

Schätzungsmethode beim Entzug von Gebäuden auf staatlichem Land

关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知¹

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市住房城乡建设委员会（房地局），新疆生产建设兵团建设局：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，我部制定了《国有土地上房屋征收评估办法》。现印发给你们，请遵照执行

附件：国有土地上房屋征收评估办法

中华人民共和国住房和城乡建设部
二〇一一年六月三日

国有土地上房屋征收评估办法

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公平，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，制定本办法。

第二条 评估国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，测算被征收房屋类似房地产的市场价格，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本办法。

第三条 房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会（以下简称评估专家委员会）成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

Mitteilung zum Druck und zur Verteilung der „Schätzungsmethode beim Entzug von Gebäuden auf staatlichem Land“

An die Büros für Wohnungs-, Stadt- und Dorfbau der Provinzen und autonomen Gebiete, an die Ausschüsse für Wohnungs-, Stadt- und Dorfbau (Immobilienämter) der regierungsunmittelbaren Städte und an das Amt für Aufbau des Produktions- und Aufbaukorps von Xinjiang:

Auf Grund der „Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür“ hat dieses Ministerium die „Schätzungsmethode beim Entzug von Gebäuden auf staatlichem Land“ festgelegt. Diese wird nun an Sie verteilt mit der Bitte um gewissenhafte Ausführung.

Anhang: Schätzungsmethode beim Entzug von Gebäuden auf staatlichem Land

Ministerium für Wohnungs-, Stadt- und Dorfbau
3.6.2011

Schätzungsmethode beim Entzug von Gebäuden auf staatlichem Land

§ 1 Um die Schätzungen beim Entzug von Gebäuden auf staatlichem Land zu normieren und Objektivität und Fairness beim Entzug von Gebäuden zu gewährleisten, wird aufgrund der [vorstehenden] "Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür" diese Methode festgesetzt.

§ 2 Bei Schätzungen des Wertes von entzogenen Gebäuden auf staatlichem Land und von Gebäuden, die zum Tausch von Gebäude-rechten verwandt werden, bei der Einschätzung des Marktpreises von den entzogenen Gebäuden ähnlichen Immobilien und bei der Nachprüfung der Schätzungsergebnisse und deren sachverständiger Beurteilung, wird die vorliegende Methode angewandt.

§ 3 Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen, Schätzer für Immobilienwerte und die Mitglieder der Sachverständigenkommission für die Einschätzung von Immobilienpreisen (nachfolgend: Schätzungssachverständigenkommission) müssen die Schätzungen und deren sachverständige Beurteilung beim Entzug von Gebäuden unabhängig, objektiv und gerecht durchführen und sind für die von ihnen ausgestellten schriftlichen Schätzungen und Ansichten aufgrund ihrer sachverständigen Beurteilung verantwortlich.

¹ Quelle des chinesischen Textes: 关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知 (Mitteilung zum Druck und zur Verteilung der „Schätzungsmethode beim Entzug von Gebäuden auf staatlichem Land“) vom 3.6.2011, abgedruckt in: New Laws and Regulations [司法业务文选] 2011 Nr. 38, S. 43 ff.

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第四条 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

第五条 同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。

两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

第六条 房地产价格评估机构选定或者确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、委托的房地产价格评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

房屋征收评估委托合同应当载明下列事项：

- (一) 委托人和房地产价格评估机构的基本情况；
- (二) 负责本评估项目的注册房地产估价师；
- (三) 评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；

Keine Einheit und keine natürliche Person darf sich in die Schätzung und in eine sachverständige Beurteilung beim Gebäudeentzug einmischen. Wer in einem materiellen Interessenverhältnis zu einer Partei oder zu Parteien beim Gebäudeentzug steht, muß sich [von der Teilnahme an Schätzungen und sachverständiger Beurteilung] als befangen ausschließen.

§ 4 Welches Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen ausgewählt werden soll, wird von den Entzugsbetroffenen innerhalb einer bestimmten Frist ausgehandelt; wenn dies nicht fristgemäß gelingt, organisiert die Entzugsbehörde eine Abstimmung und es geht nach der Ansicht der Mehrheit oder die Bestimmung wird nach dem Zufallsprinzip durch das Ziehen von Losen oder ähnlich getroffen. Die konkrete Methode wird von der PAS festgesetzt.

Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen dürfen unangemessenen Forderungen der Parteien beim Gebäudeentzug nicht entgegenkommen oder sich in sonstiger Weise mit unwahrer Werbung, böswillig niedrigen Gebühren und anderen unlauteren Methoden Schätzungstätigkeit beim Gebäudeentzug verschaffen.

§ 5 Die Gebäudeentzugsschätzungen sollen im Prinzip für ein [bestimmtes] Entzugsvorhaben von einem [bestimmten] Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen übernommen werden. Ist der Bereich des Gebäudeentzugs relativ groß, können die Schätzungen auch von mehreren Organen gemeinsam übernommen werden.

Übernehmen mehrere Organe die Schätzungen, so müssen sie unter sich ein federführendes Organ aushandeln; das federführende Organ muß organisieren, daß unter den Organen für die Einschätzung von Immobilienpreisen Übereinstimmung und einheitliche Normen in Bezug auf die [von jedem Organ] zu schätzenden Objekte, den Zeitpunkt, für den der Wert geschätzt wird, die Elemente der [zu schätzenden] Werte, die Grundlagen, Annahmen, Grundsätze, das technische Vorgehen und die Methoden der Schätzungen, die Auswahl wichtiger Parameter und die Art und Weise der Feststellung der Schätzungsergebnisse erreicht werden.

§ 6 Nachdem das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen gewählt bzw. bestimmt worden ist, stellt in der Regel die Entzugsbehörde als Auftraggeber diesem Organ einen schriftlichen Gebäudeentzugs-Schätzungsauftrag aus und schließt mit ihm einen Gebäudeentzugs-Schätzungsauftragsvertrag.

Der schriftliche Gebäudeentzugs-Schätzungsauftrag muß die Bezeichnungen des Auftraggebers und des beauftragten Organs für die Einschätzung von Immobilienpreisen sowie das Ziel der Schätzung, den Bereich der Schätzungsobjekte, die Anforderungen an die Schätzung und die Auftragsdauer angeben.

Der Gebäudeentzugs-Schätzungsauftragsvertrag muß aufführen:

1. Die Basisdaten des Auftraggebers und des [beauftragten] Organs für die Einschätzung von Immobilienpreisen;
2. die für dieses Schätzungsvorhaben verantwortlichen registrierten Schätzer für Immobilienwerte;
3. die Hauptpunkte der Schätzung, insbesondere ihr Ziel, ihre Objekte und den Zeitpunkt, für den geschätzt wird;

- (四) 委托人应提供的评估所需资料;
- (五) 评估过程中双方的权利和义务;
- (六) 评估费用及收取方式
- (七) 评估报告交付时间、方式;
- (八) 违约责任;
- (九) 解决争议的方法;
- (十) 其他需要载明的事项

第七条 房地产价格评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第八条 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据, 评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据, 评估用于产权调换房屋的价值”。

第九条 房屋征收评估前, 房屋征收部门应当组织有关单位对被征收房屋情况进行调查, 明确评估对象。评估对象应当全面、客观, 不得遗漏、虚构。

房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况, 包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

- 4. die vom Auftraggeber zu stellenden für die Schätzung notwendigen Unterlagen,
- 5. die Rechte und Pflichten der [Vertrags]parteien im Verlauf der Schätzung,
- 6. die Schätzungskosten und wie sie erhoben werden,
- 7. den Zeitpunkt und die Art und Weise der Abgabe des Schätzungsberichts,
- 8. die Haftung für Vertragsverletzungen,
- 9. die Art und Weise der Beilegung von Streitigkeiten,
- 10. sonst klarzustellende Punkte.

§ 7 Das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen muß eine für den Arbeitsumfang bei diesem Gebäudeentzugs-Schätzungsvorhaben hinreichende Anzahl registrierter Schätzer für Immobilienwerte zur Durchführung der Schätzungen abordnen.

Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen dürfen Gebäudeentzugsschätzungen, mit denen sie beauftragt worden sind, nicht anderen übertragen, auch nicht in verdeckter Form.

§ 8 Als Ziel der Schätzung des Wertes entzogener Gebäude muß angegeben werden: "Die Schätzung des Wertes entzogener Gebäude, um der Entzugsbehörde und den Entzugsbetroffenen eine Grundlage für die Berechnung des Ausgleichs für den Wert entzogener Gebäude zur Verfügung zu stellen".

Als Ziel der Schätzung des Wertes von Gebäuden beim Tausch von Gebäuderechten muß angegeben werden: "Die Schätzung des Wertes der beim Tausch von Gebäuderechten verwandten Gebäude, um der Entzugsbehörde und den Entzugsbetroffenen eine Grundlage für die Berechnung der Differenz zwischen dem Wert der entzogenen Gebäude und dem Wert der beim Tausch von Gebäuderechten eingetauschten Gebäude zur Verfügung zu stellen".

§ 9 Vor der Schätzung beim Gebäudeentzug muß die Entzugsbehörde eine Untersuchung der Umstände der zu entziehenden Gebäude durch die betroffenen Einheiten organisieren, um die Objekte der Bewertung klarzustellen. Die Objekte der Bewertung müssen vollständig und objektiv [erfaßt werden], es darf nichts ausgelassen oder fälschlich angegeben werden.

Die Entzugsbehörde muß dem beauftragten Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen Angaben über die Umstände der Gebäude im Entzugsbereich machen, und zwar sowohl über die Umstände der registrierten Gebäude, als auch über die Umstände festgestellter nicht registrierter Baulichkeiten und der Ergebnisse von Maßnahmen aufgrund solcher Feststellungen. Die Ergebnisse der Untersuchung [all dieser Umstände] müssen den Entzugsbetroffenen im Bereich des Gebäudeentzugs bekanntgegeben werden.

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。

第十条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第十一条 被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

第十二条 房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

Bei registrierten Gebäuden geht man zu ihrer Natur, ihrer Verwendung und ihrer umbauten Fläche in der Regel von der Urkunde über die Zugehörigkeit der Rechte an ihnen und den Angaben im Gebäuderegister aus; stimmen diese Angaben nicht überein, so geht man von den Angaben im Gebäuderegister aus, soweit nicht Fehler dieser Angaben nachgewiesen werden. Bei nicht registrierten Baulichkeiten muß die Schätzung nach den Feststellungen der Kreisstufen-Volksregierung und den Ergebnissen von Maßnahmen aufgrund solcher Feststellungen durchgeführt werden.

§ 10 Der Tag der Bekanntgabe des Gebäudeentzugsbeschlusses ist der Zeitpunkt, für den der Wert entzogener Gebäude geschätzt wird.

Der Zeitpunkt, für den der Wert für den Tausch von Gebäuderechten benutzter Gebäude geschätzt wird, muß mit dem Zeitpunkt übereinstimmen, für den der Wert entzogener Gebäude geschätzt wird.

§ 11 Unter dem Wert eines entzogenen Gebäudes ist der Geldbetrag zu verstehen, den unter normalen Umständen mit den Verhältnissen vertraute Partner einer fairen Transaktion in dem Zeitpunkt, für den der Wert geschätzt wird, für das Gebäude und das Gebrauchsrecht an dem von ihm in Anspruch genommenen Land würden zahlen wollen, jedoch ohne Berücksichtigung der Auswirkungen insbesondere einer Vermietung, Verpfändung oder Versiegelung² des Gebäudes.

Daß nach dem vorigen Absatz die Auswirkungen einer Vermietung nicht zu berücksichtigen sind, heißt, daß der durch einen Mietvertrag nicht beschränkte Wert des Gebäudes geschätzt werden soll; daß die Auswirkungen von Verpfändung und Versiegelung nicht zu berücksichtigen sind, heißt, daß von dem geschätzten Wert nicht der durch die Pfändung gesicherte Forderungsbetrag, ein für Arbeiten bei einem Bauvorhaben geschuldeter Betrag und andere vom Recht bestimmte bevorrechtigt zu entgeltende Beträge abgezogen werden sollen.

§ 12 Das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen muß registrierte Schätzer für Immobilienwerte abordnen, die entzogene Gebäude vor Ort besichtigen, ihre Umstände untersuchen, ihren Zustand innen und außen und sonstige Materialien von Bedeutung fotografieren und [die Bilder] gut aufbewahren.

Die Entzugsbetroffenen müssen die registrierten Schätzer bei der Besichtigung der entzogenen Gebäude vor Ort unterstützen und die für die Schätzung des Werts der entzogenen Gebäude erforderlichen Umstände und Unterlagen mitteilen bzw. sammeln helfen.

Die Entzugsbehörde, die Entzugsbetroffenen und die registrierten Schätzer für Immobilienwerte müssen das Protokoll der Besichtigung vor Ort durch Unterschrift oder Siegel anerkennen. Wenn Entzugsbetroffene Unterschrift wie Siegel auf dem Besichtigungsprotokoll verweigern, muß das von der Entzugsbehörde, den registrierten Schätzern und einem nicht materiell interessierten Dritten bezeugt werden, und die diesbezüglichen Umstände müssen im Schätzungsbericht erläutert werden.

² Vgl. § 223 Zivilprozeßgesetz der Volksrepublik China [中华人民共和国民事诉讼法]; deutsch-chinesisch in: ZChinR 2008, S. 31 ff.

第十三条 注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况,对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后,选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

被征收房屋的类似房地产有交易的,应当选用市场法评估;被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的,应当选用收益法评估;被征收房屋是在建工程的,应当选用假设开发法评估。

可以同时选用两种以上评估方法评估的,应当选用两种以上评估方法评估,并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后,合理确定评估结果。

第十四条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

被征收房屋室内装饰装修价值,机器设备、物资等搬迁费用,以及停产停业损失等补偿,由征收当事人协商确定;协商不成的,可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

第十五条 房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位,精确到元。

第十六条 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定,向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。

公示期间,房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的,房地产价格评估机构应当修正。

第十七条 分户初步评估结果公示期满后,房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

§ 13 Nachdem der registrierte Schätzer für Immobilienwerte die Anwendbarkeit verschiedener Methoden für die Schätzung, insbesondere der Schätzung nach den Marktverhältnissen, nach dem Ertrag, nach den Kosten, bei angenommener Erschließung usw. analysiert hat, wählt er eine Methode oder kombiniert mehrere davon, um den Wert entzogener Gebäude einzuschätzen.

Gibt es Transaktionen mit den entzogenen Gebäuden ähnlichen Immobilien, muß Schätzung nach den Marktverhältnissen gewählt werden; erzielen die entzogenen Gebäude oder Immobilien ähnlicher Art wirtschaftliche Erträge, muß Schätzung des Werts nach dem Ertrag gewählt werden; handelt es sich bei entzogenen Gebäuden um ein Vorhaben im Bau, muß das Verfahren der Schätzung des Werts bei angenommener Erschließung [des Vorhabensbereichs] gewählt werden.

Wenn gleichzeitig mehrere Schätzungsverfahren gewählt werden können, müssen mehrere Verfahren angewandt und die nach den einzelnen Verfahren eingeschätzten Ergebnisse vergleichend überprüft und analysiert werden, um ein vernünftiges [End]ergebnis der Schätzung festzulegen.

§ 14 Bei der Schätzung des Werts eines entzogenen Gebäudes müssen die seinen Wert beeinflussenden Faktoren, wie insbesondere Lage, Verwendung, Baustruktur, Alter, umbaute Fläche und Grundfläche und das Gebrauchsrecht an [dem vom Gebäude genutzten] Land berücksichtigt werden.

Der Wert von Innendekoration und Verputz des entzogenen Gebäudes, die Umzugskosten für Maschinen, Anlagen, Material usw. und die Verluste durch die Einstellung von Produktion und Betrieb werden von den Entzugsparteien in Verhandlungen festgesetzt; gelingt das nicht, so kann das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen beauftragt werden, [die Beträge] durch Schätzung zu bestimmen.

§ 15 Der geschätzte Wert entzogener Gebäude muß in Renminbi auf einen Yuan genau berechnet werden.

§ 16 Das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen muß gemäß dem schriftlichen Gebäudeentzugs-Schätzungsauftrag oder den Vereinbarungen im Auftragsvertrag der Entzugsbehörde erste Schätzungen für die einzelnen Haushalte liefern. Die ersten Schätzungen für die einzelnen Haushalte müssen die Zusammensetzung der geschätzten Objekte, ihre wesentlichen Umstände und ihren geschätzten Wert angeben. Die Entzugsbehörde muß die ersten Schätzungen für die einzelnen Haushalte im Bereich des Gebäudeentzugs den Entzugsbetroffenen öffentlich bekanntmachen.

Während der Dauer der öffentlichen Bekanntmachung muß das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen registrierte Schätzer für Immobilienwerte abordnen, welche die ersten Schätzungen für die einzelnen Haushalte vor Ort erläutern. Finden sich Fehler, muß das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen sie korrigieren.

§ 17 Nach Ablauf der Frist für die öffentliche Bekanntmachung muß das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen der Einzugsbehörde für den Bereich des Schätzungsauftrags den eigentlichen Schätzungsbericht für die entzogenen Gebäude und Schätzungsberichte für jeden Haushalt liefern. Die Entzugsbehörde muß die Schätzungsberichte für die einzelnen Haushalte an die Entzugsbetroffenen weitergeben.

整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

第十八条 房屋征收评估业务完成后，房地产价格评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

第十九条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。

第二十条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

第二十一条 原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

第二十二条 被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

第二十三条 各省、自治区住房城乡建设主管部门和设区城市的房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。

Der eigentliche Schätzungsbericht und die Schätzungsberichte für jeden Haushalt müssen von mindestens zwei registrierten Schätzern für Immobilienwerte, die für das Schätzungs Vorhaben bei diesem Gebäudeentzug verantwortlich sind, unterschrieben und mit dem offiziellen Stempel des Organs für die Einschätzung von Immobilienpreisen gestempelt werden. Die Unterschriften dürfen nicht durch Stempel ersetzt werden.

§ 18 Nach Abschluß der Schätzung beim Gebäudeentzug muß das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen den Schätzungsbericht und die dazugehörigen Unterlagen in Akten zusammengefaßt aufbewahren.

§ 19 Haben Entzugsbetroffene oder die Entzugsbehörde Zweifel am Schätzungsbericht oder Fragen dazu, so muß ihnen das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen, das den Bericht ausgestellt hat, diesen erklären und die Sache erläutern.

§ 20 Haben Entzugsbetroffene oder die Entzugsbehörde Einwände gegen Schätzungsergebnisse, so müssen sie innerhalb von zehn Tagen ab Erhalt des Schätzungsberichts beim Organ, das die Schätzung vorgenommen hat, deren Nachprüfung beantragen.

Wer die Nachprüfung der Schätzung beantragt, muß beim Organ, das die Schätzung vorgenommen hat, einen schriftlichen Nachprüfungsantrag einreichen und dabei auf die fraglichen Stellen im Schätzungsbericht hinweisen.

§ 21 Das Organ, das die Schätzung vorgenommen hat, muß innerhalb von zehn Tagen ab Erhalt des schriftlichen Nachprüfungsantrags das Schätzungsergebnis nachprüfen. Wird nach der Nachprüfung das ursprüngliche Schätzungsergebnis geändert, so muß ein neuer Schätzungsbericht ausgestellt werden; wird es nicht geändert, so muß das dem Antragsteller des Nachprüfungsantrags schriftlich mitgeteilt werden.

§ 22 Haben Entzugsbetroffene oder die Entzugsbehörde Einwände gegen das Ergebnis der Nachprüfung durch das Organ, das die Schätzung vorgenommen hatte, so müssen sie innerhalb von zehn Tagen ab Erhalt des Nachprüfungsergebnisses bei der Schätzungssachverständigenkommission für den Ort der entzogenen Gebäude eine sachverständige Beurteilung [des Schätzungsergebnisses] beantragen. Haben Entzugsbetroffene weiterhin Einwände gegen den Ausgleich, so wird nach § 26 der [vorstehenden] "Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür" verfahren.

§ 23 Die Behörden der Provinzen und Autonomen Gebiete für Wohnungs-, Stadt- und Dorfbau und die Immobilienverwaltungsbehörden der in Bezirke unterteilten Städte müssen die Errichtung von Schätzungssachverständigenkommissionen organisieren, welche die Ergebnisse von Nachprüfungen durch die Organe, die ursprünglich eine Schätzung vorgenommen hatten, sachverständig beurteilen.

Die Schätzungssachverständigenkommissionen setzen sich aus registrierten Schätzern für Immobilienwerte und Sachverständigen für Preise, Immobilien, Land, Stadtplanung und Recht zusammen.

第二十四条 评估专家委员会应当选派成员组成专家组,对复核结果进行鉴定。专家组成员为3人以上单数,其中房地产估价师不得少于二分之一。

第二十五条 评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内,对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核,出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定,评估报告不存在技术问题的,应当维持评估报告;评估报告存在技术问题的,出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误,重新出具评估报告。

第二十六条 房屋征收评估鉴定过程中,房地产价格评估机构应当按照评估专家委员会要求,就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的,有关单位和个人应当协助。

第二十七条 因房屋征收评估、复核评估、鉴定工作需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋权属以及相关房地产交易信息的,房地产管理部门及其他相关部门应当提供便利。

第二十八条 在房屋征收评估过程中,房屋征收部门或者被征收人不配合、不提供相关资料的,房地产价格评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

第二十九条 除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外,应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。

第三十条 被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

§ 24 Die Schätzungssachverständigenkommission muß [bei Einwänden] gegenüber dem Ergebnis einer Nachprüfung aus ihren Mitgliedern eine Sachverständigengruppe zur sachverständigen Beurteilung [der Schätzung] bilden. Die Sachverständigengruppe hat eine ungerade Zahl von mindestens drei Mitgliedern, von denen nicht weniger als die Hälfte Schätzer für Immobilienwerte sein müssen.

§ 25 Die Schätzungssachverständigenkommission muß innerhalb von zehn Tagen ab Erhalt des Antrags auf sachverständige Beurteilung die technischen Fragen der Schätzung nach dem Schätzungsbericht, gegenüber dem sachverständige Äußerung beantragt wird, nachprüfen, insbesondere den Verlauf der Schätzung, die Schätzungsgrundlagen, die Annahmen und das technische Vorgehen bei der Schätzung, die gewählten Schätzungsmethoden, die Auswahl der Parameter und die Art und Weise der Festsetzung der Schätzungsergebnisse, und dazu schriftlich ihre Ansichten aufgrund der sachverständigen Beurteilung vortragen.

Finden sich nach der sachverständigen Beurteilung der Schätzungssachverständigenkommission im Schätzungsbericht keine technischen Probleme, so muß der Bericht aufrechterhalten werden; finden sich technische Probleme, so muß das Organ, das den Bericht ausgestellt hat, die Fehler berichtigen und einen neuen Schätzungsbericht ausstellen.

§ 26 Während der sachverständigen Beurteilung einer Schätzung beim Entzug von Gebäuden muß das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen entsprechend den Forderungen der Schätzungssachverständigenkommission die Umstände erläutern, die mit der sachverständig zu beurteilenden Schätzung zu tun haben. Wenn es nötig ist, entzogene Gebäude vor Ort zu besichtigen und zu untersuchen, müssen die betroffenen Einheiten und natürlichen Personen kooperieren.

§ 27 Wenn es für Schätzungen beim Entzug von Gebäuden, für die Nachprüfung von Schätzungen oder zur sachverständigen Beurteilung von Schätzungen erforderlich ist zu verfolgen, wem Rechte an entzogenen oder beim Tausch von Gebäuderechten verwandten Gebäuden zustehen und sich nach Details diesbezüglicher Immobilientransaktionen zu erkundigen, müssen die Immobilienverwaltungsbehörden und sonst betroffene Behörden diese Nachforschungen erleichtern.

§ 28 Wenn bei Schätzungen beim Entzug von Gebäuden die Entzugsbehörde oder Entzugsbetroffene nicht kooperieren und einschlägiges Material nicht zur Verfügung stellen, muß das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen diese Umstände im Schätzungsbericht erläutern.

§ 29 Soweit es keine besonderen Regierungsvorschriften zum Preis der beim Tausch von Gebäuderechten verwandten Gebäude gibt, muß deren Marktwert durch Schätzung bestimmt werden.

§ 30 Mit „den entzogenen Gebäuden ähnlichen Immobilien“ sind Immobilien gemeint, die in Lage, Verwendung, der Natur der Rechte daran, Qualitätsstufe, Alter, Umfang und Baustruktur mit den entzogenen Gebäuden übereinstimmen oder ihnen nahekommen.

被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正当的因素。

第三十一条 房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行。

第三十二条 在房屋征收评估活动中，房地产价格评估机构和房地产估价师的违法违规行为，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》等规定处罚。违反规定收费的，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。

第三十三条 本办法自公布之日起施行。2003年12月1日原建设部发布的《城市房屋拆迁估价指导意见》同时废止。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定。

Mit dem Marktpreis solcher den entzogenen Gebäuden ähnlichen Immobilien ist deren durchschnittlicher Transaktionspreis zu dem Zeitpunkt gemeint, für den der Wert geschätzt wird. Bei der Feststellung des Marktpreises der den entzogenen Gebäuden ähnlichen Immobilien müssen zufällige und anormale Faktoren herausgenommen werden.

§ 31 Die Kosten der Schätzung beim Gebäudeentzug und der sachverständigen Beurteilung trägt der Auftraggeber. Ändert die sachverständige Beurteilung jedoch das Ergebnis der Schätzung, so trägt das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen, das die Schätzung erstellt hatte, die Beurteilungskosten. Die Kosten der Nachprüfung einer Schätzung trägt das Organ für die Einschätzung von Immobilienpreisen, das die Schätzung erstellt hat. Für die Kosten der Schätzung beim Gebäudeentzug und der sachverständigen Beurteilung gelten die von der Preisbehörde festgelegten Sätze.

§ 32 Bei rechts- und regelwidrigen Handlungen von Organen für die Einschätzung von Immobilienpreisen und von registrierten Schätzern für Immobilienwerte bei der Schätzung beim Gebäudeentzug werden nach den [vorstehenden] „Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür“, der „Verwaltungsmethode für Organe für die Einschätzung von Immobilienpreisen“ und der „Verwaltungsmethode für registrierte Schätzer für Immobilienwerte“ Sanktionen verhängt. Bei vorschriftswidrig erhobenen Kosten werden von der Preisbehörde Sanktionen nach dem „Preisgesetz der VR China“ verhängt.³

§ 33 Diese „Methode“ wird vom Tag der Verkündung an angewandt. Gleichzeitig treten die am 1.12.2003 vom damaligen Bauministerium erlassenen „Hinweisenden Ansichten zu Wertschätzungen bei Abriß städtischer Gebäude und der Umsiedlung“ außer Kraft. Soweit jedoch vor Inkrafttreten der [vorstehenden] "Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür" für ein Vorhaben bereits nach dem [damaligen] Recht ein Gebäudeabrisserlaubnisschein erlangt worden ist, wird weiter nach den alten Vorschriften verfahren.

Übersetzung und Anmerkungen von *Frank Münzel*, Hamburg

³ Zu den beiden „Verwaltungsmethoden“ vgl. Fn. 8; zur chinesisch-deutschen Fassung der „Regeln für den Entzug von Gebäuden auf staatseigenem Land und den Ausgleich dafür“ in diesem Heft, S. 64; Deutsche Übersetzung des „Preisgesetzes“ mit Quellenangabe in: *Frank Münzel* (Hrsg.), *Chinas Recht*, 29.12.97/1.