

Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Anwendung des „Sachenrechtsgesetzes der Volksrepublik China“ (Teil 1)

最高人民法院公告¹

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》已于2015年12月10日由最高人民法院审判委员会第1670次会议通过，现予公布，自2016年3月1日起施行。

最高人民法院
2016年2月22日

最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）

（2015年12月10日最高人民法院审判委员会第1670次会议通过，自2016年3月1日起施行 法释〔2016〕5号）

为正确审理物权纠纷案件，根据《中华人民共和国物权法》的相关规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 因不动产物权的归属，以及作为不动产物权登记基础的买卖、赠与、抵押等产生争议，当事人提起民事诉讼的，应当依法受理。当事人已经在行政诉讼中申请一并解决上述民事争议，且人民法院一并审理的除外。

第二条 当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。

Bekanntmachung des Obersten Volksgerichts

Die „Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Anwendung des ‚Sachenrechtsgesetzes der Volksrepublik China‘² (Teil 1)“ sind auf der 1.670. Sitzung des Rechtsprechungsausschusses des Obersten Volksgerichts am 10.12.2015 verabschiedet worden, werden hiermit bekannt gemacht [und] vom 1.3.2016 an angewendet.

Oberstes Volksgericht
22.2.2016

„Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Anwendung des ‚Sachenrechtsgesetzes der Volksrepublik China‘ (Teil 1)“

(Verabschiedet auf der 1.670. Sitzung des Rechtsprechungsausschusses des Obersten Volksgerichts am 10.12.2015, angewendet vom 1.3.2016 an; Fashi [2016] Nr. 5)

Um Streitfälle zu dinglichen Rechten korrekt zu behandeln, werden auf Grund der betreffenden Bestimmungen des „Sachenrechtsgesetzes der Volksrepublik China“ unter Berücksichtigung der Rechtsprechungspraxis diese Erläuterungen festgelegt.

§ 1 [Zivil- und Verwaltungsweg] Wenn Parteien bei Streitigkeiten, die wegen der Zugehörigkeit dinglicher Rechte an unbeweglichen Sachen und wegen der Grundlage für die Registrierung dinglicher Rechte an unbeweglichen Sachen wie etwa Käufe, Schenkungen [oder] Hypotheken entstehen, Zivilklage erheben, muss [diese] nach dem Recht angenommen werden. Dies gilt nicht, wenn die Parteien bereits in Verwaltungsklagen beantragt haben, gleichzeitig die oben genannten Zivilstreitigkeiten zu lösen und das Volksgericht [diese] gleichzeitig behandelt.

§ 2 [Klagen wegen Änderung des Grundbuches] Haben Parteien Beweise zum Nachweis, dass die Angaben im Grundbuch³ und die tatsächliche Situation der Berechtigung nicht übereinstimmen, [und] dass sie tatsächlich die Berechtigten der dinglichen Rechte an unbeweglichen Sachen sind, muss unterstützt werden, wenn sie fordern festzustellen, dass sie Inhaber dinglicher Rechte sind.

¹ Quelle des chinesischen Textes: 最高人民法院公报 (Amtsblatt des Obersten Volksgerichts) 2016, Nr. 5, S. 7 ff.

² Chinesisch-deutsch in: ZChinR 2007, S. 78 ff.

³ Wörtlich: „Immobilienverzeichnisse“, in anderen Übersetzungen auch als „Register unbeweglicher Sachen“ übersetzt.

第三条 异议登记因物权法第十九条第二款规定的事由失效后,当事人提起民事诉讼,请求确认物权归属的,应当依法受理。异议登记失效不影响人民法院对案件的实体审理。

第四条 未经预告登记的权利人同意,转移不动产所有权,或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的,应当依照物权法第二十条第一款的规定,认定其不发生物权效力。

第五条 买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除,或者预告登记的权利人放弃债权的,应当认定为物权法第二十条第二款所称的“债权消灭”。

第六条 转让人转移船舶、航空器和机动车等所有权,受让人已经支付对价并取得占有,虽未经登记,但转让人的债权人主张其为物权法第二十四条所称的“善意第三人”的,不予支持,法律另有规定的除外。

第七条 人民法院、仲裁委员会在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书,以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、以物抵债裁定书,应当认定为物权法第二十八条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁委员会的法律文书。

第八条 依照物权法第二十八条至第三十条规定享有物权,但尚未完成动产交付或者不动产登记的物权人,根据物权法第三十四条至第三十七条的规定,请求保护其物权的,应予支持。

第九条 共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时,其他按份共有人主张优先购买的,不予支持,但按份共有人之间另有约定的除外。

§ 3 [Klagen auf Feststellung dinglicher Rechte nach Unwirksamwerden eines Widerspruchs gemäß § 19 Abs. 2 Sachenrechtsgesetz] Erheben Parteien, nachdem die Eintragung des Widerspruchs ihre Wirkung wegen Gründen des § 19 Abs. 2 Sachenrechtsgesetz verloren hat, Zivilklage mit der Forderung, die Zugehörigkeit der dinglichen Rechte zu bestätigen, muss [die Klage] nach dem Recht angenommen werden. Der Verlust der Wirkung der Eintragung des Widerspruchs beeinträchtigt nicht die materielle Behandlung des Falls durch das Volksgericht.

§ 4 [Unwirksamkeit der Verfügung über die unbewegliche Sache gemäß § 20 Abs. 1 Sachenrechtsgesetz] Werden Eigentumsrechte an unbeweglichen Sachen ohne Zustimmung des Vormerkungsberechtigten übertragen, oder werden [ohne eine solche Zustimmung] dingliche Rechte wie etwa Rechte zur Nutzung von Bauland, Grunddienstbarkeiten [oder] Hypotheken errichtet, muss gemäß § 20 Abs. 1 Sachenrechtsgesetz festgestellt werden, dass diese keine dingliche Wirkung entfalten.

§ 5 [„Erlöschen der Forderung“ nach § 20 Abs. 2 Sachenrechtsgesetz] Wird die Unwirksamkeit eines Vertrags über den Kauf von dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen festgestellt, wird [dieser Vertrag] aufgehoben⁴ oder aufgelöst⁵, oder verzichtet der Vormerkungsberechtigte auf die Forderung, muss festgestellt werden, dass gemäß § 20 Abs. 2 Sachenrechtsgesetz „die Forderung erloschen“ ist.

§ 6 [„Gutgläubige Dritte“ nach § 24 Sachenrechtsgesetz] Übertragen Veräußerer Eigentumsrechte wie etwa an Schiffen [oder] Luft- und Kraftfahrzeugen [und] haben Erwerber bereits das Entgelt gezahlt und Besitz erlangt, wird nicht unterstützt, wenn zwar [der Erwerber das Eigentum] noch nicht registriert hat, aber Gläubiger des Veräußerers behaupten, dass sie gemäß § 24 Sachenrechtsgesetz „gutgläubige Dritte“ seien, außer wenn Gesetze etwas anderes bestimmen.

§ 7 [Rechtsurkunden nach § 28 Sachenrechtsgesetz] Erlassen Volksgerichte [oder] Schiedskommissionen in Fällen wie etwa über die Teilung gemeinschaftlicher unbeweglicher oder beweglicher Sachen schriftliche Urteile, Verfügungen [oder] Schlichtungsurkunden und sind diese nach dem Recht in Kraft getreten, muss festgestellt werden, dass gemäß § 28 Sachenrechtsgesetz eine Rechtsurkunde vorliegt, auf der die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung oder das Erlöschen eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache beruht, wenn Volksgerichte im Vollstreckungsverfahren schriftliche Verfügungen über einen Geschäftsabschluss durch Versteigerung [oder] schriftliche Verfügungen über die Aufrechnung von Schulden mit Sachen erlassen.

§ 8 [Schutz nach den §§ 28 bis 30 Sachenrechtsgesetz erlangter dinglicher Rechte] Verlangen Inhaber dinglicher Rechte gemäß den §§ 28 bis 30 Sachenrechtsgesetz, bei denen aber die Übergabe beweglicher Sachen oder die Registrierung unbeweglicher Sachen noch nicht vollendet ist, gemäß den §§ 34 bis 37 Sachenrechtsgesetz den Schutz ihrer dinglichen Rechte, muss [dies] unterstützt werden.

§ 9 [Kein Vorkaufsrecht der Miteigentümer nach Bruchteilen bei Erbschaften oder Vermächtnissen] Treten wegen Ursachen wie etwa Erbschaften [oder] Vermächtnissen Änderungen im Hinblick auf die berechtigten Subjekte bei Miteigentum nach Bruchteilen ein, wird nicht unterstützt, wenn andere Miteigentümer nach Bruchteilen ein Vorkauf[srecht] behaupten, soweit die Miteigentümer nach Bruchteilen nichts anderes vereinbart haben.

⁴ Aufhebung von Verträgen etwa nach § 54 Vertragsgesetz. Ein aufgehobener Vertrag ist gemäß § 56 Vertragsgesetz als von Anfang an nichtig anzusehen. Die Aufhebung von Verträgen ähnelt damit einem Anfechtungs- oder Widerrufsrecht.

⁵ Auflösung von Verträgen etwa nach den §§ 91 Nr. 2, 93 ff. Vertragsgesetz. Ein aufgelöster Vertrag führt gemäß § 97 Vertragsgesetz zum Entstehen eines Rückabwicklungsverhältnisses. Die Auflösung von Verträgen ähnelt damit einem kündigungs- oder rücktrittsähnlichen Gestaltungsrecht, kann aber auch als einvernehmliche Vertragsauflösung die Gestalt eines Aufhebungsvertrags annehmen.

第十条 物权法第一百零一条所称的“同等条件”，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。

第十一条 优先购买权的行使期间，按份共有人之间有约定的，按照约定处理；没有约定或者约定不明的，按照下列情形确定：

(一) 转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的，以该期间为准；

(二) 通知中未载明行使期间，或者载明的期间短于通知送达之日起十五日的，为十五日；

(三) 转让人未通知的，为其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件之日起十五日；

(四) 转让人未通知，且无法确定其他按份共有人知道或者应当知道最终确定的同等条件的，为共有份额权属转移之日起六个月。

第十二条 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人根据法律、司法解释规定，请求按照同等条件购买该共有份额的，应予支持。其他按份共有人的请求具有下列情形之一的，不予支持：

(一) 未在本解释第十一条规定的期间内主张优先购买，或者虽主张优先购买，但提出减少转让价款、增加转让人负担等实质性变更要求；

(二) 以其优先购买权受到侵害为由，仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效。

第十三条 按份共有人之间转让共有份额，其他按份共有人主张根据物权法第一百零一条规定优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。

第十四条 两个以上按份共有人主张优先购买且协商不成时，请求按照转让时各自份额比例行使优先购买权的，应予支持。

§ 10 [„Gleiche Bedingungen“ nach § 101 Sachenrechtsgesetz] „Gleiche Bedingungen“ nach § 101 Sachenrechtsgesetz müssen in einer Gesamtbetrachtung nach Faktoren wie etwa dem Preis für die Übertragung des Miteigentums nach Bruchteilen [sowie] der Form und der Frist der Erfüllung des Preises festgelegt werden.

§ 11 [Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 101 Sachenrechtsgesetz] Gibt es zum Zeitraum für die Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen den Miteigentümer nach Bruchteilen eine Vereinbarung, gilt diese Vereinbarung; gibt es keine Vereinbarung oder ist die Vereinbarung unklar, wird [der Zeitraum] nach den folgenden Umständen festgelegt:

(1) Ist in der an die anderen Miteigentümer nach Bruchteilen abgesendeten Mitteilung des Veräußerers, die den Inhalt der gleichen Bedingungen enthält, ein Zeitraum für die Ausübung angegeben, gilt dieser Zeitraum;

(2) ist in der Mitteilung kein Zeitraum für die Ausübung angegeben oder ist der angegeben Zeitraum kürzer als 15 Tage ab Zustellung der Mitteilung, gelten 15 Tage;

(3) [sendet] der Veräußerer keine Mitteilung, gelten 15 Tage ab dem Tag, an dem die anderen Miteigentümer nach Bruchteilen Kenntnis von der letztlich Festlegung der gleichen Bedingungen hatten oder haben mussten;

(4) [sendet] der Veräußerer keine Mitteilung und ist es unmöglich festzustellen, ob die anderen Miteigentümer nach Bruchteilen die letztlich festgelegten gleichen Bedingungen kannten oder kennen mussten, gelten sechs Monate ab dem Tag, an dem die Zugehörigkeit der Rechte am Miteigentum nach Bruchteilen übertragen worden ist.

§ 12 [Vorkaufsrecht bei Miteigentum nach Bruchteilen; Ausnahmen] Übertragen Miteigentümer nach Bruchteilen ihre Anteile an Personen außerhalb der Miteigentümer nach Bruchteilen, wird unterstützt, wenn die anderen Miteigentümer nach Bruchteilen gemäß Gesetzen [oder] justiziellen Interpretationen fordern, dass sie nach gleichen Bedingungen dieses Miteigentum nach Bruchteilen kaufen. Liegt bei der Forderung der anderen Miteigentümer nach Bruchteilen einer der folgenden Umstände vor, wird [diese] nicht unterstützt:

(1) wenn das Vorkauf[srecht] nicht innerhalb des Zeitraums gemäß § 11 dieser Erläuterungen geltend gemacht wird, oder wenn das Vorkauf[srecht] zwar geltend gemacht wird, aber eine materielle Änderung wie etwa eine Verminderung des Preises der Übertragung [oder] eine Erhöhung der vom Veräußerer getragenen [Pflichten] verlangt wird;

(2) wenn mit der Begründung, sein Vorkaufsrecht sei verletzt worden, nur gefordert wird, dass der Vertrag zur Übertragung des Miteigentums nach Bruchteilen aufgehoben wird, oder dass festgestellt wird, dieser Vertrag sei unwirksam.

§ 13 [Kein Vorkaufsrecht der Miteigentümer nach Bruchteilen bei Übertragungen inter partes] Wird Miteigentum nach Bruchteilen zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen übertragen, wird nicht unterstützt, wenn die anderen Miteigentümer nach Bruchteilen gemäß § 101 Sachenrechtsgesetz ein Vorkauf[-srecht] geltend machen, soweit zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen nichts anderes vereinbart ist.

§ 14 [Ausübung des Vorkaufsrechts durch mehrere Miteigentümer] Machen mehrere Miteigentümer nach Bruchteilen ein Vorkauf[-srecht] geltend und sind Verhandlungen erfolglos, muss unterstützt werden, wenn gefordert wird, dass das Vorkaufsrecht nach dem Verhältnis der jeweiligen Anteile im Zeitpunkt der Übertragung ausgeübt wird.

第十五条 受让人受让不动产或者动产时，不知道转让人无处分权，且无重大过失的，应当认定受让人为善意。

真实权利人主张受让人不构成善意的，应当承担举证证明责任。

第十六条 具有下列情形之一的，应当认定不动产受让人知道转让人无处分权：

(一) 登记簿上存在有效的异议登记；

(二) 预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意；

(三) 登记簿上已经记载司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制不动产权利的有关事项；

(四) 受让人知道登记簿上记载的权利主体错误；

(五) 受让人知道他人已经依法享有不动产物权。

真实权利人有证据证明不动产受让人应当知道转让人无处分权的，应当认定受让人具有重大过失。

第十七条 受让人受让动产时，交易的对象、场所或者时机等不符合交易习惯的，应当认定受让人具有重大过失。

第十八条 物权法第一百零六条第一款第一项所称的“受让人受让该不动产或者动产时”，是指依法完成不动产物权转移登记或者动产交付之时。

当事人以物权法第二十五条规定的方式交付动产的，转让动产法律行为生效时为动产交付之时；当事人以物权法第二十六条规定的方式交付动产的，转让人与受让人之间有关返还原物请求权的协议生效时为动产交付之时。

法律对不动产、动产物权的设立另有规定的，应当按照法律规定的时间认定权利人是否为善意。

第十九条 物权法第一百零六条第一款第二项所称“合理的价格”，应当根据转让标的物的性质、数量以及付款方式等具体情况，参考转让时交易地市场价格以及交易习惯等因素综合认定。

§ 15 [Gutgläubigkeit bei Verfügungen ohne Verfügungsbefugnis] Hat der Erwerber im Zeitpunkt der Übertragung von unbeweglichen oder beweglichen Sachen keine Kenntnis davon, dass der Veräußerer keine Verfügungsbefugnis hat, und liegt auch keine grobe Fahrlässigkeit vor, muss festgestellt werden, dass der Erwerber gutgläubig ist.

Macht der tatsächlich Berechtigte geltend, dass beim Erwerber keine Gutgläubigkeit gegeben ist, muss er die Beweislast tragen.

§ 16 [Bösgläubigkeit bei unbeweglichen Sachen] Liegt einer der folgenden Umstände vor, muss festgestellt werden, dass der Erwerber unbeweglicher Sachen Kenntnis von der mangelnden Verfügungsbefugnis des Veräußerers hatte:

(1) im Grundbuch gibt es eine wirksame Eintragung eines Widerspruchs;

(2) der Vormerkungsberechtigte hat innerhalb der Wirksamkeitsfrist der Eintragung der Vormerkung nicht zugestimmt;

(3) im Grundbuch sind Angelegenheiten im Zusammenhang damit angegeben, dass Justizbehörden oder Verwaltungsbehörden nach dem Recht die Versiegelung verfügt oder beschlossen haben, oder dass in anderer Form die Rechte an unbeweglichen Sachen beschränkt sind;

(4) der Erwerber hat Kenntnis davon, dass das im Grundbuch angegebene berechnete Subjekt falsch ist;

(5) der Erwerber hat Kenntnis davon, dass andere Personen bereits nach dem Recht Inhaber dinglicher Rechte an [diesen] unbeweglichen Sachen sind.

Haben tatsächlich Berechnete Beweise zum Nachweis, dass der Erwerber unbeweglicher Sachen Kenntnis haben musste, dass der Veräußerer keine Verfügungsbefugnis hat, muss festgestellt werden, dass beim Erwerber grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

§ 17 [Bösgläubigkeit bei beweglichen Sachen] Wenn beim Erhalt beweglicher Sachen durch den Erwerber etwa der Geschäftspartner, der Ort oder die Gelegenheit des Geschäfts nicht mit der Verkehrssitte übereinstimmen, muss festgestellt werden, dass beim Erwerber grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

§ 18 [Zeitpunkt der Gutgläubigkeit] „Bei Erhalt der unbeweglichen oder beweglichen Sache durch den Erwerber“ in § 106 Abs. 1 Nr. 1 Sachenrechtsgesetz ist der Zeitpunkt, in dem die Eintragung der Übertragung des Rechts an unbeweglichen Sachen nach dem Recht vollendet wird, oder der Zeitpunkt der Übergabe der beweglichen Sachen.

Übergeben Parteien Sachen in Form des § 25 Sachenrechtsgesetz, gilt als Zeitpunkt der Übergabe der beweglichen Sachen der Zeitpunkt, in dem das Rechtsgeschäft wirksam wird; übergeben die Parteien Sachen in Form des § 26 Sachenrechtsgesetz, gilt als der Zeitpunkt der Übergabe der beweglichen Sachen der Zeitpunkt, an dem die Vereinbarung zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber über die Übertragung des Herausgabeanspruches wirksam wird.

Bestimmen Gesetze zur Bestellung dinglicher Rechte an unbeweglichen [oder] beweglichen Sachen etwas anderes, muss gemäß der in den Gesetzen bestimmten Zeit festgestellt werden, ob Berechnete gutgläubig sind.

§ 19 [„Angemessener Preis“ nach § 106 Abs. 1 Nr. 2 Sachenrechtsgesetz] Ein „angemessener Preis“ nach § 106 Abs. 1 Nr. 2 Sachenrechtsgesetz muss in einer Gesamtbetrachtung auf Grund der konkreten Umstände wie etwa den Merkmalen und der Quantität des übertragenen Gegenstandes sowie der Form der Zahlung des Entgeltes und unter Berücksichtigung von Faktoren wie etwa dem Marktpreis am Geschäftsort zum Übertragungszeitpunkt und der Verkehrssitte festgestellt werden.

第二十条 转让人将物权法第二十四条规定的船舶、航空器和机动车等交付给受让人的，应当认定符合物权法第一百零六条第一款第三项规定的善意取得的条件。

第二十一条 具有下列情形之一，受让人主张根据物权法第一百零六条规定取得所有权的，不予支持：

(一) 转让合同因违反合同法第五十二条规定被认定无效；

(二) 转让合同因受让人存在欺诈、胁迫或者乘人之危等法定事由被撤销。

第二十二条 本解释自2016年3月1日起施行。

本解释施行后人民法院新受理的一审案件，适用本解释。

本解释施行前人民法院已经受理、施行后尚未审结的一审、二审案件，以及本解释施行前已经终审、施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

§ 20 [Gutgläubiger Erwerb von Schiffen, Luft- und Kraftfahrzeugen]
Wenn Veräußerer Erwerbem gemäß § 24 Sachenrechtsgesetz Schiffe, Luft- und Kraftfahrzeuge übergeben, muss festgestellt werden, dass dies mit den Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs nach § 106 Abs. 1 Nr. 3 Sachenrechtsgesetz übereinstimmt.

§ 21 [Kein gutgläubiger Erwerb ohne wirksames Verpflichtungsgeschäft] Liegt einer der folgenden Umstände vor, wird nicht unterstützt, wenn der Erwerber behauptet, dass er gemäß § 106 Sachenrechtsgesetz Eigentum erworben hat:

(1) Es wird festgestellt, dass der Übertragungsvertrag wegen Verstoßes gegen § 52 Vertragsgesetz unwirksam ist;

(2) der Übertragungsvertrag wird wegen Vorliegens gesetzlich bestimmter Gründe beim Erwerber wie etwa Täuschung, Drohung oder Ausnutzung der Notlage einer Person aufgehoben.

§ 22 [Inkrafttreten; keine Anwendung auf rechtshängige Klagen] Diese Erläuterungen werden vom 1.3.2016 an angewendet.

Auf Fälle in erster Instanz, die Volksgerichte nach Anwendung dieser Erläuterungen neu annehmen, werden diese Erläuterungen angewendet.

Auf Fälle in erster [oder] zweiter Instanz, die Volksgerichte vor Anwendung dieser Erläuterungen bereits angenommen haben, die nach deren Anwendung noch nicht abgeschlossen sind, und auf Fälle, die vor Anwendung dieser Erläuterungen bereits abschließend behandelt worden sind, in denen Parteien nach deren Anwendung eine Wiederaufnahme beantragt haben oder gemäß dem Verfahren zur Überwachung von Entscheidungen die Wiederaufnahme beschlossen worden ist, werden diese Erläuterungen nicht angewendet.

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