

## Symposien zum Sachenrecht in Eschborn, 16./17.08.2004 und Wuxi, 15./16.11.2004

Hinrich Julius\*

Auch weiterhin genießt das Sachenrecht oberste Priorität des X. Nationalen Volkskongresses. Im Gesetzgebungsplan des Ständigen Ausschusses für das Jahr 2005 ist eine Lesung des Entwurfs für den Juni 2005 geplant.<sup>1</sup> Nach den gegenwärtig vorliegenden Informationen soll das Sachenrechtsgesetz dann im März 2006 vom Nationalen Volkskongress verabschiedet werden. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Zeitplan eingehalten werden kann. In Vorbereitung dieser Aktivitäten des chinesischen Gesetzgebers war das Sachenrecht Gegenstand zweier Symposien der Gesetzgebungskommission des Ständigen Ausschusses des Nationalen Volkskongresses (Legislative Affairs Commission, LAC) und dem Rechtskooperationsbüro der GTZ in Peking.<sup>2</sup>

Beim Symposium am 16./17.08.2004 in Eschborn wurden unter Leitung von WANG Shengming, Vizeminister der Gesetzgebungskommission des Ständigen Ausschusses des Nationalen Volkskongresses, sowohl grundlegende Fragen der Konzeption des zukünftigen Sachenrechts als auch einige Spezialfragen diskutiert.

Zur Einleitung machte YAO Hong, Direktorin der Abteilung Zivilrecht der Gesetzgebungskommission des Ständigen Ausschusses des Nationalen Volkskongresses, Ausführungen zum gegenwärtigen Recht wie zum Regelungsrahmen des zukünftigen Gesetzes. Die chinesische Verfassung teilt die Eigentumsformen in staatliches, kollektives und privates Eigentum auf. Das gegenwärtige Sachenrecht der VR China ist vor allem in den §§ 71 bis 83 der Allgemeinen Grundsätze des Zivilrechts geregelt. Daneben finden sich eine Vielzahl von Bestimmungen etwa im Sicherheiten- oder Landverwaltungsgesetz.

Das geplante Sachenrechtsgesetz wird primär dingliche Rechte regeln. Nach der gegenwärtigen Konzeption ist es in fünf Teile gegliedert:

(1) Allgemeine Vorschriften – Anwendungsreich, Grundsätze, Bestellung, Änderung, Übertragung, Erlöschen von dinglichen Rechten und Sachenrechtsschutz;

(2) Eigentum – explizite Regelungen zu den drei Formen des Eigentums (staatlich, kollektiv, privat), Wohnungseigentum, Nachbarrechte, Miteigentum, Erwerb des Eigentums;

(3) Nießbrauch – Bodenbewirtschaftungsrecht, Nutzungsrechte (in vielem vergleichbar dem deutschen Erbbaurecht), Nutzungsrechte an Nachbargrundstücken (vergleichbar der deutschen Grunddienstbarkeit), Wohnrecht;

(4) Sicherungsrechte – Hypothek, Pfandrecht, Zurückbehaltungsrecht;

(5) Besitz.

In China wird diskutiert, ob das Sachenrecht ausschließlich Rechte an Sachen regeln soll. Wenn dies kodifiziert werde, regle es nicht die Bedingungen eines modernen Wirtschaftslebens, da Grundlage modernen Wirtschaftens das Vermögen sei. Genannt werden in der Diskussion etwa Nutzungsrechte an Übertragungsfrequenzen oder die Betriebserlaubnis eines Taxis. Der vorliegende Entwurf scheint sich in diese akademische Debatte nicht stärker einzumischen. Im Sachenrechtsgesetz werden primär Rechte an körperlichen Sachen geregelt werden. Daneben sind jedoch auch absolute Rechte an Rechten genannt (z.B. das Pfandrecht an Rechten).

Ebenfalls wird diskutiert, ob Prioritäten zwischen Rechten im Sachenrecht geregelt werden sollen. Bedarf es im Sachenrechtsgesetz expliziter Regelungen über die Reihenfolge der Befriedigung von Sicherungsrechten? Das deutsche Recht geht hier von einer zeitlichen Priorität von Sachenrechten aus. Diese ist nicht explizit im Gesetz geregelt, liegt jedoch den Regelungen zugrunde. Insbesondere in insolvenzrechtlichen Bestimmungen wird von diesem Grundprinzip dann in gewissem Umfang aus den besonderen Gründen einer gleichmäßigen Gläubigerbefriedigung abgewichen.

Die Einbeziehung von dinglichen Rechten, die besonderen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen unterliegen, ist in der chinesischen Diskussion streitig. Hierunter sind etwa Bergbaurechte, Wasserrechte oder Fischereirechte zu verstehen. Der Entwurf des Sachenrechtsgesetzes vom Dezember 2004 regelt diese Fragen abweichend vom im Ständigen Ausschuss des Nationalen

\* Leiter des Rechtskooperationsbüros der Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) in Peking; zur Konferenz zum Sachenrecht an der Fudan Universität Shanghai, 27./28.05.04 vgl. ZChinR 3/2004, S. 302.

<sup>1</sup> Gesetzgebungsplan des Ständigen Ausschusses vom 18.02.2005, in Auszügen abgedruckt in „China Law and Practice“ 03/05, S. 7.

<sup>2</sup> www.gtz-legal-reform.org.cn.

Volkskongresses diskutierten Entwurf des Jahres 2002 nicht. Wie im deutschen Recht sollen Sondergesetze diese speziellen, vor allem öffentlich-rechtlichen Regelungen treffen.

Stark diskutiert wird in China die Frage, ob eine Form der Sicherungsübereignung geregelt werden soll (Sicherungsmittel an beweglichen Sachen ohne Einräumung eines faktischen Besitzverhältnisses). Aufgrund der fehlenden Besitzübertragung werden Sicherungsübereignungen für relativ unsicher für die Rechtspraxis gehalten. Nach eingehendem Vortrag von Prof. Dr. Manfred Wolf, Universität Frankfurt, wurde hier empfohlen, die Entscheidung über die Werthaltigkeit einer Sicherungsübereignung der Rechtspraxis zu überlassen. Gerade in langjährigen Geschäftsbeziehungen seien Sicherungsübereignungen in Deutschland von großer Bedeutung (Kreditvergabe von Hausbanken). Das Gesetz sollte dieses Sicherungsmittel zur Verfügung stellen. Die Praxis könne dann über dessen Gebrauch entscheiden.

Auch die Befriedigung mehrerer gesicherter Kreditgeber wird in der chinesischen Diskussion problematisiert. In welcher Rangfolge sind mehrere an einer Sache bestellte Sicherheiten zu bedienen? Die Frage wird im deutschen Recht grundsätzlich durch den Prioritätsgrundsatz beantwortet. Ergänzend wurden von der Rechtsprechung Lösungen für Kollisionsfälle erarbeitet. Hier kann es sinnvoll sein, explizite Regelungen im Gesetz zu treffen.

JIA Dongming, Vizedirektor der Forschungsabteilung der LAC, stellte das gegenwärtige System der Registrierung von Sachenrechten vor. Die Eintragung von Immobilienrechten ist in China bislang nicht einheitlich geregelt. Es existiert eine Vielzahl von Einzelvorschriften, die weder systematisch geordnet noch hinreichend konkret seien. Hier soll das zukünftige Sachenrecht rechtsvereinheitlichend wirken und Rechtssicherheit gewährleisten. Der Eintragung komme nach dem gegenwärtigen Entwurf konstitutiver Charakter zu. Berechtigter und Betroffener haben ein Einsichtsrecht. Über die Eintragung werde eine Urkunde erstellt. Der Entwurf sehe das Instrument der Eintragung eines Widerspruchs sowie einen Berichtigungsanspruch vor. Auch das Instrument der Vormerkung sei im Entwurf enthalten. Als Grundlage der detaillierten Diskussion wurde von Dr. Gebhardt Rehm, Universität München, die historische Entstehung

des Registersystems Deutschlands mit dem US-amerikanischen System verglichen.

Kontrovers wurde die Eintragung „öffentlicher Grundstücke“ (Eisenbahn, Straße, Stromleitung) diskutiert. Auch wenn hier das deutsche Recht die Möglichkeit so genannter buchungsfreier Grundstücke vorsieht, werde in Praxis auch für diese Grundstücke stets ein Grundbuch angelegt, da Veränderungen, Hinzumessungen oder Übertragungen solcher Grundstücke der Eintragung bedürfen. Zu registrierten Sicherheiten bei Schiffen und Flugzeugen wurde eingehend diskutiert. Hier sieht das gegenwärtige Recht Chinas schon Möglichkeiten der Eintragung von Rechten an beweglichen Sachen vor.

Besonders problematisch ist die zukünftige Haftung der für die Eintragung von Immobilienrechten verantwortlichen Behörde. Diese wird in weitem Umfang von dem Charakter der Arbeit der Behörde abhängen. Bei stärker formellen Prüfungsanforderungen wird die Haftung geringer sein. Sieht man jedoch materielle Prüfungsverpflichtungen vor (etwa zur Frage der tatsächlichen Inhaberschaft des eingetragenen Rechts) kommen auf die Registrierungsbehörden hohe Haftungsrisiken zu. Dies werde gegenwärtig noch kontrovers diskutiert.

ZHAO Xiangyang, Referatsleiter der Zivilrechtsabteilung der LAC, stellte dar, wie Unternehmensvermögen als Kreditsicherheit genutzt werden könne. Das angloamerikanische Rechtssystem stelle hierfür die Floating Charge zur Verfügung, mit der ein Unternehmen eine Hypothek an seinem gesamten Vermögen stellt. Das chinesische Recht stelle gegenwärtig kein solches Rechtsinstitut zur Verfügung. Da man in Ländern wie den USA, Kanada, Japan und Hongkong gute Erfahrungen mit diesem Rechtsinstitut gemacht habe, seien Vorschriften für dieses Institut ausgearbeitet worden. Jedoch bestehen noch Fragen, vor allem aufgrund der Unbestimmtheit des Umfangs des Sicherungsgutes. In der Diskussion wurde von der Einführung einer Floating Charge in das chinesische Recht abgeraten. Mittels der Hypothek an Grundstücksrechten, der Sicherungsübereignung an beweglichen Sachen und der Sicherungsübertragung an Rechten lassen sich alle Vermögenswerte zur Sicherung nutzen. Die Einführung einer Floating Charge werfe große Probleme auch wegen ihres Verhältnisses zu anderen Sicherungsmitteln auf.

DUAN Jinglian, Referatsleiterin der Zivilrechtsabteilung der LAC, stellte dar, dass seit

1979 Wohnungen in der VR China an Private verkauft werden. Seitdem, aber insbesondere in den letzten Jahren, wurden in den Städten existente Wohnungen verkauft und neue Wohnungsanlagen als „Eigentumswohnungen“ gebaut. Eine Vielzahl von Vorschriften regelt diese Verhältnisse. Mit dem Sachenrechtsgesetz soll das Wohnungseigentumsrecht zusammengefasst und einheitlich geregelt werden. Der Entwurf geht von einem Sondereigentum des Wohnungseigentümers aus. Daneben steht ihm Miteigentum an den gemeinschaftlich genutzten Flächen sowie ein Recht auf die gemeinsame Verwaltung an dem Gebäude und den Nebenanlagen zu. Über die Zugehörigkeit von gemeinschaftlich genutzten Flächen können spezielle Vereinbarungen getroffen werden. Die Wohnungseigentümerversammlung ist das Verwaltungsorgan über das Gebäude und seine Nebenanlagen. Die praktische Verwaltung wird von einer Verwaltungsfirma vorgenommen, die von der Eigentümerversammlung hierzu ermächtigt ist.

Dr. Joachim Wenzel, Vizepräsident des BGH, stellte das deutsche Recht des Wohnungseigentums dar und nahm eingehend zu einzelnen Fragen Stellung. Das deutsche Recht des Wohnungseigentums habe sich nach anfänglicher Skepsis grundsätzlich bewährt. So sei insbesondere der gesetzgeberische Zweck erfüllt worden, breiteren Schichten der Bevölkerung eine Eigentumbildung zu ermöglichen. Die an die Vorträge anschließende eingehende Diskussion zu Einzelfragen ließ insbesondere erkennen, dass das chinesische Wohnungseigentumsrecht aufgrund der Größe der Wohnungseinheiten teilweise andere Probleme aufwirft und damit auch nach anderen Lösungen verlangt. Bei Anlangen mit mehreren 100, 1000 oder gar 10.000 Eigentümern können Einstimmigkeitsprinzipien nicht eingeführt werden. Gleichwohl sollten Regelungen zum Schutz von Minderheiten vorgesehen sein. Hier ließen sich auch Diskussionen aus dem Gesellschaftsrecht zum Schutz von Minderheitsanteilsgebern oder -aktionären fruchtbar machen.

Die Themen des ersten Symposiums sowie weitere Einzelfragen wurden vertieft in einem weiteren Symposium der LAC und dem Rechtskooperationsbüro der GTZ in Wuxi am 15./16.11.2004. Unter Leitung von GAO Zhixin, Direktor des Allgemeinen Büros der LAC, wurden insbesondere Fragen der Kreditsicherheiten, des Immobiliarsachenrechts und des Wohnungseigentumsrechts behandelt. Teilnehmer waren Mitarbeiter der LAC, Wissenschaftler und Vertreter des

Parlaments der Provinz Jiangsu. Angesichts der Vielzahl der diskutierten Einzelthemen seien im Folgenden lediglich einige wichtige Diskussionspunkte dargestellt.

Nach einem einführenden Vortrag von YAO Hong Direktorin der Zivilrechtsabteilung der LAC, zum Stand des Gesetzgebungsprojekts wurde zu den im Gesetz vorgesehenen Sicherungsrechten diskutiert. 3 - 5 Typen von Sicherungsrechten seien gegenwärtig vorgesehen (Hypothek, Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten, Zurückbehaltungsrecht und eventuell Sicherungsübereignung sowie Floating Charge). Als Sicherungsmittel für wertvolle bewegliche Sachen stehen eingetragene Hypotheken zur Verfügung (Flugzeuge, Industrieanlagen). Problematisch seien Sicherungsmittel für nicht sehr wertvolle Dinge, für die eine Eintragung zu aufwendig ist (Fahrräder, Fernseher) sowie für Rohstoffe und Vorprodukte, bei denen die Anbringung von Siegeln nicht möglich ist. In Fortsetzung der Diskussion des Symposiums in Eschborn wurde hier wiederum die Sicherungsübereignung als Sicherungsmittel empfohlen. Zwar verzichte diese weitgehend auf Publizität, man könne jedoch die Praxis entscheiden lassen, ob sie bereit sei, dies „unsichere“ Sicherungsmittel zu akzeptieren.

Auch weiter werde in China die Eintragung von öffentlichen Grundstücken (Autobahn, Eisenbahn, Erdgasleitung) kontrovers diskutiert. Hier existiere kein Eintragungszwang. Problematisch sei jedoch, welche öffentliche Stelle antragsberechtigt sei. Nach Vortrag von Dr. Frieder Krauss, Notar, wurde in der Diskussion ausgeführt, dass die Antragsberechtigung sich danach richte, wer tatsächlicher Eigentümer sei. Wer für den Eigentümer handeln darf, richte sich nach entsprechenden Vertretungsregelungen im öffentlichen Recht.

Zur Funktion des Widerspruchs im deutschen Recht wurde ausgeführt, dass dieser als vorläufige Maßnahme zur Sicherung von Ansprüchen bei unrichtigen Eintragungen diene. In der Praxis werde in Deutschland auf den Widerspruch selten zurückgegriffen, da schuldrechtliche Ansprüche auf Rechtsänderung in der Regel durch die Eintragung einer Vormerkung und den verfahrensrechtlichen Prioritätsgrundsatz ausreichend geschützt seien.

Fragen des Wohnungseigentumsrechts wurden nach eingehendem Vortrag von Prof. Dr. Manfred Wolf, Universität Frankfurt, erörtert. Insbesondere die Behandlung von Flächen zwi-

schen den Gebäuden einer Wohnanlage wurde hier kontrovers diskutiert, da die chinesische Praxis hier gegenwärtig verschiedene Lösungen entwickelt hat (Eigentum der Entwicklungsgesellschaft versus Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer). Generell sei hier ein gesetzliches Regelungsmodell zu empfehlen, von dem dann in der Aufteilungserklärung der Eigentümer (in Deutschland: Teilungserklärung) abgewichen werden könne. Hier sei sicherzustellen, dass der genaue Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums für alle Eigentümer transparent ist. Abstimmungsverfahren der Wohnungseigentümer sollten bei wichtigen Angelegenheiten Regelungen des Minderheitenschutzes enthalten. Angesichts der Größe der Wohnanlagen in China sei jedoch kein Einstimmigkeitsprinzip zu empfehlen. Möglichkeiten der Befriedigung aus einer Hypothek neben der Versteigerung des Gebäudes wurden eingehend von Dr. Gebhardt Rehm, Universität München, dargestellt. Diskutiert wird hier vor allem, ob und inwieweit bei einer Zwangsbewirtschaftung von Gebäuden Gerichte einbezogen werden sollen.

Das künftige chinesische Sachenrecht wird auch Regelungen zu der Frage enthalten, was nach Ablauf eines eingeräumten Nutzungsrechts an Grund und Boden passiert. Hier sieht der gegenwärtige Entwurf einen Verlängerungsanspruch des Nutzungsberechtigten vor, der vom Veräußerer nur bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses abgelehnt werden kann. Für die Verlängerung ist eine erneute Gebühr zu zahlen, die sich nach dem Marktwert richtet. Stelle der Nutzungsberechtigte keinen Antrag, falle das Eigentum am Gebäude entschädigungslos an den Veräußerer. Hierzu wurde angemerkt, dass das Gesetz vorsehen solle, das Nutzungsrecht auch schon vor Ablauf der Frist zu verlängern. So könne bei dem Verkauf einer Wohnung diese als werthaltige Kreditsicherheit für die Aufnahme eines Kredits durch den Käufer dienen.

Die Diskussionen auf beiden Symposien zeigen, dass die Diskussionen um die Schaffung eines einheitlichen Sachenrechts in der VR China schon weit voran geschritten sind. Es wurden einige grundsätzliche Fragen (z.B. zu den vorzusehenden Kreditsicherheiten), vor allem jedoch Fragen der praktischen Umsetzung einzelner Rechtsinstitute diskutiert. Die politische Diskussion um das Sachenrecht als weiteren zentralen Baustein des chinesischen Rechtssystems ist sicher noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der weit voran geschrittenen Gesetzgebungsarbeit kann jedoch

damit gerechnet werden, dass die Verabschiedung des Sachenrechtsgesetzes nicht mehr allzu lange auf sich warten lässt.