

Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür

中华人民共和国国务院令

第 590 号

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经 2011 年 1 月 19 日国务院第 141 次常务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

总理 温家宝

二〇一一年一月二十一日

Erlass des Staatsrates der Volksrepublik China

Nr. 590

Die „Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür“ wurden auf der 141. Sitzung des Ständigen Ausschusses des Staatsrats am 21.1.2011 verabschiedet, werden hiermit bekannt gemacht und vom Tag ihrer Bekanntmachung an angewendet.

WEN Jiabao, Ministerpräsident

21.1.2011

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür¹

1. Kapitel: Allgemeine Regeln

§ 1 Um den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür zu normieren, das Allgemeininteresse zu schützen und die legalen Rechte der Eigentümer entzogener Gebäude zu schützen, werden diese Regeln bestimmt.

§ 2 Werden im Allgemeininteresse Gebäude auf staatseigenem Land, die Einheiten oder natürlichen Personen gehören, diesen entzogen, muß den Eigentümern (nachfolgend: Entzugsbetroffenen) ein fairer Ausgleich geleistet werden.

§ 3 Grundsätze für den Entzug von Gebäuden und den Ausgleich [dafür] sind: Beschlüsse müssen demokratisch gefällt, es muß im ordentlichen Verfahren vorgegangen und das Ergebnis offengelegt werden.

§ 4 Den Volksregierungen auf Stadt- und Kreisstufe [das schließt Stadtbezirke großer Städte ein; nachfolgend kurz: Kreisstufe-Volksregierungen] obliegt der Entzug von Gebäuden in ihrem Gebiet und der Ausgleich dafür.

Die Kreisstufe-Volksregierungen bestimmen Gebäudeentzugsabteilungen (nachfolgend: Entzugsbehörden), welche die Durchführung des Entzugs von Gebäuden in ihrem Gebiet und des Ausgleichs dafür organisieren.

¹ Quelle des chinesischen Texts: Amtsblatt des Staatsrates (国务院公报), 2011, Nr. 3, 16-20.

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- (一) 国防和外交的需要；
- (二) 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (三) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

Sonst betroffene Abteilungen der Kreisstufe-Volksregierungen müssen gemäß den vorliegenden Regeln und der von der Volksregierung ihrer Stufe bestimmten Aufgabenverteilung den glatten Ablauf des Gebäudeentzugs und des Ausgleichs dafür ergänzend unterstützen und gewährleisten.

§ 5 Die Entzugsbehörden können mit der konkreten Durchführung des Gebäudeentzugs und des Ausgleichs dafür Entzugsausführungseinheiten beauftragen. Entzugsausführungseinheiten dürfen nicht auf Gewinn gerichtet sein.

Den Entzugsbehörden obliegt es, die Entzugsausführungseinheiten zu beaufsichtigen, wenn diese im Rahmen ihres Auftrags Gebäude entziehen und Ausgleich dafür leisten, und sie haften rechtlich für die Ergebnisse des Handelns dieser Einheiten.

§ 6 Volksregierungen höherer Stufe müssen Gebäudeentzug und Ausgleich dafür durch Volksregierungen tieferer Stufe energisch beaufsichtigen.

Die für den Wohnungsbau zuständigen Abteilungen des Staatsrats und der Volksregierung auf der Ebene der PAS müssen zusammen mit den Abteilungen für Finanzen, für Landressourcen und für Entwicklung und Reform auf ihrer Stufe Gebäudeentzug und Ausgleich dafür energisch anleiten.

§ 7 Jede Einheit und jeder Einzelne ist berechtigt, gegen diese Regeln verstoßende Handlungen den betreffenden Volksregierungen, den Entzugsbehörden und sonst betroffenen Abteilungen zu melden. Volksregierungen, Entzugsbehörden und sonst betroffene Abteilungen, die eine solche Meldung erhalten, müssen den Fall unverzüglich überprüfen und regeln.

Die Überwachungsbehörden² müssen die an Gebäudeentzug und Ausgleich dafür beteiligten Regierungen, betroffenen Abteilungen bzw. Einheiten und ihr Personal energisch überwachen.

2. Kapitel: Entzugsbeschuß

§ 8 Wenn die Gewährleistung der Staatssicherheit, die Förderung der sozioökonomischen Entwicklung oder sonst das Allgemeininteresse es erfordern, und in einem der folgenden Fälle wirklich der Entzug von Gebäuden notwendig ist, fällt die Kreisstufe-Volksregierung einen Gebäudeentzugsbeschuß:

1. Wenn die Landesverteidigung und auswärtige Beziehungen es erfordern,
2. wenn der von der Regierung organisierte Bau von Energie-, Verkehrs-, Wasserbau- und sonstigen Infrastrukturvorhaben es erfordern,
3. wenn von der Regierung organisierte öffentliche Vorhaben für Wissenschaft und Technik, Erziehung, Kultur, Gesundheit, Sport, Schutz von Umwelt und Ressourcen, Katastrophenabwehr, Kulturgüterschutz, Sozialfürsorge, öffentliche Nutzung durch Stadtbehörden und anderes es erfordern,

² Vgl. „Verwaltungsüberwachungsgesetz“, deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht 9.5.97/2.

(四) 由政府组织实施的保障
性安居工程建设的需要;

(五) 由政府依照城乡规划法
有关规定组织实施的对危房集
中、基础设施落后等地段进行
旧城区改建的需要;

(六) 法律、行政法规规定的
其他公共利益的需要。

第九条 依照本条例第八条规
定, 确需征收房屋的各项建设活
动, 应当符合国民经济和社会发
展规划、土地利用总体规划、城
乡规划和专项规划。保障性安居
工程建设、旧城区改建, 应当纳
入市、县级国民经济和社会发
展年度计划。

制定国民经济和社会发
展规划、土地利用总体规划、城
乡规划和专项规划, 应当广泛
征求社会公众意见, 经过科学
论证。

第十条 房屋征收部门拟定
征收补偿方案, 报市、县级人
民政府。

市、县级人民政府应当组织
有关部门对征收补偿方案进行
论证并予以公布, 征求公众意
见期限不得少于 30 日。

第十一条 市、县级人民
政府应当将征求意见情况和根
据公众意见修改的情况及时公
布。

因旧城区改建需要征收房
屋, 多数被征收人认为征收补
偿方案不符合本条例规定的, 市
、县级人民政府应当组织由被
征收人和公众代表参加的听
证会, 并根据听证会情况修
改方案。

第十二条 市、县级人民
政府作出房屋征收决定前, 应
当按照有关规定进行社会稳
定风险评估; 房屋征收决定涉
及被征收人数量较多的, 应
当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前, 征收
补偿费用应当足额到位、专
户存储、专款专用。

4. wenn von der Regierung
organisierte Vorhaben des so
zialen Wohnungsbaus es erfor
dern,

5. wenn es der von der Regie
rung nach den einschlägigen
Vorschriften des Bauleitplan
ungsgesetzes³ organisierte
Umbau derjenigen Zonen alter
Stadtgebiete erfordert, in de
nen sich gefährdete Bauten
konzentrieren und die Infra
strukturanlagen rückständig
sind;

6. wenn es andere von Geset
zen und Verwaltungsrechtsnor
men bestimmte Allgemeininter
essen erfordern.

§ 9 Bauaktivität, für die nach § 8 wirklich der Entzug von Gebäuden notwendig ist, muß der Planung für die volkswirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung, der Gesamtleitplanung der Landnutzung, der Leitplanung der Stadt bzw. Gemeinde und speziellen Planungen entsprechen. Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus und der Umbau alter Stadtgebiete müssen in die Planung für die volkswirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung auf Stadt- bzw. Kreisstufe aufgenommen werden.

Bei der Bestimmung der Planung für die volkswirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung, der Gesamtleitplanung der Landnutzung, der Leitplanung der Stadt bzw. Gemeinde und von speziellen Planungen müssen in breitem Umfang die Ansichten der Allgemeinheit dazu eingeholt und [die Planungen] wissenschaftlich diskutiert werden.

§ 10 Die Entzugsbehörden erstellen einen Vorschlag für den Ausgleich von Gebäudeentzug und legen ihn der Kreisstufe-Volksregierung vor.

Die Kreisstufe-Volksregierung muß eine Diskussion des Ausgleichsvorschlags durch die betroffenen Abteilungen organisieren, und sie muß den Vorschlag bekanntmachen und die Ansichten der Allgemeinheit dazu einholen. Die Frist für diese Einholung von Ansichten muß mindestens 30 Tage betragen.

§ 11 Die Kreisstufe-Volksregierung muß rechtzeitig bekanntmachen, wie nach den eingeholten Ansichten die Allgemeinheit [zu dem Vorschlag] steht, und inwiefern aufgrund dieser Ansichten Änderungen vorgenommen worden sind.

Ist für den Umbau alter Stadtgebiete der Entzug von Gebäuden erforderlich, und ist die Mehrheit der Entzugsbetroffenen der Ansicht, daß der Ausgleich für den Entzug nicht diesen Regeln entspricht, so muß die Kreisstufe-Volksregierung eine Beweiserhebungsversammlung organisieren, an der die Entzugsbetroffenen und Vertreter der Allgemeinheit teilnehmen und nach dem Ergebnis der Versammlung den Vorschlag korrigieren.

§ 12 Bevor die Kreisstufe-Volksregierung einen Gebäudeentzugsbeschluß fällt, muß nach den einschlägigen Bestimmungen das Risiko für die gesellschaftliche Stabilität eingeschätzt werden; wenn die Zahl der Entzugsbetroffenen bei einem Gebäudeentzugsbeschluß vergleichsweise hoch ist, muß der Beschluß von der Ständigen Konferenz der Regierung diskutiert und gefällt werden.

Bevor ein Gebäudeentzugsbeschluß gefällt wird, müssen die Kosten für den Entzugsausgleich in ausreichender Höhe gedeckt und

³ Siehe „Bauleitplanungsgesetz“, chinesisch-deutsch in: ZChinR 2010, S. 254 ff., insbesondere § 31.

第十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补偿

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

auf ein Sonderkonto eingestellt sein; sie dürfen nur für den bestimmten Zweck verwandt werden.

§ 13 Nachdem die Kreisstufe-Volksregierung einen Gebäudeentzugsbeschuß gefällt hat, muß er unverzüglich bekanntgemacht werden. Die Bekanntmachung muß insbesondere den Vorschlag für den Entzugsausgleich und [einen Hinweis auf] das Recht enthalten, erneute Verwaltungsberatung zu beantragen und Verwaltungsklage zu erheben.

Die Kreisstufe-Volksregierung und die Entzugsbehörden müssen bei der Propagierung und Erläuterung des Gebäudeentzugs und des Ausgleichs dafür gute Arbeit leisten.

Wenn Gebäude gemäß dem Recht entzogen werden, wird gleichzeitig auch das Recht zum Gebrauch von Staatsland zurückgenommen.

§ 14 Wenn Entzugsbetroffene sich dem Gebäudeentzugsbeschuß einer Kreisstufe-Volksregierung nicht unterwerfen wollen, können sie nach dem Recht erneute Verwaltungsberatung beantragen, sie können auch nach dem Recht Verwaltungsklage erheben.

§ 15 Die Entzugsbehörden müssen für die Gebäude im Bereich des Gebäudeentzugs die Untersuchung und Registrierung der Zugehörigkeit von Rechten an diesen Gebäuden, der Lage und Verwendung, der umbauten Fläche und anderer Umstände dieser Gebäude organisieren; die Entzugsbetroffenen müssen dabei mit ihnen kooperieren. Die Ergebnisse der Untersuchung müssen im Bereich des Gebäudeentzugs den Entzugsbetroffenen bekanntgemacht werden.

§ 16 Nachdem der Bereich des Gebäudeentzugs festgestellt worden ist, dürfen in diesem Bereich keine Neubauten, Erweiterungsbauten, Umbauten und Nutzungsänderungen der Gebäude und andere unangemessen die Ausgleichskosten erhöhende Handlungen vorgenommen werden; für alles, was vorschriftswidrig durchgeführt wurde, wird kein Ausgleich geleistet.

Die Entzugsbehörden müssen die im vorigen Absatz aufgeführten Tatbestände schriftlich den betreffenden Abteilungen mit der Aufforderung mitteilen, entsprechende Verfahren⁴ vorläufig auszusetzen. Die Aufforderung, entsprechende Verfahren vorläufig auszusetzen, muß eine Frist für die Aussetzung angeben. Die Aussetzungsfrist darf ein Jahr nicht überschreiten.

3. Kapitel: Ausgleich

§ 17 Der Ausgleich, den die Kreisstufe-Volksregierung gewährt, wenn sie den Entzug von Gebäuden beschließt, umfaßt:

1. Ausgleich für den Wert des entzogenen Gebäudes,
2. Ausgleich für die Kosten des Umzugs und der vorläufigen Unterbringung, die der Gebäudeentzug verursacht,
3. Ausgleich für die Verluste durch die Einstellung von Produktion und Betrieb, die der Gebäudeentzug verursacht.

⁴ Z.B. für Baugenehmigungen.

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

Die Kreisstufe-Volksregierung muß eine Methode für Ausgleich und Prämien festsetzen und den Entzugsbetroffenen Ausgleich und Prämien gewähren.

§ 18 Werden Wohnungen von natürlichen Personen entzogen, und entsprechen Entzugsbetroffene den Bedingungen für Sozialwohnungen, so muß ihnen die Kreisstufe-Volksregierung, die den Gebäudeentzugsbeschuß gefällt hat, bevorzugt Sozialwohnungen stellen. Die konkrete Methode [dazu] wird von der PAS festgesetzt.

§ 19 Der Ausgleich für den Wert der entzogenen Gebäude darf nicht unter dem Marktpreis liegen, den gleichartiges Immobilienvermögen am Tag der Bekanntmachung des Gebäudeentzugsbeschlusses besitzt. Der Wert der entzogenen Gebäude wird von einem entsprechend qualifizierten Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen nach der Methode für die Einschätzung bei Gebäudeentzug eingeschätzt und festgesetzt.

Gibt es Einwände gegen den eingeschätzten und festgesetzten Wert entzogener Gebäude, so kann bei dem Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen eine erneute Einschätzung beantragt werden. Gibt es Einwände gegen deren Ergebnis, so kann eine sachverständige Feststellung durch die Sachverständigenkommission für die Einschätzung von Immobilienpreisen beantragt werden.

Die Methode für die Einschätzung bei Gebäudeentzug wird von der Abteilung [= dem Ministerium] des Staatsrats für Wohnungs-, Stadt- und Dorfbau festgesetzt; im Verlauf der Festsetzung [dieser Methode] muß das der Allgemeinheit bekanntgegeben und müssen deren Meinungen dazu eingeholt werden.

§ 20 Über die Wahl des Organs für die Einschätzung von Immobilienpreisen stimmen sich die Entzugsbetroffenen ab; können sie sich nicht einigen, so wird das Organ von der Mehrheit oder nach Zufall bestimmt; die konkrete Methode dafür wird von der PAS festgesetzt.

Das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen muß die Einschätzung beim Gebäudeentzug unabhängig, objektiv und gerecht durchführen; keine Einheit und keine natürliche Person dürfen sich dabei einmischen.

§ 21 Entzugsbetroffene können einen Ausgleich in Geld oder auch den Tausch von Gebäuderechten⁵ wählen.

Wenn Entzugsbetroffene den Tausch von Gebäuderechten wählen, muß die Kreisstufe-Volksregierung Gebäude für den Rechtstausch zur Verfügung stellen und mit den Entzugsbetroffenen abrechnen, wobei der Wertunterschied zwischen den entzogenen und den eingetauschten Gebäuden beglichen wird.

Werden wegen des Umbaus alter Stadtgebiete Wohnungen natürlicher Personen entzogen, und wählen Entzugsbetroffene den Tausch gegen Gebäuderechte im Umbaugebiet, so muß die Kreisstufe-Volksregierung, welche den Gebäudeentzugsbeschuß gefällt hat, Gebäude im oder nahe dem Umbaugebiet zur Verfügung stellen.

⁵ Gebäuderechte: fangwu chanquan, wörtlich: Vermögensrechte an Gebäuden. „Vermögensrechte“ ist eine Übersetzung von property rights, eines Kernbegriffs bei Coase, der damit tatsächliche Verfügungsmöglichkeiten über Vermögen meint. Es handelt sich um einen wirtschaftswissenschaftlichen, nicht um einen juristischen Begriff (obwohl Coase Jurist ist). Er schließt Eigentumsrechte und andere Verfügungsmöglichkeiten ein - soweit sie tatsächlich die Verfügung über Vermögen erlauben. In China wird der Begriff, obwohl man sich dabei auf Coase beruft, dagegen gewöhnlich juristisch verwandt; hier ist damit offensichtlich das Eigentum gemeint, obgleich man auch in China darunter auch andere Rechte an Vermögen, hier an Gebäuden verstehen könnte - z.B. die in den vorliegenden Regeln nicht beachteten Rechte der Mieter.

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

§ 22 Verursacht der Gebäudeentzug einen Umzug, so muß die Entzugsbehörde dem Entzugsbetroffenen Umzugskosten zahlen; hat er den Tausch von Gebäuderechten gewählt, so muß, bis ihm das eingetauschte Gebäude geleistet worden ist, die Entzugsbehörde ihm die Kosten der vorläufigen Unterbringung zahlen oder eine zeitweise Unterkunft zur Verfügung stellen.

§ 23 Führt der Gebäudeentzug zu Produktions- und Betriebseinstellungen, so wird der Ausgleich für den dadurch verursachten Schaden aufgrund von Faktoren wie insbesondere dem Ertrag [aus der Nutzung] der Gebäude vor dem Entzug und der Dauer der Produktions- und Betriebseinstellungen festgesetzt. Die konkrete Methode dafür wird von der PAS festgesetzt.

§ 24 Die Kreisstufe-Volksregierung und ihre hier betroffenen Abteilungen müssen Bauaktivitäten nach dem Recht energisch beaufsichtigen und steuern und nach dem Recht die Sache regeln, wenn entgegen der Leitplanung der Stadt bzw. Gemeinde gebaut wird.

Bevor die Kreisstufe-Volksregierung einen Gebäudeentzugsbeschuß fällt, muß sie organisieren, daß von den betroffenen Abteilungen [die Rechtmäßigkeit der] noch nicht registrierten Bauten im Entzugsbereich nach dem Recht untersucht, festgestellt und [sich dabei ergebende Probleme] geregelt werden. Für Bauten, deren Rechtmäßigkeit festgestellt wird, und für vorübergehende Bauten, deren genehmigte Dauer noch nicht abgelaufen ist, muß ein Ausgleich geleistet werden; für Bauten, bei denen festgestellt wird, daß sie gegen das Recht verstoßen, und für vorübergehende Bauten, deren genehmigte Dauer abgelaufen ist, wird kein Ausgleich geleistet.

§ 25 Entzugsbehörde und Entzugsbetroffene schließen nach den Bestimmungen dieser Regeln eine Ausgleichsvereinbarung über die Art und Weise des Ausgleichs, den Ausgleichsbetrag und die Zahlungsfrist, den Ort und die Fläche von für Rechte eingetauschte Gebäude, die Umzugskosten, die Kosten vorläufiger Unterbringung bzw. die zeitweise Unterkunft, den Schaden aus Produktions- und Betriebseinstellung, die Umzugsfrist sowie die Art und Weise und die Dauer des Übergangs [ab dem Auszug aus dem entzogenen Gebäude bis zum Einzug in die eingetauschte oder erworbene endgültige Wohnung usw.].

Erfüllt nach Abschluß der Ausgleichsvereinbarung eine Seite Pflichten aus der Vereinbarung nicht, so kann die andere Seite nach dem Recht Klage erheben.

§ 26 Wenn Entzugsbehörde und Entzugsbetroffene in der im Vorschlag für den Ausgleich von Gebäudeentzug festgelegten Frist keine Ausgleichsvereinbarung erzielen, oder der Eigentümer eines entzogenen Gebäudes unklar ist, bittet die Entzugsbehörde die Kreisstufe-Volksregierung, die den Gebäudeentzugsbeschuß gefällt hat, nach dem Ausgleichsvorschlag gemäß den vorliegenden Regeln einen Ausgleichsbeschuß zu treffen und im Bereich des Gebäudeentzugs bekanntzumachen.

Der Ausgleichsbeschuß muß fair sein und die Punkte enthalten, für die § 25 eine Ausgleichsvereinbarung vorsieht.

Wollen sich Entzugsbetroffene dem Ausgleichsbeschuß nicht unterwerfen, so können sie nach dem Recht erneute Verwaltungsbera-

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

tion beantragen, sie können auch nach dem Recht Verwaltungsklage erheben.

§ 27 Beim Entzug von Gebäuden muß erst Ausgleich geleistet, dann der Umzug⁶ durchgeführt werden.

Nachdem die Kreisstufe-Volksregierung, die den Gebäudeentzugsbeschluß gefällt hat, den Ausgleich geleistet hat, müssen die Entzugsbetroffenen in der Ausgleichsvereinbarung vereinbaren oder im Ausgleichsbeschluß bestimmten Frist den Umzug abschließen.

Keine Einheit und keine natürliche Person darf mit Gewalt oder Drohungen oder gegen die Bestimmungen verstößender Unterbrechung der Wasser-, Fernwärmewärme-, Gas- oder Stromversorgung oder des Zugangs zum Verkehr oder auf sonst rechtswidrige Weise Entzugsbetroffene zum Umzug zwingen. Den Baueinheiten ist es verboten, sich an den Umzugsaktivitäten zu beteiligen.

§ 28 Wenn Entzugsbetroffene in der vom Recht bestimmten Frist weder erneute Verwaltungsberatung beantragen noch Verwaltungsklage erheben, aber nicht in der vom Ausgleichsbeschluß bestimmten Frist umziehen⁷, beantragt die Kreisstufe-Volksregierung, die den Gebäudeentzugsbeschluß gefällt hat, nach dem Recht beim Volksgericht Zwangsvollstreckung.

Dem schriftlichen Antrag auf Zwangsvollstreckung müssen Unterlagen zum Ausgleichsbetrag und zu den Einlagen auf dem Sonderkonto sowie zu Ort und Fläche der gegen [Gebäude]rechte eingetauschten Gebäude und der zeitweisen Unterkunft beigefügt werden.

§ 29 Entzugsbehörden müssen nach dem Recht über den Ausgleich für Gebäudeentzug Akten führen und im Bereich des Gebäudeentzugs bekanntmachen, inwieweit für jeden einzelnen Haushalt Ausgleich an die Entzugsbetroffenen geleistet worden ist.

Die Rechnungsprüfungsbehörden müssen Verwaltung und Verwendung der Entzugsausgleichskosten energisch beaufsichtigen und die Ergebnisse ihrer Rechnungsprüfungen bekanntmachen.

4. Kapitel: Haftungsrecht

§ 30 Wenn Personal der Kreisstufe-Volksregierungen und der Entzugsbehörden bei der Arbeit beim Gebäudeentzug und dem Ausgleich dafür nicht seinen in diesen Regeln bestimmten Amtspflichten nachkommt oder seine Amtsbefugnisse mißbraucht, sein Amt vernachlässigt, mit unsauberen Mitteln seinen privaten Vorteil verfolgt, wird es von einer Volksregierung höherer oder der Volksregierung seiner Stufe angewiesen, dies zu korrigieren und Kritik allgemein mitgeteilt; wird ein Schaden verursacht, haftet es nach dem Recht auf Ersatz; gegen direkt verantwortliches zuständiges Personal und sonst direkt verantwortliches Personal werden nach dem Recht [disziplinarische] Maßnahmen ergriffen; bildet das Verhalten eine Straftat, so wird die strafrechtliche Haftung nach dem Recht verfolgt.

⁶ Mit „Umzug“ ist in diesem Paragraphen der Auszug gemeint.

⁷ Siehe Fn. 6.

第三十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

§ 31 Werden mit Gewalt oder Drohungen oder gegen die Bestimmungen verstößender Unterbrechung der Wasser-, Fernwärmewärme-, Gas- oder Stromversorgung oder des Zugangs zum Verkehr oder auf sonst rechtswidrige Weise Entzugsbetroffene zum Umzug gezwungen und Schaden verursacht, so wird nach dem Recht auf Ersatz gehaftet; bei direkt verantwortlichem zuständigem Personal und sonst direkt verantwortlichem Personal wird, wenn [der Tatbestand] eine Straftat bildet, die strafrechtliche Haftung nach dem Recht verfolgt; bildet er noch keine Straftat, werden nach dem Recht [disziplinarische] Maßnahmen ergriffen; Handlungen, die Ruhe und Ordnung verletzen, werden nach dem Recht mit Sanktionen [=Polizeistrafen] belegt.

§ 32 Werden mit Gewalt oder Drohungen oder auf sonst rechtswidrige Weise der nach dem Recht durchgeführte Entzug von Gebäuden und der Ausgleich dafür behindert, und bildet dies eine Straftat, so wird die strafrechtliche Haftung nach dem Recht verfolgt; Handlungen, die Ruhe und Ordnung verletzen, werden nach dem Recht mit Sanktionen [=Polizeistrafen] belegt.

§ 33 Werden Entzugsausgleichskosten unterschlagen, zweckentfremdet, privat verteilt oder einbehalten, oder wird ihre Zahlung verzögert, so ergeht Anweisung, dies zu korrigieren, die betreffenden Beträge werden verfolgt und zurückgeholt, es wird eine Frist für die Rückgabe von rechtswidrig Erlangtem gesetzt; Kritik der betroffenen verantwortlichen Einheiten wird allgemein mitgeteilt, und sie werden verwarnet; wird Schaden verursacht, so wird nach dem Recht auf Ersatz gehaftet; bei direkt verantwortlichem zuständigem Personal und sonst direkt verantwortlichem Personal wird, wenn [der Tatbestand] eine Straftat bildet, die strafrechtliche Haftung nach dem Recht verfolgt; bildet er noch keine Straftat, werden nach dem Recht [disziplinarische] Maßnahmen ergriffen.

§ 34 Wenn Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen oder Schätzer für Immobilienwerte fälschliche oder erheblich fehlerhafte Schätzungen erstellen, wird ihnen von der Behörde, welche die Nachweise [ihrer Qualifikation] ausstellt, eine Frist zur Korrektur gesetzt, sie werden verwarnet, und gleichzeitig werden gegen Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen Geldbußen von 50.000 bis 200.000 Yuan, gegen Schätzer für Immobilienwerte Geldbußen von 10.000 bis 30.000 Yuan verhängt, [und] dies wird in ihrer Kreditakte vermerkt; bei schwerwiegendem Sachverhalt werden der Qualifikationsnachweis und der Registrierungsnachweis eingezogen; wird Schaden verursacht, so wird nach dem Recht auf Ersatz gehaftet; wenn [der Tatbestand] eine Straftat bildet, wird die strafrechtliche Haftung nach dem Recht verfolgt.⁸

⁸ Die „Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen“ werden in der *Real Estate Appraisal Institution Management Measures* [Verwaltungsmethode für Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen] vom 12.10.2005 und der *Notice on Strengthening the Supervision of Real Estate Appraisal Institutions* [Mitteilung zu Fragen stärkerer Überwachung der Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen] vom 7.12.2006, die registrierten Schätzer in der *Registered Real Estate Appraiser Management Measures* [Verwaltungsmethode für registrierte Schätzer von Immobilienwerten] vom 25.12.2006 (alles erlassen vom damaligen Bauministerium) geregelt. Die Schätzer müssen eine einschlägige Staatsprüfung bestanden haben und erhalten dann einen Qualifikationsnachweis. Sie müssen eine Reihe weiterer Bedingungen erfüllen - u.a. dürfen sie keine Beamten sein - und sie müssen sich bei der "Lizenzbehörde" registrieren, dann erhalten sie einen Registrierungsnachweis. Die Einschätzungsorgane müssen Partnerschaften oder GmbHs sein. Sie unterteilen sich in drei Stufen, unterschieden vor allem durch die Zahl ihrer registrierten Schätzer - die mindestens 60% ihres Kapitals halten müssen - und die Höhe ihres Kapitals. Sie erhalten einen drei Jahre gültigen Qualifikationsnachweis, ebenfalls von der "Lizenzbehörde". Die für die Allgemeinheit einsehbare Kreditakte soll Hauptmittel der Überwachung der Verlässlichkeit der Einschätzungsorgane und registrierten Schätzer sein und von der Lizenzbehörde oder dem Branchenverband dieser Organe, die Kreditakte der Schätzer von der Registerbehörde geführt werden. Fragt sich nur, wer die Lizenzbehörden oder Registerbehörden sind. Nach der zitierten Mitteilung vom 7.12.2006 scheinen es Abteilungen der PAS-Baubehörden zu sein. Völlig klar ist das nicht, auf der Netzseite des Ministeriums für Wohnungs-, Stadt- und Dorfbau (des Nachfolgers des Bauministeriums) fehlen gegenwärtig (August 2011) Angaben dazu, möglicherweise ist eine Umorganisation im Gange.

第五章 附则

第三十五条 本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

5. Kapitel: Ergänzende Vorschrift

§ 35 Diese Regeln werden vom Tag ihrer Verkündung an angewandt. Gleichzeitig treten die am 13.6.2001 vom Staatsrat verkündeten "Verwaltungsvorschriften für den Abriß städtischer Gebäude"⁹ außer Kraft. Bei Vorhaben, für die vor Inkrafttreten dieser Regeln ein Gebäudeabrißerlaubnisschein nach dem Recht erlangt worden ist, wird weiter nach den alten Vorschriften verfahren, die Regierung darf jedoch die betroffene Behörde nicht¹⁰ zum zwangsweisen Abriß verpflichten.

Übersetzung und Anmerkungen von *Frank Münzel*, Hamburg

⁹ Siehe die „Verwaltungsvorschriften für den Abriß städtischer Gebäude“ [城市房屋拆迁管理条例] vom 13.6.2001; Deutsch mit Quellenangabe in: *Frank Münzel* (Hrsg.), *Chinas Recht*, 13.6.2001/1.

¹⁰ Nach § 17 der Vorgängervorschriften (Fn. 9), anders als nach § 28 der vorliegenden neuen Regeln.