der Sicherungsvertrag ist ein Hilfsvertrag zum das Hauptschuldverhältnis begründenden Vertrag. Ist der das Hauptschuldverhältnis begründende Vertrag unwirksam, so ist auch der Sicherungsvertrag unwirksam, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Wird die Unwirksamkeit des Sicherungsvertrages bestätigt und fällt dem Schuldner, Sicherungsgeber oder Gläubiger ein Verschulden zur Last, so haftet jeder entsprechend seinem Verschulden zivilrechtlich.

**§ 173** Der als Sicherheit dienende Vermögensgegenstand haftet für Hauptforderung und Zinsen, Vertragsstrafen, Schadensersatzansprüche sowie die Kosten seiner Aufbewahrung und der Befriedigung<sup>64</sup> aus der dinglichen Sicherheit. Haben die Parteien etwas anderes vereinbart, so gilt ihre Vereinbarung.

**§ 174** Wird der als Sicherheit dienende Vermögensgegenstand während der Sicherungszeit verschlechtert, geht er unter, wird er entzogen oder [tritt ein] ähnlich[er Umstand ein], so kann sich der Sicherungsnehmer aus infolge des Umstandes erlangten Versicherungsleistungen, Schadensersatz-, Ausgleichs- und ähnlichen Zahlungen vorzugsweise befriedigen. Ist die gesicherte Forderung noch nicht fällig, so können die Versicherungsleistungen, Schadensersatz-, Ausgleichs- und ähnlichen Zahlungen auch hinterlegt werden.

**§ 175** Leistet ein Dritter Sicherheit und gestattet der Gläubiger dem Schuldner ohne die schriftliche Zustimmung [des Dritten], die Schuld ganz oder teilweise zu übertragen, so haftet der Sicherungsgeber nicht mehr.

<sup>61</sup> Siehe oben Fn. 4.

<sup>62</sup> Siehe oben Fn. 15.

<sup>63</sup> Siehe oben Fn. 15.

<sup>64</sup> Siehe oben Fn. 15.

**第一百七十六条** 被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权；第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。

**第一百七十七条** 有下列情形之一的，担保物权消灭：

- (一) 主债权消灭；
- (二) 担保物权实现；
- (三) 债权人放弃担保物权；
- (四) 法律规定担保物权消灭的其他情形。

**第一百七十八条** 担保法与本法的规定不一致的，适用本法。

## 第十六章 抵押权

### 第一节 一般抵押权

**第一百七十九条** 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

**第一百八十条** 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

- (一) 建筑物和其他土地附着物；
- (二) 建设用地使用权；
- (三) 以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；

**§ 176** Wenn die Forderung dinglich und durch einen Bürgen gesichert ist und der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, muss der Gläubiger sich den Vereinbarungen entsprechend befriedigen; ist keine Vereinbarung getroffen oder ist die Vereinbarung unklar und hat der Schuldner selbst die dingliche Sicherheit gestellt, so muss sich der Gläubiger zunächst aus der dinglichen Sicherheit befriedigen; hat ein Dritter die dingliche Sicherheit gestellt, so kann der Gläubiger sich aus dieser dinglichen Sicherheit befriedigen oder vom Bürgen verlangen, dass dieser die Bürgenhaftung übernimmt. Hat ein Dritter, der eine Sicherheit gestellt hat, den Gläubiger befriedigt, so kann der Dritte beim Schuldner Regress nehmen.

**§ 177** Das dingliche Sicherungsrecht erlischt, wenn einer der folgenden Umstände vorliegt:

1. wenn die Hauptforderung erlischt;
2. wenn sich der Gläubiger aus dem dinglichen Sicherungsrecht befriedigt;<sup>65</sup>
3. wenn der Gläubiger das dingliche Sicherungsrecht aufgibt;
4. wenn andere Umstände vorliegen, unter denen das dingliche Sicherungsrecht nach den gesetzlichen Bestimmungen erlischt.

**§ 178** Soweit die Bestimmungen des Gesetzes über Sicherheiten<sup>66</sup> diesem Gesetz nicht entsprechen, finden die Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung.

## 16. Kapitel: Hypothek

### 1. Abschnitt: Gewöhnliche Hypothek

**§ 179** Wenn der Schuldner oder ein Dritter, um die Erfüllung einer Schuld zu sichern, dem Gläubiger an einem Vermögensgegenstand, ohne den Besitz daran zu übertragen, eine Hypothek bestellt und der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, ist der Gläubiger berechtigt, sich aus diesem Vermögensgegenstand vorzugsweise zu befriedigen<sup>67</sup>.

Der Schuldner oder der Dritte im Sinne des vorigen Absatzes wird als Besteller, der Gläubiger als Hypothekar, der als Sicherheit dienende Vermögensgegenstand als belasteter Gegenstand bezeichnet.

**§ 180** Folgende Vermögensgegenstände können mit einer Hypothek belastet werden, sofern der Schuldner oder der Dritte berechtigt ist, über sie zu verfügen:

1. Bauwerke und andere mit dem Grundstück verbundene Sachen;
2. Rechte zur Nutzung von Bauland;
3. Rechte zur Bewirtschaftung übernommenen Ödlandes oder anderen Landes, die im Verfahren einer Ausschreibung, Versteigerung

<sup>65</sup> Siehe oben Fn. 15.

<sup>66</sup> 中华人民共和国担保法 (Gesetz der Volksrepublik China über Sicherheiten) vom 30.06.1995, deutsch mit Quellenangabe in: *Frank Münzel* (Hrsg.), *Chinas Recht*, 30.6.95/2.

<sup>67</sup> Siehe oben Fn. 15.

(四) 生产设备、原材料、半成品、产品;

(五) 正在建造的建筑物、船舶、航空器;

(六) 交通运输工具;

(七) 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

**第一百八十一条** 经当事人书面协议, 企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押, 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形, 债权人有权就实现抵押权时的动产优先受偿。

**第一百八十二条** 以建筑物抵押的, 该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的, 该土地上的建筑物一并抵押。

抵押人未依照前款规定一并抵押的, 未抵押的财产视为一并抵押。

**第一百八十三条** 乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的, 其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

**第一百八十四条** 下列财产不得抵押:

(一) 土地所有权;

(二) 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权, 但法律规定可以抵押的除外;

runge, in öffentlichen Verhandlungen oder in ähnlicher Weise bestellt worden sind;

4. Produktionsanlagen, Rohstoffe, Halbfabrikate und Produkte;

5. im Bau befindliche Bauwerke, Schiffe und Luftfahrzeuge;

6. Verkehrs- und Transportmittel;

7. andere Vermögensgegenstände, an denen die Bestellung einer Hypothek nicht gesetzlich oder durch Verwaltungsrechtsnorm<sup>68</sup> verboten ist.

Der Besteller kann eine Hypothek an mehreren der im vorigen Absatz genannten Vermögensgegenstände gemeinsam bestellen.

**§ 181** Unternehmen, Einzelgewerbetreibende und Betreiber landwirtschaftlicher Produktion können an Produktionsanlagen, Rohstoffen, Halbfabrikaten und Produkten, die sie gegenwärtig haben oder zukünftig haben werden, durch schriftliche Vereinbarung mit der [anderen] Partei eine Hypothek bestellen; wenn der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, ist der Gläubiger berechtigt, sich aus den zum Zeitpunkt des Sicherungsfalls vorhandenen beweglichen Vermögensgegenständen vorzugsweise zu befriedigen.

**§ 182** Wird ein Bauwerk mit einer Hypothek belastet, so erstreckt sich die Hypothek auf das Recht zur Nutzung des Baulandes, soweit das Grundstück von dem Bauwerk in Anspruch genommen wird. Wird ein Recht zur Nutzung von Bauland mit einer Hypothek belastet, so erstreckt sich die Hypothek auf die Bauwerke auf diesem Grundstück.

Hat der Besteller [die genannten Vermögensgegenstände] entgegen der Vorschrift des vorigen Absatzes nicht mit der Hypothek belastet, so gelten diese Vermögensgegenstände als mit der Hypothek belastet.<sup>69</sup>

**§ 183** Ein Recht zur Nutzung von Bauland, das einem kleinstädtischen, gemeindlichen oder dörflichen Unternehmen zusteht, kann nicht für sich mit einer Hypothek belastet werden. Wird an Werksgebäuden und sonstigen Bauwerken solcher Unternehmen eine Hypothek bestellt, so erstreckt sich die Hypothek auf das Recht zur Nutzung des Baulandes, soweit das Grundstück von dem Bauwerk in Anspruch genommen wird.

**§ 184** Folgende Vermögensgegenstände können nicht mit einer Hypothek belastet werden:

1. Grundeigentum;

2. Landnutzungsrechte an Ackerflächen, bäuerlichen Hausgrundstücken, Land und Bergen zur privaten Nutzung [durch Mitglieder der Organisationen der ländlichen Kollektivwirtschaft<sup>70</sup>] und anderen kollektiveigenen Grundstücken, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist;

<sup>68</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>69</sup> Bemerkenswert ist, dass eine entsprechende Vorschrift im Fall der §§ 146 f. nicht existiert.

<sup>70</sup> Siehe Art. 8 Abs. 1 Satz 3 der „Verfassung der Volksrepublik China“ (Fn. 5).

(三) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施;

(四) 所有权、使用权不明或者者有争议的财产;

(五) 依法被查封、扣押、监管的财产;

(六) 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

**第一百八十五条** 设立抵押权, 当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

抵押合同一般包括下列条款:

(一) 被担保债权的种类和数额;

(二) 债务人履行债务的期限;

(三) 抵押财产的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权归属或者使用权归属;

(四) 担保的范围。

**第一百八十六条** 抵押权人在债务履行期届满前, 不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。

**第一百八十七条** 以本法第一百八十条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的, 应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

**第一百八十八条** 以本法第一百八十条第一款第四项、第六项规定的财产或者第五项规定的正在建造的船舶、航空器抵押的, 抵押权自抵押合同生效时设立; 未经登记, 不得对抗善意第三人。

**第一百八十九条** 企业、个体工商户、农业生产经营者以本法第一百八十一条规定的动产抵押的, 应当向抵押人住所地的工商行政管理部门办理登记。抵押权自抵押合同生效时设立; 未经登记, 不得对抗善意第三人。

3. Erziehungs-, medizinische, hygienische und andere soziale, gemeinnützige Einrichtungen von Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern und anderen gemeinnützigen öffentlichen Institutionen und sozialen Vereinigungen;

4. Vermögensgegenstände, an denen das Eigentum oder Nutzungsrecht unklar oder streitig ist;

5. Vermögensgegenstände, die nach dem Recht versiegelt, sichergestellt oder unter Verwaltungsaufsicht gestellt sind;

6. andere Vermögensgegenstände, an denen nach Gesetz oder Verwaltungsrechtsnorm<sup>71</sup> keine Hypothek bestellt werden kann.

**§ 185** Zur Bestellung der Hypothek müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen.

Der Vertrag über die Hypothek enthält in der Regel Klauseln über:

1. die Art und Höhe der gesicherten Forderung;

2. den Zeitpunkt, zu dem der Schuldner die gesicherte Forderung erfüllen muss;

3. die Bezeichnung, Menge, Qualität, den Zustand und die örtliche Belegenheit des belasteten Gegenstandes sowie die Zuordnung des Eigentums oder des Nutzungsrechts am belasteten Gegenstand;

4. den Umfang der Sicherung.

**§ 186** Vor Fälligkeit der Forderung<sup>72</sup> darf der Hypothekar nicht mit dem Besteller vereinbaren, dass der belastete Gegenstand auf den Hypothekar übergeht, wenn der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt.

**§ 187** Wird eine Hypothek an einem der in der Vorschrift des § 180 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Vermögensgegenstände oder an einem im Bau befindlichen Bauwerk im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 5 bestellt, so muss die Hypothek eingetragen werden. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek.

**§ 188** Wird eine Hypothek an einem der in der Vorschrift des § 180 Abs. 1 Nr. 4 und 6 genannten Vermögensgegenstände oder an einem im Bau befindlichen Schiff oder Luftfahrzeug im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 5 bestellt, so entsteht die Hypothek in dem Zeitpunkt, in dem der Vertrag über die Hypothek wirksam wird; ohne Eintragung kann sie gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden.

**§ 189** Bestellt ein Unternehmen, Einzelgewerbetreibender oder Betreiber landwirtschaftlicher Produktion eine Hypothek an einer der in der Vorschrift des § 181 genannten beweglichen Sachen, so muss eine Eintragung bei der Industrie- und Handelsverwaltungsabteilung des (Wohn-)Sitzes des Bestellers erfolgen. Die Hypothek entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Vertrag über die Hypothek wirksam wird; ohne Eintragung kann sie gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden.

<sup>71</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>72</sup> Hier und in ähnlichen Fällen heißt es im Folgenden wörtlich: „,debt fulfillment period“ „,vor Ablauf der Frist zur Erfüllung der Schuld“.

依照本法第一百八十一条规定抵押的，不得对抗正常经营活动中已支付合理价款并取得抵押财产买受人。

**第一百九十条** 订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。

**第一百九十一条** 抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

**第一百九十二条** 抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

**第一百九十三条** 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，抵押权人有权要求债务人提前清偿债务。

**第一百九十四条** 抵押人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容，但抵押权的变更，未经其他抵押权人书面同意，不得对其他抵押权人产生不利影响。

债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

Wird eine Hypothek gemäß der Vorschrift des § 181 bestellt, so kann sie einem Erwerber, der den belasteten Gegenstand im ordnungsmäßigen Geschäftsverkehr zu einem bereits bezahlten angemessenen Preis erworben hat, nicht entgegengehalten werden.

**§ 190** War der belastete Gegenstand vor Abschluss des Vertrages über die Hypothek bereits vermietet, so wird das Mietverhältnis von der Bestellung der Hypothek nicht beeinflusst. Wird der belastete Gegenstand nach Abschluss des Vertrages über die Hypothek vermietet, so kann das Mietverhältnis der bereits eingetragenen Hypothek nicht entgegengehalten werden.

**§ 191** Überträgt der Besteller den belasteten Gegenstand<sup>73</sup> mit Zustimmung des Hypothekars, so muss er seine Schuld gegenüber dem Hypothekar mit dem infolge der Übertragung erlangten Betrag vorzeitig erfüllen oder den Betrag hinterlegen. Soweit der Erlös die Höhe der gesicherten Forderung übersteigt, gehört er dem Besteller; soweit der Erlös nicht ausreicht, bleibt der Schuldner zur Zahlung verpflichtet.

Ohne die Zustimmung des Hypothekars kann der Besteller den belasteten Gegenstand<sup>74</sup> nicht übertragen, es sei denn der Erwerber erfüllt die Schuld anstelle [des Schuldners], um die Hypothek zum Erlöschen zu bringen.

**§ 192** Eine Hypothek kann nicht getrennt von der Forderung übertragen oder als Sicherheit für eine andere Forderung bestellt werden. Wird die Forderung übertragen, so geht die diese Forderung sichernde Hypothek mit über, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist oder die Parteien eine andere Vereinbarung getroffen haben.

**§ 193** Wenn eine Handlung des Bestellers dazu führt, dass sich der Wert des belasteten Gegenstandes verringert, ist der Hypothekar berechtigt, vom Besteller die Unterlassung dieser Handlung zu verlangen. Hat sich der Wert des belasteten Gegenstandes verringert, so ist der Hypothekar berechtigt, die Wiederherstellung des Wertes des belasteten Gegenstandes oder Leistung einer der Wertminderung entsprechenden Sicherheit zu verlangen. Wenn der Besteller den Wert des belasteten Gegenstandes nicht wiederherstellt und auch keine Sicherheit leistet, ist der Hypothekar berechtigt, vom Schuldner die vorzeitige Erfüllung der Schuld zu verlangen.

**§ 194** Der Hypothekar kann auf die Hypothek oder ihren Rang verzichten. Der Hypothekar kann mit dem Besteller eine Änderung des Ranges der Hypothek, eine Änderung des Betrages, bis zu dem die Forderung gesichert wird,<sup>75</sup> und ähnliche Änderungen vereinbaren; ohne schriftliche Zustimmung der übrigen Hypothekare wirkt eine Änderung der Hypothek nicht zu Lasten dieser Hypothekare.

Hat der Schuldner eine Hypothek an einem eigenen Vermögensgegenstand bestellt und verzichtet der Hypothekar auf die Hypothek oder ihren Rang oder wird die Hypothek geändert, so sind andere Sicherungsgeber insoweit von der Haftung befreit, als der Hypothekar das Recht auf vorzugsweise Befriedigung verliert, es sei denn sie haben zugesagt, weiterhin Sicherheit zu leisten.

<sup>73</sup> Wörtlich: „抵押期间 ...“, „[Überträgt er ...] während des Zeitraums der Hypothek“.

<sup>74</sup> Wörtlich: „抵押期间 ...“, „während des Zeitraums der Hypothek“.

<sup>75</sup> Wörtlich: „变更 ... 被担保的债权数额“, „eine Änderung des Betrags der gesicherten Forderung“.

**第一百九十五条** 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与其抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

**第一百九十六条** 依照本法第一百八十一条规定设定抵押的，抵押财产自下列情形之一发生时确定：

- (一) 债务履行期届满，债权未实现；
- (二) 抵押人被宣告破产或者被撤销；
- (三) 当事人约定的实现抵押权的情形；
- (四) 严重影响债权实现的其他情形。

**第一百九十七条** 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

**第一百九十八条** 抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

**第一百九十九条** 同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

**§ 195** Wenn der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, kann der Hypothekar mit dem Besteller vereinbaren, dass er durch Anrechnung des Wertes des belasteten Gegenstandes oder aus dem durch Versteigerung oder freihändigen Verkauf erzielten Erlös vorzugsweise befriedigt wird. Beeinträchtigt diese Vereinbarung die Interessen anderer Gläubiger, so können sie innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt, ab dem sie die Umstände kannten oder kennen mussten, die die Möglichkeit der Nichtigkeitserklärung begründen, verlangen, dass das Volksgericht die Vereinbarung für nichtig erklärt.

Haben der Hypothekar und der Besteller keine Vereinbarung über die Art und Weise der Befriedigung aus der Hypothek getroffen, so kann der Hypothekar vom Volksgericht die Versteigerung oder den freihändigen Verkauf des belasteten Gegenstandes verlangen.

Die Anrechnung des Wertes und der freihändige Verkauf des belasteten Gegenstandes müssen unter Berücksichtigung des Marktpreises erfolgen.

**§ 196** Eine nach der Vorschrift des § 181 bestellte Hypothek konkretisiert sie sich auf einen belasteten Gegenstand, wenn einer der folgenden Umstände eintritt:

1. wenn der Schuldner die Schuld bei Fälligkeit nicht erfüllt;<sup>76</sup>
2. wenn der Konkurs des Bestellers erklärt oder der Besteller aufgelöst worden ist;
3. wenn der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt;
4. unter anderen Umständen, die die Realisierung der Forderung erheblich beeinträchtigen.

**§ 197** Wenn der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt und der belastete Gegenstand infolgedessen durch das Volksgericht nach dem Recht sichergestellt worden ist, ist der Hypothekar ab dem Tag der Sicherstellung berechtigt, die natürlichen und juristischen Früchte des belasteten Gegenstandes zu ziehen, es sei denn dass der Hypothekar den zur Leistung der juristischen Früchte Verpflichteten nicht benachrichtigt hat.

Die im vorigen Absatz geregelten Früchte müssen zunächst zur Deckung der Kosten des Erwerbs der Früchte verwendet werden.

**§ 198** Ist der Wert des belasteten Gegenstandes angerechnet worden oder der belastete Gegenstand versteigert oder freihändig verkauft worden, so gehört der Erlös, soweit er die Höhe der gesicherten Forderung übersteigt, dem Besteller; soweit der Erlös nicht ausreicht, bleibt der Schuldner zur Zahlung verpflichtet.

**§ 199** Ist der gleiche Vermögensgegenstand mit Hypotheken mehrerer Gläubiger belastet, so wird der durch Versteigerung oder freihändigen Verkauf des Gegenstandes erzielte Erlös nach den folgenden Bestimmungen zur Befriedigung [der Gläubiger] verwendet:

<sup>76</sup> Siehe oben Fn. 15.

(一) 抵押权已登记的, 按照登记的先后顺序清偿; 顺序相同的, 按照债权比例清偿;

(二) 抵押权已登记的先于未登记的受偿;

(三) 抵押权未登记的, 按照债权比例清偿。

**第二百条** 建设用地使用权抵押后, 该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时, 应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分, 但新增建筑物所得的价款, 抵押权人无权优先受偿。

**第二百零一条** 依照本法第一百八十条第一款第三项规定的土地承包经营权抵押的, 或者依照本法第一百八十三条规定以乡镇、村企业的厂房等建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押的, 实现抵押权后, 未经法定程序, 不得改变土地所有权的性质和土地用途。

**第二百零二条** 抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权; 未行使的, 人民法院不予保护。

## 第二节 最高额抵押权

**第二百零三条** 为担保债务的履行, 债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的, 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形, 抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

最高额抵押权设立前已经存在的债权, 经当事人同意, 可以转入最高额抵押担保的债权范围。

**第二百零四条** 最高额抵押担保的债权确定前, 部分债权转让的, 最高额抵押权不得转让, 但当事人另有约定的除外。

1. bei eingetragenen Hypotheken nach ihrer Rangfolge; haben sie den gleichen Rang, so erfolgt die Befriedigung entsprechend dem Verhältnis der [gesicherten] Forderungen;

2. eingetragene Hypotheken gehen nicht eingetragenen Hypotheken vor;

3. sind die Hypotheken nicht eingetragen, so erfolgt die Befriedigung entsprechend dem Verhältnis der [gesicherten] Forderungen.

**§ 200** Eine Hypothek an einem Recht zur Nutzung von Bauland erstreckt sich nicht auf Bauwerke, die nach Bestellung der Hypothek auf dem Grundstück errichtet worden sind. Erfolgt eine Befriedigung aus dem Recht zur Nutzung von Bauland, so muss zusammen mit dem Recht zur Nutzung des Baulandes auch über die auf dem Grundstück neu errichteten Bauwerke verfügt werden; der Hypothekar hat kein Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem auf sie entfallenden Teil des Erlöses.

**§ 201** Nach Befriedigung aus einer Hypothek, die an dem in der Vorschrift des § 180 Abs. 1 Nr. 3 genannten Recht zur Bewirtschaftung übernommenen Landes oder an dem in der Vorschrift des § 183 genannten Recht zur Nutzung von Bauland in dem Bereich, der von Werksgebäuden und sonstigen Bauwerken kleinstädtischer, gemeindlicher oder dörflicher Unternehmen in Anspruch genommen wird, und gemeinsam damit [an den Bauwerken] bestellt worden ist, können die Eigenschaft des Landnutzungsrechts sowie die Nutzungsart des Landes ohne Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens nicht geändert werden.

**§ 202** Der Hypothekar muss seine Befriedigung aus der Hypothek suchen, bevor die Hauptforderung verjährt ist; nimmt er sein Recht bis dahin nicht wahr, so gewährt ihm das Volksgericht keinen Schutz mehr.

## 2. Abschnitt: Höchstbetragshypothek

**§ 203** Wenn der Schuldner oder ein Dritter, um die Erfüllung einer Schuld zu sichern, eine Hypothek für die innerhalb eines bestimmten Zeitraums fortwährend entstehenden Forderungen bestellen<sup>77</sup> und der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, ist der Hypothekar berechtigt, sich bis zum Höchstbetrag der Forderungen aus dem als Sicherheit dienenden Vermögensgegenstand vorzugsweise zu befriedigen.

Mit Zustimmung der Parteien kann die Höchstbetragshypothek auch solche Forderungen sichern, die bereits vor ihrer Bestellung entstanden sind.

**§ 204** Wird ein Teil der Forderungen vor Feststellung der durch die Höchstbetragshypothek gesicherten Forderungen übertragen, so geht die Höchstbetragshypothek nicht mit über, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

<sup>77</sup> Wörtlich: „提供担保财产“, „einen Vermögensgegenstand als Sicherheit anbieten“.

**第二百零五条** 最高额抵押担保的债权确定前，抵押权人与抵押人可以通过协议变更债权确定的期间、债权范围以及最高债权额，但变更的内容不得对其他抵押权人产生不利影响。

**第二百零六条** 有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：

- (一) 约定的债权确定期间届满；
- (二) 没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或抵押人自最高额抵押权设立之日起满二年后请求确定债权；
- (三) 新的债权不可能发生；
- (四) 抵押财产被查封、扣押；
- (五) 债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销；
- (六) 法律规定债权确定的其他情形。

**第二百零七条** 最高额抵押权除适用本节规定外，适用本章第一节一般抵押权的规定。

## 第十七章 质权

### 第一节 动产质权

**第二百零八条** 为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，交付的动产为质押财产。

**第二百零九条** 法律、行政法规禁止转让的动产不得出质。

**第二百一十条** 设立质权，当事人应当采取书面形式订立质权合同。

质权合同一般包括下列条款：

**§ 205** Vor Feststellung der durch die Höchstbetragshypothek gesicherten Forderungen kann der Hypothekar mit dem Besteller eine Änderung des Zeitpunkts der Feststellung der [gesicherten] Forderungen sowie des Umfangs und des Höchstbetrages der Forderungen vereinbaren; der geänderte Inhalt wirkt nicht zu Lasten anderer Hypothekare.

**§ 206** Die Feststellung der Forderungen des Hypothekars erfolgt, wenn einer der folgenden Umstände eintritt:

1. wenn der für die Feststellung der Forderungen vereinbarte Zeitpunkt eingetreten ist;
2. wenn keine Vereinbarung über den Zeitpunkt der Feststellung der Forderungen getroffen ist oder die Vereinbarung unklar ist und der Hypothekar oder der Besteller die Feststellung der Forderungen nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Tag der Bestellung der Höchstbetragshypothek verlangen;
3. wenn die Entstehung neuer Forderungen nicht [mehr] möglich ist;
4. wenn der belastete Vermögensgegenstand versiegelt oder sichergestellt worden ist;
5. wenn der Konkurs des Schuldners oder des Bestellers erklärt oder der Schuldner oder der Besteller aufgelöst worden ist;
6. unter anderen gesetzlich bestimmten Umständen, unter denen die Feststellung der Forderungen erfolgt.

**§ 207** Auf die Höchstbetragshypothek finden neben den Vorschriften dieses Abschnitts auch die Vorschriften des ersten Abschnitts dieses Kapitels über die gewöhnliche Hypothek Anwendung.

## 17. Kapitel: Pfandrecht

### 1. Abschnitt: Pfandrecht an beweglichen Sachen

**§ 208** Wenn der Schuldner oder ein Dritter eine ihm gehörende bewegliche Sache dem Gläubiger unter Einräumung des Besitzes als Pfand zur Verfügung stellt, um die Erfüllung einer Schuld zu sichern, und der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, ist der Gläubiger berechtigt, sich aus der beweglichen Sache vorzugsweise zu befriedigen.

Der Schuldner oder Dritte im Sinne des vorigen Absatzes wird als Verpfänder, der Gläubiger als Pfandgläubiger, die übergebene bewegliche Sache als Pfand bezeichnet.

**§ 209** Bewegliche Sachen, deren Übereignung durch Gesetz oder durch Verwaltungsrechtsnorm<sup>78</sup> verboten ist, können nicht verpfändet werden.

**§ 210** Zur Bestellung eines Pfandrechts müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen.

Der Vertrag über das Pfandrecht enthält in der Regel Klauseln über:

<sup>78</sup> Siehe oben Fn. 10.

- (一) 被担保债权的种类和数额;
- (二) 债务人履行债务的期限;
- (三) 质押财产的名称、数量、质量、状况;
- (四) 担保的范围;
- (五) 质押财产交付的时间。

**第二百一十一条** 质权人在债务履行期届满前,不得与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有。

**第二百一十二条** 质权自出质人交付质押财产时设立。

**第二百一十三条** 质权人有权收取质押财产的孳息,但合同另有约定的除外。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

**第二百一十四条** 质权人在质权存续期间,未经出质人同意,擅自使用、处分质押财产,给出质人造成损害的,应当承担赔偿责任。

**第二百一十五条** 质权人负有妥善保管质押财产的义务;因保管不善致使质押财产毁损、灭失的,应当承担赔偿责任。

质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的,出质人可以要求质权人将质押财产提存,或者要求提前清偿债务并返还质押财产。

**第二百一十六条** 因不能归责于质权人的事由可能使质押财产毁损或者价值明显减少,足以危害质权人权利的,质权人有权要求出质人提供相应的担保;出质人不提供的,质权人可以拍卖、变卖质押财产,并与出质人通过协议将拍卖、变卖所得的价款提前清偿债务或者提存。

**第二百一十七条** 质权人在质权存续期间,未经出质人同意转质,造成质押财产毁损、灭失的,应当向出质人承担赔偿责任。

1. die Art und Höhe der gesicherten Forderung;
2. den Zeitpunkt, zu dem der Schuldner die gesicherte Forderung erfüllen muss;
3. die Bezeichnung, Menge, Qualität und den Zustand des Pfands;
4. den Umfang der Sicherung;
5. den Zeitpunkt der Übergabe des Pfands.

**§ 211** Vor Fälligkeit der Schuld darf der Pfandgläubiger nicht mit dem Verpfänder vereinbaren, dass das Eigentum am Pfand auf den Pfandgläubiger übergeht, wenn der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt.

**§ 212** Das Pfandrecht ist im Zeitpunkt der Übergabe des Pfands durch den Verpfänder bestellt.

**§ 213** Der Pfandgläubiger ist berechtigt, die Früchte des Pfands zu ziehen, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist.

Die im vorigen Absatz geregelten Früchte müssen zunächst zur Deckung der Kosten des Erwerbs der Früchte verwendet werden.

**§ 214** Der Pfandgläubiger darf das Pfand während der Zeit, in der das Pfandrecht besteht, nicht ohne die Zustimmung des Verpfänders eigenmächtig gebrauchen oder über das Pfand verfügen; fügt er dem Verpfänder einen Schaden zu, so haftet er auf Schadensersatz.

**§ 215** Der Pfandgläubiger ist verpflichtet, das Pfand sorgfältig aufzubewahren. Bei Verschlechterung oder Untergang des Pfandes wegen ungeeigneter Aufbewahrung muss er Schadensersatz leisten.

Wenn das Verhalten des Pfandgläubigers dazu führen kann, dass das Pfand verschlechtert wird oder untergeht, kann der Verpfänder verlangen, dass der Pfandgläubiger das Pfand hinterlegt oder dass [er selbst] die Schuld vorzeitig erfüllen darf und das Pfand zurückgegeben wird.

**§ 216** Wenn Gründe, die der Pfandgläubiger nicht zu vertreten hat, dazu führen können, dass das Pfand verschlechtert wird oder erheblich an Wert verliert und dadurch das Recht des Pfandgläubigers verletzt wird, ist der Pfandgläubiger berechtigt, zu verlangen, dass der Verpfänder entsprechend Sicherheit leistet; kommt der Verpfänder diesem Verlangen nicht nach, so kann der Pfandgläubiger das Pfand versteigern oder freihändig verkaufen und mit dem Verpfänder vereinbaren, dass der durch die Versteigerung oder den freihändigen Verkauf erzielte Erlös zur vorzeitigen Erfüllung der Schuld verwendet oder hinterlegt wird.

**§ 217** Verpfändet der Pfandgläubiger das Pfand während der Zeit, in der das Pfandrecht besteht, ohne Zustimmung des Verpfänders weiter und wird das Pfand verschlechtert oder geht es unter, so haftet er dem Verpfänder auf Schadensersatz.<sup>79</sup>

<sup>79</sup> In § 239 des Entwurfs vom 08.07.2005 (Fn. 2) war demgegenüber vorgesehen, dass der Pfandgläubiger das Pfand nur mit Zustimmung des Verpfänders weiterverpfänden können sollte; für Verschlechterung und Untergang sollte er nach dieser Vorschrift nur bei Verschulden des Unterpfandgläubigers haften.

**第二百一十八条** 质权人可以放弃质权。债务人以自己的财产出质，质权人放弃该质权的，其他担保人在质权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

**第二百一十九条** 债务人履行债务或者出质人提前清偿所担保的债权的，质权人应当返还质押财产。

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可以与出质人协议以质押财产折价，也可以就拍卖、变卖质押财产所得的价款优先受偿。

质押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

**第二百二十条** 出质人可以请求质权人在债务履行期届满后及时行使质权；质权人不行使的，出质人可以请求人民法院拍卖、变卖质押财产。

出质人请求质权人及时行使质权，因质权人怠于行使权利造成损害的，由质权人承担赔偿责任。

**第二百二十一条** 质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归出质人所有，不足部分由债务人清偿。

**第二百二十二条** 出质人与质权人可以协议设立最高额质权。

最高额质权除适用本节有关规定外，参照本法第十六章第二节最高额抵押权的规定。

## 第二节 权利质权

**第二百二十三条** 债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质：

- (一) 汇票、支票、本票；
- (二) 债券、存款单；
- (三) 仓单、提单；
- (四) 可以转让的基金份额、股权；
- (五) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；

**§ 218** Der Pfandgläubiger kann auf das Pfand verzichten. Hat der Schuldner eine ihm gehörende Sache verpfändet und verzichtet der Pfandgläubiger auf das Pfandrechts, so sind andere Sicherungsgeber insoweit von der Haftung befreit, als der Pfandgläubiger das Recht auf vorzugsweise Befriedigung verliert, es sei denn sie haben zugesagt, weiterhin Sicherheit zu leisten.

**§ 219** Wenn der Schuldner die Schuld erfüllt oder der Verpfänder vorzeitig auf die gesicherte Forderung leistet, muss der Pfandgläubiger das Pfand zurückgeben.

Wenn der Schuldner die fällige Schuld nicht erfüllt oder der Sicherungsfall aufgrund der von den Parteien vereinbarten Umstände vorliegt, kann der Pfandgläubiger mit dem Verpfänder vereinbaren, dass der Wert des Pfandes angerechnet wird, oder sich aus dem durch Versteigerung oder freihändigen Verkauf des Pfandes erzielten Erlös vorzugsweise befriedigen.

Die Anrechnung des Wertes und der freihändige Verkauf des Pfandes müssen unter Berücksichtigung des Marktpreises erfolgen.

**§ 220** Der Verpfänder kann vom Pfandgläubiger verlangen, das Pfandrechts nach Fälligkeit der Forderung unverzüglich geltend zu machen; macht der Pfandgläubiger sein Recht nicht geltend, so kann der Verpfänder vom Volksgericht verlangen, das Pfand zu versteigern oder freihändig zu verkaufen.

Verlangt der Verpfänder vom Pfandgläubiger, das Pfandrechts unverzüglich geltend zu machen, und verzögert der Pfandgläubiger die Geltendmachung und verursacht dadurch einen Schaden, so haftet er auf Schadensersatz.

**§ 221** Ist der Wert des Pfandes angerechnet oder das Pfand versteigert oder freihändig verkauft worden, so gehört der Erlös, soweit er die Höhe der gesicherten Forderung übersteigt, dem Verpfänder; soweit der Erlös nicht ausreicht, bleibt der Schuldner zur Zahlung verpflichtet.

**§ 222** Der Verpfänder kann mit dem Pfandgläubiger die Bestellung eines Höchstbetragspfandrechts vereinbaren.

Auf das Höchstbetragspfandrechts finden neben den Vorschriften dieses Abschnitts die Vorschriften des 2. Abschnitts des 16. Kapitels über die Höchstbetragshypothek entsprechende Anwendung.

## 2. Abschnitt: Pfandrechts an Rechten

**§ 223** Folgende Rechte können verpfändet werden, sofern der Schuldner oder der Dritte berechtigt ist, über sie zu verfügen:

1. Wechsel, Schecks und Solawechsel;
2. Schuldverschreibungen und Guthabenscheine;
3. Lagerscheine und Konnossemente;
4. übertragbare Fondsanteile und Anteilsrechte;
5. die vermögenswerten Rechte bei übertragbaren eingetragenen Marken, Patenten, Urheberrechten und anderen geistigen Eigentumsrechten;

(六) 应收账款;

(七) 法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

**第二百二十四条** 以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的, 当事人应当订立书面合同。质权自权利凭证交付质权人时设立; 没有权利凭证的, 质权自有关部门办理出质登记时设立。

**第二百二十五条** 汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单的兑现日期或者提货日期先于主债权到期的, 质权人可以兑现或者提货, 并与出质人协议将兑现的价款或者提取的货物提前清偿债务或者提存。

**第二百二十六条** 以基金份额、股权出质, 当事人应当订立书面合同。以基金份额、证券登记结算机构登记的股权出质, 质权自证券登记结算机构办理出质登记时设立; 以其他股权出质, 质权自工商行政管理部门办理出质登记时设立。

基金份额、股权出质后, 不得转让, 但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让基金份额、股权所得的价款, 应当向质权人提前清偿债务或者提存。

**第二百二十七条** 以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的, 当事人应当订立书面合同。质权自有关主管部门办理出质登记时设立。

知识产权中的财产权出质后, 出质人不得转让或者许可他人使用, 但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款, 应当向质权人提前清偿债务或者提存。

**第二百二十八条** 以应收账款出质的, 当事人应当订立书面合同。质权自信贷征信机构办理出质登记时设立。

6. Außenstände<sup>80</sup>;

7. nach Gesetzen und nach Verwaltungsrechtsnormen<sup>81</sup> verpfändbare andere Vermögensrechte.

**§ 224** Zur Verpfändung von Wechseln, Schecks, Solawechseln, Schuldverschreibungen, Guthabenscheinen, Lagerscheinen und Konnossementen müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen. Das Pfandrecht entsteht in dem Zeitpunkt, in dem das über das Recht ausgestellte Papier dem Pfandgläubiger übergeben wird; existiert kein solches Papier, so entsteht das Pfandrecht mit Eintragung durch die zuständige Verwaltungsabteilung.

**§ 225** Wenn Wechsel, Schecks, Solawechsel, Schuldverschreibungen, Guthabenscheine, Lagerscheine oder Konnossemente verpfändet werden, bei denen der Zahlungstermin oder der Tag der Abholung der Ware vor der Fälligkeit der Hauptforderung liegt, kann der Pfandgläubiger das Papier einlösen oder die Ware abholen und mit dem Verpfänder vereinbaren, dass der Erlös oder die abgeholte Ware zur vorzeitigen Erfüllung der Schuld verwendet oder hinterlegt wird.

**§ 226** Zur Verpfändung von Fondsanteilen und Anteilsrechten müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen. Werden Fondsanteile und andere durch die Wertpapierregistrierungs- und Abwicklungsorgane<sup>82</sup> eingetragene Anteilsrechte verpfändet, so entsteht das Pfandrecht im Zeitpunkt der Eintragung der Verpfändung durch diese Organe; werden andere Anteilsrechte verpfändet, so entsteht das Pfandrecht im Zeitpunkt der Eintragung der Verpfändung durch die Industrie- und Handelsverwaltungsabteilung.

Fondsanteile und Anteilsrechte dürfen nach der Verpfändung nicht übertragen werden, es sei denn der Verpfänder hat mit dem Pfandgläubiger eine andere Vereinbarung getroffen. Überträgt der Verpfänder Fondsanteile oder Anteilsrechte, so hat er den Erlös zur vorzeitigen Erfüllung der Schuld gegenüber dem Pfandgläubiger zu verwenden oder zu hinterlegen.

**§ 227** Zur Verpfändung vermögenswerter Rechte bei Marken, Patenten, Urheberrechten und anderen geistigen Eigentumsrechten müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen. Das Pfandrecht entsteht im Zeitpunkt der Eintragung der Verpfändung durch die zuständige Verwaltungsabteilung.

Vermögensrechte an geistigen Eigentumsrechten darf der Verpfänder nach der Verpfändung nicht übertragen oder anderen ihren Gebrauch gestatten, es sei denn der Verpfänder hat mit dem Pfandgläubiger eine andere Vereinbarung getroffen. Einen mit der Übertragung oder Gestattung erzielten Erlös hat er zur vorzeitigen Erfüllung der Schuld gegenüber dem Pfandgläubiger zu verwenden oder zu hinterlegen.

**§ 228** Zur Verpfändung von Außenständen<sup>83</sup> müssen die Parteien einen schriftlichen Vertrag schließen. Das Pfandrecht entsteht im Zeitpunkt der Eintragung der Verpfändung durch die Kreditprüfungsgane.

<sup>80</sup> Der chinesische Begriff „ 应收账款 “ stellt offenbar eine Übersetzung des englischen Bilanzierungsbegriffes „accounts receivable“ dar. Inhaltlich entspricht er den Forderungen auf Grund von Warenlieferungen oder Leistungen in der Bilanz nach § 266 HGB (unter B. Umlaufvermögen II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände).

<sup>81</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>82</sup> Siehe das 7. Kapitel des 中华人民共和国证券法 (Wertpapiergesetz der Volksrepublik China) in der Fassung vom 25.10.2005, chinesisch-deutsch in: ZChinR 2006, S. 86 ff.

应收账款出质后，不得转让，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让应收账款所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

**第二百二十九条** 权利质权除适用本节规定外，适用本章第一节动产质权的规定。

## 第十八章 留置权

**第二百三十条** 债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。

前款规定的债权人为留置权人，占有的动产为留置财产。

**第二百三十一条** 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但企业之间留置的除外。

**第二百三十二条** 法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置。

**第二百三十三条** 留置财产为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。

**第二百三十四条** 留置权人负有妥善保管留置财产的义务；因保管不善致使留置财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

**第二百三十五条** 留置权人有权利收取留置财产的孳息。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

**第二百三十六条** 留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期间；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人两个月以上履行债务的期间，但鲜活易腐等不易保管的动产除外。债务人逾期未履行的，留置人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

Außenstände dürfen nach der Verpfändung nicht übertragen werden, es sei denn der Verpfänder hat mit dem Pfandgläubiger eine andere Vereinbarung getroffen. Überträgt der Verpfänder Außenstände, so hat er den Erlös zur vorzeitigen Erfüllung der Schuld gegenüber dem Pfandgläubiger zu verwenden oder zu hinterlegen.

**§ 229** Auf das Pfandrecht an Rechten finden neben den Vorschriften dieses Abschnitts auch die Vorschriften des ersten Abschnitts dieses Kapitels über das Pfandrecht an beweglichen Sachen Anwendung.

## 18. Kapitel: Zurückbehaltungsrecht

**§ 230** Erfüllt der Schuldner eine fällige Schuld nicht, so kann der Gläubiger eine bereits in seinem berechtigten Besitz befindliche bewegliche Sache des Schuldners zurückbehalten und sich aus dieser beweglichen Sache vorzugsweise befriedigen.

Der Gläubiger im Sinne des vorigen Absatzes wird als Zurückbehaltungsberechtigter, die bewegliche Sache in seinem Besitz als zurückbehaltener Vermögensgegenstand bezeichnet.

**§ 231** [Das Recht zum Besitz an der] vom Gläubiger zurückbehaltene[n] bewegliche[n] Sache und die Forderung müssen demselben rechtlichen Verhältnis entstammen; dies gilt nicht im Fall des Zurückbehaltungsrechts zwischen Unternehmen.

**§ 232** Sachen, an denen ein Zurückbehaltungsrecht nach den gesetzlichen Bestimmungen oder nach der Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen ist, dürfen nicht zurückbehalten werden.

**§ 233** Ist der zurückbehaltene Vermögensgegenstand eine teilbare Sache, so muss sein Wert der Höhe der Schuld entsprechen.

**§ 234** Der Zurückbehaltungsberechtigte ist verpflichtet, den zurückbehaltenen Vermögensgegenstand sorgfältig aufzubewahren. Bei Verschlechterung oder Untergang des zurückbehaltenen Vermögensgegenstandes wegen ungeeigneter Aufbewahrung muss er Schadensersatz leisten.

**§ 235** Der Zurückbehaltungsberechtigte ist berechtigt, die Früchte des zurückbehaltenen Vermögensgegenstandes zu ziehen.

Die im vorigen Absatz geregelten Früchte müssen zunächst zur Deckung der Kosten des Erwerbs der Früchte verwendet werden.

**§ 236** Der Zurückbehaltungsberechtigte und der Schuldner müssen eine Frist zur Erfüllung der Schuld nach Zurückbehaltung des Vermögensgegenstandes vereinbaren; treffen sie keine Vereinbarung oder ist die Vereinbarung unklar, so muss der Zurückbehaltungsberechtigte dem Schuldner eine Frist zur Erfüllung der Schuld von mindestens zwei Monaten gewähren, es sei denn es handelt sich um frische, lebende, leicht verderbliche oder andere nicht leicht aufzubewahrende bewegliche Sachen. Erfüllt der Schuldner die Schuld innerhalb der Frist nicht, so kann der Zurückbehaltungsberechtigte mit ihm vereinbaren, dass der Wert des zurückbehaltenen Vermögensgegenstandes angerechnet wird, oder sich aus dem durch Versteigerung oder freihändigen Verkauf des zurückbehaltenen Vermögensgegenstandes erzielten Erlös vorzugsweise befriedigen.

<sup>83</sup> Siehe oben Fn. 80.

留置财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

**第二百三十七条** 债务人可以请求留置权人在债务履行期届满后行使留置权；留置权人不行使的，债务人可以请求人民法院拍卖、变卖留置财产。

**第二百三十八条** 留置财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿。

**第二百三十九条** 同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。

**第二百四十条** 留置权人对留置财产丧失占有或者留置权人接受债务人另行提供担保的，留置权消灭。

## 第五编 占有

### 第十九章 占有

**第二百四十一条** 基于合同关系等产生的占有，有关不动产或者动产的使用、收益、违约责任等，按照合同约定；合同没有约定或者约定不明确的，依照有关法律的规定。

**第二百四十二条** 占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担赔偿责任。

**第二百四十三条** 不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息，但应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

**第二百四十四条** 占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人；权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。

Die Anrechnung des Wertes und der freihändige Verkauf des zurückbehaltenen Vermögensgegenstandes müssen unter Berücksichtigung des Marktpreises erfolgen.

**§ 237** Der Schuldner kann vom Zurückbehaltungsberechtigten verlangen, dass er das Zurückbehaltungsrecht nach Ablauf der Erfüllungsfrist wahrnimmt; weigert sich der Zurückbehaltungsberechtigte, so kann der Schuldner vom Volksgericht verlangen, dass es die Versteigerung oder den freihändigen Verkauf des zurückbehaltenen Vermögensgegenstandes vornimmt.

**§ 238** Wenn der Wert des zurückbehaltenen Vermögensgegenstandes angerechnet oder der Gegenstand versteigert oder freihändig verkauft worden ist, gehört der Erlös, soweit er die Höhe der Forderung übersteigt, dem Schuldner; soweit der Erlös nicht ausreicht, bleibt der Schuldner zur Zahlung verpflichtet.

**§ 239** Wird eine bewegliche Sache, an der bereits eine Hypothek oder ein Pfandrecht besteht, zurückbehalten, so wird der Zurückbehaltungsberechtigte bevorzugt befriedigt.

**§ 240** Verliert der Zurückbehaltungsberechtigte den Besitz am zurückbehaltenen Vermögensgegenstand oder nimmt er vom Schuldner eine andere Sicherheit an, so erlischt das Zurückbehaltungsrecht.

## 5. Teil: Besitz

### 19. Kapitel: Besitz

**§ 241** Gründet sich der Besitz auf einen Vertrag oder ein ähnliches Verhältnis, so bestimmen sich bei unbeweglichen und beweglichen Sachen der Gebrauch, die Ziehung der Nutzungen, die Haftung wegen Vertragsverletzung und ähnliches nach den vertraglichen Vereinbarungen; enthält der Vertrag keine Vereinbarung oder ist die Vereinbarung unklar, so finden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen Anwendung.

**§ 242** Wenn der Besitzer eine in seinem Besitz befindliche unbewegliche oder bewegliche Sache durch Gebrauch beschädigt, haftet er auf Schadensersatz, sofern er bösgläubig war.

**§ 243** Der Berechtigte kann vom Besitzer einer unbeweglichen oder beweglichen Sache die Herausgabe dieser Sache und ihrer Früchte verlangen; jedoch muss er dem gutgläubigen Besitzer die zur Erhaltung der unbeweglichen oder beweglichen Sache gemachten notwendigen Verwendungen ersetzen.

**§ 244** Wenn eine im Besitz eines anderen befindliche unbewegliche oder bewegliche Sache verschlechtert wird oder untergeht und der an dieser Sache Berechtigte Schadensersatz verlangt, muss der Besitzer dem Berechtigten die infolge der Beschädigung oder des Untergangs erlangten Versicherungsleistungen, Schadensersatz-, Ausgleichs- und ähnlichen Zahlungen herausgeben; soweit der entstandene Schaden dadurch nicht vollständig ersetzt wird, bleibt ein bösgläubiger Besitzer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

**第二百四十五条** 占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。

占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

#### 附则

**第二百四十六条** 法律、行政法规对不动产统一登记的范围、登记机构和登记办法作出规定前，地方性法规可以依照本法有关规定作出规定。

**第二百四十七条** 本法自 2007 年 10 月 1 日起施行。

**§ 245** Wer eine unbewegliche oder bewegliche Sache im Besitz gehabt hat, kann von dem, der sie widerrechtlich in Besitz genommen hat, die Herausgabe der Sache verlangen; wird der Besitzer durch Handlungen eines anderen im Besitz beeinträchtigt, so kann er die Beseitigung der Beeinträchtigung und der Gefahr [weiterer Beeinträchtigungen] verlangen; führt die Besizentziehung oder die Beeinträchtigung zu einem Schaden, so kann der Besitzer Schadensersatz verlangen.

Verlangt der Besitzer nicht innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Besizentziehung die Herausgabe der Sache, so erlischt sein Anspruch auf Herausgabe der Sache.

#### Ergänzende Regeln

**§ 246** Solange der Umfang der einheitlichen Eintragungen, die Registerorgane und das Eintragungsverfahren nicht durch Gesetze oder durch Verwaltungsrechtsnormen<sup>84</sup> geregelt sind, können sie in Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften dieses Gesetzes durch lokale gesetzliche Bestimmungen geregelt werden.

**§ 247** Dieses Gesetz tritt am 01.10.2007 in Kraft.

Übersetzung und Anmerkungen von *ZHOU Mei, QI Xiaokun, Sebastian Lohsse* und *LIU Qingwen*<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Siehe oben Fn. 10.

<sup>85</sup> Dr. ZHOU Mei und Dr. LIU Qingwen sind Dozenten, Prof. Dr. QI Xiaokun ist Juniorprofessor und Dr. Sebastian Lohsse Stellvertretender Direktor am Deutsch-Chinesischen Institut für Rechtswissenschaft der Universitäten Göttingen und Nanjing.