

ZChinR

Zeitschrift für Chinesisches Recht

Herausgegeben von der
Deutsch-Chinesischen
Juristenvereinigung e.V.

In Verbindung mit dem
Deutsch-Chinesischen Institut
für Rechtswissenschaft

Und dem Max-Planck-Institut für
ausländisches und internationales
Privatrecht

Oliver Weber, Das chinesische Grundbuchsystem
und Grundbuchverfahren

BU Yuanshi, Domestizierung des chinesischen
Sachenrechts – Anmerkungen zu den
„Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der
Anwendung des ‚Sachenrechtsgesetzes der
VR China‘ (Teil 1)“

Detaillierte Ausführungsregeln zur vorläufigen
Verordnung über die Eintragung von Immobilien

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

Heft 1/2017

24. Jahrgang, S. 1–80



Universiteit Leiden

European China Law Studies
Association
欧洲中国法研究协会

12th Annual Conference

Leiden, 24-25 August 2017

For call for papers and conference info, see:
<http://ecls2017leiden.wordpress.com>

INHALT

AUFSÄTZE

- Oliver Weber*, Das chinesische Grundbuchsystem und Grundbuchverfahren 5
- Yuanshi BU*, Domestizierung des chinesischen Sachenrechts – Anmerkungen zu den „Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der Anwendung des ‚Sachenrechtsgesetzes der VR China‘ (Teil 1)“ 23

DOKUMENTATIONEN

- Detaillierte Ausführungsregeln zur vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien
(*Benjamin Julius Groth*) 34
- Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der Anwendung des
„Sachenrechtsgesetzes der Volksrepublik China“ (Teil 1)
(*Knut Benjamin Pißler*) 64

TAGUNGSBERICHTE

- Alumniseminar anlässlich des 10-jährigen Bestehens des Chinesisch-Deutschen Instituts für
Rechtswissenschaft an der China University for Political Science and Law (CUPL) in Beijing am
23. und 24. Februar 2017 an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg
(*Frederic Dreher*) 69

BUCHBESPRECHUNGEN

- Binding/Pißler (Hrsg.): Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, Band 2 – Schwerpunkt
Wirtschaftsrecht
(*Björn Etgen*) 73

ADRESSEN

- Kanzleien mit einer Mitgliedschaft in der Deutsch-Chinesischen Juristenvereinigung e.V. 75

„Bereits der erste Band macht deutlich, dass den Herausgebern und Autoren ein großer Wurf gelungen ist. Das Buch lädt Praktiker wie Wissenschaftler förmlich zur vertiefenden Beschäftigung mit Rechtsfragen des chinesischen Zivilrechts ein.“

Prof. Dr. Manfred Wandt in VersR 2016 Heft 5



- **Ergänzung zu Band 1 (erschienen 2015)**
- Vertiefung der Grundlagen des chinesischen Wirtschaftsrechts
- Wissenschaftliche Grundlegung und praktische Orientierungshilfe für deutsche Unternehmen und Wirtschaftskanzleien durch die Zusammenarbeit von Wissenschaftlern und Praktikern
- **Schwerpunkte Band 2:**
Chinesisches Gesellschaftsrecht, Steuerrecht, Kartellrecht, Arbeitsrecht, Mechanismen der Rechtsdurchsetzung, Bank- und Kapitalmarktrecht, Recht des geistigen Eigentums
- Systematische Einführung in die grundlegenden Rechtsbereiche für Geschäftstätigkeiten in China: u.a. allgemeines und besonderes Schuldrecht, Sachenrecht, Internationales Privatrecht
- Einstiegshilfe für den chinesischen Markt für deutsche Unternehmen und Wirtschaftskanzleien sowie für Studierende als ersten Einblick in das chinesische Zivilrecht
- Autorenteam von chinesischen und deutschen Experten mit mehrjähriger Erfahrung im Umgang mit dem chinesischen Recht

Ja, ich bestelle – per Fax unter 08581 754 oder auf www.shop.ruw.de

- Expl. **Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht Band 2** – Schwerpunkt Wirtschaftsrecht
2016, 634 Seiten, Geb., ISBN: 978-3-8005-1619-3, **€ 199,-**
- Expl. **Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht Band 1** – Schwerpunkt Zivilrecht
2015, 362 Seiten, Geb., ISBN: 978-3-8005-1585-1, **€ 179,-**
- Expl. **Paket Bd. 1 und 2**
ISBN: 978-3-8005-1660-5
Vorzugspreis bei Gesamtabnahme: € 339,- statt € 378,- bei Abnahme der Einzelbände
Preisvorteil: € 39,- gegenüber Einzelbezug

Name | Firma | Kanzlei

E-Mail

Straße | Postfach

PLZ | Ort

Datum | Unterschrift

Das chinesische Grundbuchsystem und Grundbuchverfahren

Oliver Weber¹

Abstract

Ende des Jahres 2014 hat der Staatsrat der Volksrepublik China eine „Vorläufige Verordnung über die Eintragung von Immobilien“ erlassen, woraufhin das zuständige Ministerium für Landesressourcen Mitte 2015 diesbezügliche „Detaillierte Ausführungsregeln“ folgen ließ. Im Zusammenspiel mit weiteren Regelungen wurde so ein einheitliches System der Immobilienregistrierung geschaffen. Der Verfasser untersucht die Ziele der Verordnung sowie detailliert insbesondere die nun in den Ausführungsregeln aufgestellten Regelungen zum Grundbuch, Grundbuchamt und Eintragungsverfahren unter Berücksichtigung weiterer relevanter Vorschriften. Insgesamt gelingt es demnach, durch die neuen Regelungen ein weitgehend vorhersehbares Grundbuchsystem zu schaffen, welches auch schwierige Detailfragen klar beantwortet. Dies führe allerdings auch zu einer stark von Einzelfallregelungen geprägten Normierung, die zwar für den Regelfall Rechtssicherheit schaffe, jedoch in den nicht geregelten Fällen Unsicherheiten über die grundbuchamtliche Praxis bestehen lasse. Der Verfasser regt zudem eine Konsolidierung von Verordnung und Ausführungsregeln an, um inhaltliche Redundanzen zu vermeiden und kritisiert den insgesamt stark verwaltungsrechtlichen Charakter des Grundbucheintragungsverfahrens.

A. Einführung

Ein funktionierendes System der Immobilienregistrierung schafft Vertrauen und Akzeptanz für die Eigentumsbildung, die Investitionen, den Realkredit sowie für die öffentlichen Interessen. Es soll allen am Immobilienrechtsverkehr Beteiligten Rechtssicherheit geben und bildet somit eine wichtige Voraussetzung für das Wirtschaftsleben.² Mit der durch den Staatsrat der Volksrepublik China am 24. November 2014 erlassenen und vom 1. März 2015 an anzuwendenden „Vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien“

(im Folgenden VO)³ wurde ein einheitliches System⁴ für die Immobilienregistrierung errichtet.⁵ Die Zusammenführung der Zuständigkeiten und die Vereinheitlichung des Eintragungsverfahrens gehören gemäß § 1 VO zu den Zielen der Neuordnung zum neuen Grundbuchrecht der Volksrepublik China. Weiterhin sollen entsprechend des in § 1 VO vorangestellten Normzwecks die Eintragungsanträge durch die Bevölkerung erleichtert und die *legalen*⁶ Rechte und Interessen von Berechtigten geschützt werden. Die Neuordnung des

¹ Der Verfasser ist Dipl.-Rechtspfleger (FH) und Fachhochschullehrer an der Hessischen Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg a. d. Fulda – Fachbereich Rechtspflege. Er war deutscher Impulsredner zu der Thematik „Errichtung eines einheitlichen Systems für die Registrierung von Immobilien“ anlässlich des 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposiums im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig; der Verfasser ist Autor des Hintergrundpapiers zur Arbeitsgruppe 2 der Veranstaltung, die auf Einladung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz erfolgte und unter dem Thema „Grundstücksrechte und Grundbuchrecht in einer modernen Wirtschaft“ stand. Der Autor dankt Prof. Dr. iur. Knut B. Pijßler, M.A. (Sinologie) und Nils Klages, Wissenschaftlicher Assistent am Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht in Hamburg für wertvolle Hinweise.

² Oliver Weber, Das deutsche Grundbuchsystem und Grundbuchverfahren, in: Rechtspfleger Studienhefte 2015, S. 47; siehe Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm, Das chinesische Sachenrechtsgesetz tritt in Kraft: Revolution oder Viel Lärm um Nichts?, in: Zeitschrift für Vergleichende Rechtswissenschaft 106 (2007), S. 367, 377.

³ 不动产登记暂行条例 vom 24.11.2014, Amtsblatt des Staatsrates [国务院公报] 2015, Nr. 1 S. 8 ff.; deutsche Übersetzung Nils Klages, Zeitschrift für Chinesischen Recht 2015, S. 59 ff.

⁴ Zum bisherigen Rechtszustand sowie den Zielen des und den Herausforderungen beim Aufbau eines einheitlichen Grundbuchs: Ausführlich Wang Shouzhi, Errichtung eines einheitlichen Systems für die Registrierung von Immobilien in: Tagungsband zum 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposium im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig, S. 50 ff.

⁵ Ausführlich Nils Klages, Einführung eines einheitlichen Grundbuchsystems in China, in: Zeitschrift für Chinesisches Recht 2015, S. 44 ff.; vgl. auch Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, Bonn und Eschborn, „Die Bedeutung von Grundstücksrecht und Grundbuchrecht in einer modernen Wirtschaft“, 16. Juni 2014, Hintergrundpapier anlässlich des 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposiums im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig, S. 14 ff.

⁶ Ein verfassungsrechtlicher (Art. 13 Verfassung) Schutz des Privatvermögens existiert nicht für den auf „illegale beziehungsweise korrupte Machenschaften“ zurückzuführenden Erwerb, Sebastian Lohsse/Jing Jin, Handbuch Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, 2015, Kap. 5, Rn. 36 mit weiteren Nachweisen, 43.

Grundbuch⁷ und Grundbuchverfahrensrechts genießt Vorrang vor früheren Bestimmungen, § 35 S. 2 VO. Die VO enthält überwiegend allgemein gehaltene Regelungen zum Grundbuch, zum Grundbuchamt⁸ und zum Eintragungsverfahren. Sie stellt einheitliche Standards und entsprechende Gebote auf und gibt den Rahmen für das Grundbuchverfahren vor. Koexistente Ausführungsbestimmungen sind gemäß § 34 VO zu erlassen. Entsprechende Konkretisierungen zur Umsetzung der VO befinden sich in den „Detaillierten Ausführungsregeln zur vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien“ (im Folgenden AR),⁹ welche am 29. Juni 2015 durch das Ministerium für Landesressourcen verabschiedet wurden. Diese Durchführungsbestimmungen traten gemäß § 108 AR am 1. Januar 2016 in Kraft. Ihrer praktischen Handhabung und der Auslegung dienen das Grundbuchmuster und die dazugehörigen „Benutzungs- und Ausfüllerklärungen zum Grundbuch“¹⁰ (im Folgenden Erläuterungen) sowie die Provisorischen Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (VO-Entwurf) vom 15. August 2014.¹¹ Die Regelungen dienen der Umsetzung des Systems einheitlicher Eintragungen¹² gemäß § 10 Abs. 2 Sachenrechtsgesetz (SRG).¹³ Ziel dieses Beitrags ist es, ein praxisnahes und wissenschaftlich präzises Verständnis des chinesischen Grundbuchrechts zu vermitteln. Dargestellt und abschnittsweise gewürdigt werden das Grundbuch als Bestandteil der Rechtsordnung, die Gestaltung des Grundbuchinhalts, der öffentliche Glaube des Grundbuchs, die Herausforderung an ein elektronisches Grundbuch und das Eintragungsverfahren.

B. Grundbuch und Grundbuchverfahren

I. Struktur und Inhalt des Grundbuchs

1. Struktur

Das Grundbuch, welches als Realfolium geführt wird, enthält zunächst ein *Deckblatt* und Grundinformationen zum Buchungsgegenstand. Buchungsgegenstand ist das Grundstück beziehungsweise der Meeresanteil als maßgebende „Einheit“¹⁴ im Sinne von § 6 Hs. 1 AR, s. Kapitel 1 vor Ziffer 1 der Erläuterungen. Jede Einheit wird entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2

der Erläuterungen gesondert gebucht und erhält ein separates Grundbuch; alle Immobilieneinheiten und Immobilien im Bereich der selben Einheit werden dem selben Grundbuch zugeordnet (§ 6 Hs. 2 AR), s. Kapitel 1 vor Ziffer 1 der Erläuterungen. Mehrere Grundbücher können entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 3 der Erläuterungen zu einem „Album“ (Ordner) verbunden werden. Es folgt ein *Verzeichnis* über die gebuchten „Immobilieneinheiten“, welches unter anderem nach „Immobilieneinheit“ (konkret: Immobilieneinheitsnummer)¹⁵ und „Immobilienart“ differenziert. Dieses Verzeichnis dient als Inhaltsübersicht, betreffend die weitere Untergliederung des Grundbuchs in *Bände* für Immobilienrechte. Maßgebend für die Einteilung in einen Band ist die Immobilieneinheit. Jede Immobilieneinheit ist in jeweils einen Band einzutragen, Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen. Die Immobilieneinheit wird in § 8 Abs. 1 S. 1 VO als Eintragungsgegenstand deklariert. Definiert wird dieser Rechtsbegriff in § 5 Abs. 1 AR: Eine Immobilieneinheit kann demnach ein „abgeschlossener Raum“ mit eigenständigem Nutzungswert sein. Verwirrend scheint die Verwendung derselben Begrifflichkeit in zweifacher Hinsicht: zum einen meint § 5 Abs. 2 AR die zweidimensionale Grundstücksfläche, zum anderen § 5 Abs. 3, 4 AR den dreidimensionalen Raum. Zu unterscheiden sind bebaute und unbebaute Grundstücke, wobei zu den Bebauungen nicht nur Häuser, sonstige Gebäude und Bauwerke zählen, sondern auch Forste, Wälder und andere feststehende Objekte (§ 5 Abs. 2, 3 AR). Diese Regelung entspricht dem Gedanken des § 2 Abs. 2 VO, in dem neben Grundstücken beziehungsweise Meeresgebieten neben Häusern auch Bäume und andere feststehende Objekte dem Immobilienbegriff unterliegen. Es gilt der buchungstechnische Grundsatz der Einheitlichkeit von Grundstück und darauf existierendem und mit diesem fest verbundenem Objekt, vgl. § 2 Abs. 2 AR. Der in § 5 Abs. 3 AR verwendete Begriff „Haus“ wird in § 5 Abs. 4 AR konkretisiert und erfasst auch selbstständige Apartments, Stockwerke und Zimmer (Sondereigentum an Wohnungen).¹⁶ Unabhängige und damit selbstständige Raumeinheiten im Sinne von § 5 Abs. 4 AR wie Apartments, Stockwerke oder Zimmer bilden eigenständige Immobilieneinheiten im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO. Die Qualität einer Immobilieneinheit im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO genießen:

a) ein unbebautes Grundstück und eine unbebaute Meeresparzelle (§ 5 Abs. 2 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR),

b) ein bebautes Grundstück und eine bebaute Meeresparzelle (§ 5 Abs. 3, 4 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR),

⁷ § 2 VO wörtlich: Immobilieneintragsverzeichnis (不动产登记簿).

⁸ § 2 VO wörtlich: Immobilieneintragsinstitution (不动产登记机构).

⁹ Amtsblatt des Staatsrates [国务院公报] 2016, Nr. 12 S. 49 ff.; deutsche Übersetzung Benjamin Julius Groth in diesem Heft S. 34 ff.

¹⁰ Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen über die Freigabe der (vorläufigen) Muster von Grundbuch und Urkunden (国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知) vom 15. Februar 2015, Guo Tu Zi Fa (国土资源发) 2015, Nr. 25, abrufbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201502/t20150227_1343992.htm>. Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48, Fn. 47.

¹¹ Es handelt sich hierbei um eine Übersetzung durch die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, Bonn und Eschborn.

¹² Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 69.

¹³ 中华人民共和国物权法 vom 16.3.2007; deutsche Übersetzung Mei Zhou/Xiaokun Qi/Sebastian Lohsse/Qingwen Liu, Zeitschrift für Chinesisches Recht 2007, S. 78 ff.

¹⁴ 单位.

¹⁵ 不动产单元号.

¹⁶ Wohnungseigentum im Sinne von §§ 70 ff. SRG. Ausführlich Knut B. Piffler, Wohnungseigentum in China, Tübingen, 2012, S. 1 ff.; siehe Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 48 ff.; Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 36 ff.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 388 ff.

c) selbstständige Raumeinheiten,¹⁷ mithin auch Wohnungseigentum sowie Gebäude und Bauwerke mit unabhängigen Nutzungswert im Sinne von § 39 AR (§ 5 Abs. 4 Alt. 2 AR). Gemäß § 6 Hs. 2 AR in Verbindung mit Kapitel 1 vor Ziffer 1 S. 1 der Erläuterungen werden sämtliche, denselben Buchungsgegenstand betreffende Immobilieneinheiten in einem (einzigem) Grundbuch registriert. Relevanz entfaltet diese Regelung im Rahmen der Buchung selbstständiger Raumeinheiten im Sinne von § 5 Abs. 4 Alt. 2 AR.

Immobilienrechte und sonstige eintragungsfähige Informationen werden gemäß Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen als *Seiten* (den einzelnen Bänden)¹⁸ zugeordnet.¹⁹ Die eintragungsfähigen Rechte werden in § 5 VO nicht abschließend aufgezählt, was sich in § 5 Nr. 10 VO widerspiegelt. Demnach sind neben Eigentum,²⁰ Nutzungs- und Bewirtschaftungsrechten, Grunddienstbarkeiten und Hypotheken auch sonstige Rechte eintragungsfähig, „die gemäß gesetzlichen Bestimmungen“ eintragungspflichtig sind. Dieser Verfahrensregelung kann wegen ihrer Nachrangigkeit in Bezug zum materiellen Sachenrecht nur deklaratorischer Charakter beigemessen werden. Zu den eintragungsfähigen Inhalten gehören auch Vormerkungen (§§ 85 ff. AR), Widersprüche (§§ 82 ff. AR) und Versiegelungen (§§ 90 ff. AR). Besonderen Regelungen gemäß § 4 AR unterworfen ist Staatseigentum im Sinne von § 7 Abs. 3 VO.²¹ Das für die Einheit angelegte Grundbuch enthält einen oder mehrere Bände für jede Immobilieneinheit, § 6 AR und § 8 VO in Verbindung mit § 5 AR und Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen.²² Jeder Band – und damit jede Immobilieneinheit – enthält entsprechend Kapitel 1 Ziffer 2, 4 S. 2 der Erläuterungen eine oder mehrere Seiten für daran bestehende Rech-

te im Sinne von § 5 VO entsprechend den tatsächlichen Umständen, Kapitel 1 Ziffer 3 S. 2 der Erläuterungen.²³ Folgende Beispiele sollen der Verdeutlichung dienen:

a) Bei einem unbebauten Grundstück oder einer unbebauten Meeresparzelle (§ 5 Abs. 2 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR) sind anzulegen ein Grundbuch, ein Band, zum Beispiel eine Seite für das Recht zur Bewirtschaftung im Sinne von § 5 Nr. 4 VO; besteht noch eine Grunddienstbarkeit im Sinne von § 5 Nr. 8 VO, ist eine weitere Seite anzulegen; weiterhin auszufüllen ist das Deckblatt.

b) Bei einem bebauten Grundstück oder einer bebauten Meeresparzelle (§ 5 Abs. 3, 4 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR) sind ein Grundbuch, (wohl) ein Band,²⁴ zum Beispiel eine Seite für das bäuerliche Kollektiveigentum am Land im Sinne von § 5 Nr. 1 VO, eine Seite für das (Privat-)Eigentum an dem Bauwerk im Sinne von § 5 Nr. 2 VO, eine Seite für zum Beispiel Grunddienstbarkeiten an dem Grundstück und eine Seite für zum Beispiel Hypotheken an dem Bauwerk im Sinne von § 5 Nr. 9 VO anzulegen. Zudem ist das Deckblatt auszufüllen.

c) Bei einem bebauten Grundstück oder einer bebauten Meeresparzelle (§ 5 Abs. 3, 4 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR), auf der mehrere selbstständige Raumeinheiten im Sinne von § 5 Abs. 4 Alt. 2 AR (unter anderem Wohnungseigentum) existieren, sind anzulegen ein Grundbuch, mehrere Bände, diesen zugeordnet zum Beispiel jeweils eine Seite für das Kollektiveigentum am Land im Sinne von § 5 Nr. 1 VO, eine Seite für das (Privat-)Eigentum an der selbstständigen Raumeinheit im Sinne von § 5 Nr. 2 VO und (jeweils)²⁵ eine Seite für Hypotheken an der selbstständigen Raumeinheit im Sinne von § 5 Nr. 9 VO. Weiterhin sind das Deckblatt und das Verzeichnis der Immobilienrechte auszufüllen. Treten Änderungen der Immobilieneinheit durch eine Änderung von feststehenden Objekten ein, so sind die entsprechenden Seiten gemäß den tatsächlichen Umständen auszutauschen beziehungsweise hinzuzufügen, s. Kapitel 1 Ziffer 1 S. 3 der Erläuterungen. Die Grundbuchführung erfolgt mittels einer „Loseblatt“-Methode, Kapitel 1 Ziffer 3 S. 1 Hs. 1 der Erläuterungen.

2. Inhalt

Das Grundbuch spiegelt gemäß § 16 S. 1 SRG die dinglichen Rechte an einer Immobilie wider. Es enthält die Grundinformationen zum Grundstück beziehungsweise Meeresteil sowie Informationen zu den Immobilienrechten und anderen Gegenständen der Eintragung.

Das Deckblatt des Grundbuchs besteht aus zwei Seiten und optional einer (geotechnischen) Karte des Grundstücks/Meeresgebiets. Seite eins bildet die Titelseite des Grundbuchs. Sie beinhaltet Angaben zur po-

¹⁷ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

¹⁸ Entsprechend des Wortlauts der Regelungen in Kapitel 1 Ziffer 2, 4 S. 2 der Erläuterungen ist es (wohl) möglich, dass ein Grundbuch und mehrere Bände angelegt werden und für jede Art von Immobilienrecht dem Grundbuch jeweils eine Seite hinzugefügt wird. Eine solche Lesart der Regelungen ist nach hier vertretener Ansicht auch wegen der tatsächlichen Angaben in der jeweiligen Kopfzeile der Seiten (第..... 本 第..... 页 – Band ... Seite ...) abzulehnen. Die Aussage in Kapitel 1 Ziffer 2 der Erläuterungen, dass dem Grundbuch eine Seite hinzugefügt wird, steht dem nach Auffassung des Autors nicht entgegen, da die Seite sich tatsächlich innerhalb des Grundbuchs befindet.

¹⁹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48.

²⁰ Das SRG unterteilt in Staats- (§§ 45 ff. SRG), Kollektiv- (§§ 58 ff. SRG) und Privatvermögen/-eigentum (§§ 64 ff. SRG). Nach Art. 10 Abs. 1, 2 der Verfassung der Volksrepublik China vom 4. Dezember 1982 (Verfassung) fallen Grundstücke in das Staatseigentum (urbane Regionen) oder in das Kollektiveigentum (suburbane und ländliche Regionen). Ausführlich Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 2, 13, 16, 35, 38 ff., 43 ff.; Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 34 f.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 380, 381. Vgl. auch Zhang Qianfan, Heinrich Böll Stiftung e. V., Berlin, „Grundstücksrecht und Grundbuchrecht in einer modernen Wirtschaft – Wessen Grundstück? Wessen Recht?“, 26. August 2014, Hintergrundinformationen zum 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposium im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig: Kritische Betrachtung rechtlicher Grundlagen von Enteignung; siehe auch Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 109 ff.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 401 ff.

²¹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 47 mit weiteren Nachweisen. zur nicht Eintragungsfähigkeit von ipso iure bestehendem Staatseigentum gemäß § 9 Abs. 2 SRG.

²² Siehe auch Kapitel 1 vor Ziffer 1 der Erläuterungen.

²³ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48.

²⁴ Anders: Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48: Jeweils einen Band für das Eigentum an dem Grundstück und einen Band für das Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude.

²⁵ Siehe Fn. 18.

litischen Lage (Verwaltungsgebiet) des Grundstücks/Meeresgebiets als maßgebende Einheit, wie Provinz, Stadt, Kreis, Wohngebiet, Nachbarschaft und Gruppe. Zudem ist der spezifische Code²⁶ des Grundstücks beziehungsweise des Meeresteils anzugeben. Dieses Erfordernis der Angabe eines Grundstücks-Codes ist – die VO und die AR enthalten betreffend die Eintragung des Grundstücks-Codes keine Regelungen – aus den „technischen Bestimmungen über die Rechte- und Kataster-Untersuchung“²⁷ abzuleiten. Demnach erhält jedes Grundstück/Meeresgebiet eine aus 19 Ziffern bestehende Kennzahl.²⁸ Die sachliche Zuständigkeit bezüglich der Vergabe der jeweiligen Kennzahl erschließt sich nicht aus der VO und den AR.²⁹ Weiterhin ist das sachlich und örtlich zuständige Grundbuchamt³⁰ anzugeben. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 VO enthält die Seite 2 des Deckblatts Angaben zur Beschreibung des Grundstücks beziehungsweise Meeresteils. Strukturiert sind diese Grundinformationen zur Einheit in einen beschreibenden Teil, in einen Eintragungsteil und in einen Veränderungsteil. Der beschreibende Teil nennt die Immobilienart: Land, Haus oder sonstiges Gebäude, Bauwerk, Wald und Bäume sowie Sonstiges, beziehungsweise anstelle der Angabe Land, die Nennung von Meeresgebiet sowie unbewohnte Insel. Da für ein Grundstück/Meeresgebiet nur ein Grundbuch angelegt wird, kann es unter Umständen vorkommen, dass mehrere Immobilienarten entsprechend der Immobilieneinheiten im Sinne von §§ 5, 6 AR anzukreuzen sind, § 2 Abs. 2 AR in Verbindung mit Kapitel 2 Abschn. 1 Abs. 1 der Erläuterungen. Zu beschreiben ist weiter die Position der Einheit mittels Angabe des geographischen Belegenheitsortes (beim Meeresteil Projektname der Meeres- oder Inselnutzung und Wesen des Projekts)³¹ und die Raumkoordinaten sowie die Erklärung der Position oder die Beschreibung der Umgrenzung, Kapitel 2 Abschn. 1 Abs. 2, 3 der Erläuterungen. Aufzuführen sind zudem die (nach der Überprüfung festgestellte) legale Fläche (Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen) und die Nutzung des Grundstücks beziehungsweise des Meeresteils und Angaben wirtschaftlicher Natur, wie exemplarisch Klasse, Preis, Bebauungsdichte und ei-

ne eventuelle Höhengrenze der Bebauung, s. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 2–4, 9, 10 der Erläuterungen. Anzugeben sind gemäß Kapitel 2 Abschnitt 1 Ziffer 1 Abs. 5–8 der Erläuterungen die Art und das Wesen des Rechts und die Art der Rechtserrichtung. Es folgen Angaben zur Registrierung (Eintragungsteil) und zwar Eintragszeit und Registerführer. Nachträge sind in einem Veränderungsteil durch Angabe der Eigenschaft (Grund und Inhalt) der Änderung möglich. Hierbei sind ebenso die Eintragszeit und der Registerführer anzugeben. Insoweit wird der Grundbuchstand also historisch wiedergegeben. Anders verhält es sich in den Fällen der Änderung des Inhalts oder der (politischen) Lage des Grundstücks beziehungsweise der Meeresparzelle: Kapitel 2 Abschn. 1 vor Ziffer 1 Abs. 4 der Erläuterungen ordnet hierfür den Austausch des Grundbuchs an. Weiterhin besteht die Möglichkeit eine Karte des Grundstücks beziehungsweise des Meeresteils beizufügen, Kapitel 2 Abschn. 1 vor Ziffer 1 Abs. 5 der Erläuterungen. Das Verzeichnis der Immobilieneinheiten ist entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 1 der Erläuterungen dann auszufüllen, wenn bezüglich der Einheit (Grundstück/Meeresgebiet) zwei oder mehr Immobilieneinheiten im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO in Verbindung mit §§ 5, 6 AR existieren. Es handelt sich bei dem Verzeichnis um eine Inhaltsübersicht für die jeweiligen Bände zu den einzelnen Immobilieneinheiten. Aufgelistet werden die laufende Nummer der Eintragung, die Immobilieneinheitsnummer, die Immobilienart, die Bandnummer und gegebenenfalls Anmerkungen. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 2 VO besitzt die Immobilieneinheit eine einzigartige Kennzahl.³² Die vollständige Immobilieneinheits-Kennzahl³³ besteht aus 28 Ziffern, wovon die ersten 19 Ziffern den Code des Grundstücks beziehungsweise Meeresteils³⁴ darstellen und die letzten neun Ziffern ein feststehendes Objekt (s. § 2 Abs. 2 VO und § 5 Abs. 3 AR), also Häuser oder Bäume auf der Parzelle bezeichnen. Folglich ist jedes Grundstück/Meeresgebiet und jede Immobilieneinheit durch eine spezifische Kennzahl identifizierbar. Diesbezügliche Regelungen befinden sich weder in der VO, in den AR noch in den Erläuterungen, sondern in den „technischen Bestimmungen über die Rechte- und Kataster-Untersuchungen“³⁵. Der für die jeweilige Immobilieneinheit entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen auszufüllende Band dient der Auflistung der eingetragenen Informationen zu Immobilienrechten und anderen Gegenständen. Der Band bezeichnet die Immobilieneinheit im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO in Verbindung mit § 5 AR. Diesem³⁶ wird jeweils eine Seite für jede Art von Immobilienrecht oder Gegenstand an Eintragungsinformationen

²⁶ 代码.

²⁷ Technisches Konzept für die Rechte- und Katasteruntersuchung bei Immobilien (versuchsweise durchgeführt) [不动产权籍调查技术方案 (试行)], Anhang A: Regeln über die Errichtung und Kodierung von Immobilieneinheiten (versuchsweise durchgeführt) [不动产单元设定与代码编制规则 (试行)], veröffentlicht mit der Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen zur guten Erledigung der Arbeit der Rechte- und Katasteruntersuchung bei Immobilien [国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知], Guo Tu Zi Fa [2015] Nr. 41 [国土资发〔2015〕41号] vom 30. März 2015, einsehbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201505/t20150504_1349570.htm>. Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen.

²⁸ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

²⁹ Die Rechte- und Katasteruntersuchung (权籍调查) beinhaltet die Untersuchung der Rechtsinhaberschaft und die Vermessung der Immobilie.

³⁰ Siehe Abschn. B. III. 1.

³¹ Gemeinnützigkeit oder Wirtschaftlichkeit, Kapitel 1 Abschn. 1 Ziffer 2 Abs. 1 der Erläuterungen.

³² 编码.

³³ In § 7 Abs. 1 S. 2 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014) wird der Begriff 编码 durch die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, Bonn und Eschborn mit „Seriennummer“ übersetzt.

³⁴ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

³⁵ Siehe Fn. 27.

³⁶ Siehe Fn. 18.

zugeordnet.³⁷ Es werden folglich bei Bedarf jeweils Seiten ausgefüllt für das Grundstückseigentum, für die Rechte zur Nutzung von Bauland und Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke, für die Hypotheken, die Grunddienstbarkeiten, die Vormerkungen, die Widersprüche sowie die Versiegelungen.³⁸ Mittels der Immobilieneinheitsnummer erfolgt eine Zuordnung zu den eingetragenen Informationen der jeweiligen Immobilieneinheit.³⁹ Die ausgefüllten Seiten werden auf der Titelseite des Bandes vermerkt, Kapitel 1 Ziffer 4 S. 1 der Erläuterungen. Insgesamt ist damit den Anforderungen von § 8 Abs. 3 Nr. 2–4 VO zum Eintragungsinhalt genüge getan.

3. Würdigung

Führend für die Grundbucheintragung ist die vermessene Parzelle als maßgebende Einheit, also das Rechtsobjekt und nicht das Eigentumsrecht an diesem. So kann es vorkommen, dass in einem Grundbuch mehrere verschiedene Eigentümer der jeweiligen – also von verschiedenen – Immobilieneinheiten oder/und sogar theoretisch kumulativ mehrere verschiedene Eigentümer im Rahmen einer Immobilieneinheit bei Auseinanderfallen von Grundstücks- und Bauwerkseigentum, gebucht sind.

Es ist festzustellen, dass Begriffsähnlichkeiten zwischen „Einheit“,⁴⁰ Immobilieneinheit⁴¹ und Eintragungseinheit⁴² zu einer Verwirrung führen kann. Hier ergibt sich das Problem aus dem chinesischen Originaltext, da dort zwei nur leicht unterschiedliche Begriffe verwendet werden, die beide „Einheit“ bedeuten, nämlich „单位 – danwei“⁴³ und „单元 – danyuan“⁴⁴. Das Wort *danwei* bedeutet „(Maß-)Einheit“; *danyuan* ist hingegen die Bezeichnung – also der Name – einer Maß- oder Zählseinheit. Allerdings lautet die Übersetzung des Wortes *danyuan* ebenfalls „Einheit“. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 VO werden Immobilien nach der Einheit „Immobilien-*danyuan*“ gezählt und eingetragen. Das kann dann in der deutschen Übersetzung (nachvollziehbar) verwirrend sein. Allerdings wird die Unterscheidung konsequent durchgehalten: Wenn in der VO, in den AR oder in den Erläuterungen von „Immobilien-einheit“ die Rede ist, meint dies das chinesische „Immobilien-*danyuan*“; wenn von „Einheit“ die Rede ist, ist immer *danwei* gemeint.⁴⁵ Der Code für das Grundstück/Meeresgebiet ist auf Grund des

nachvollziehbaren, logischen Aufbaus der Ziffernfolge geeignet, bestimmte Immobilieneinheiten bestimmten Grundstücken/Meeresgebieten zuzuordnen. Ein diesbezügliches Erfordernis der Angabe ergibt sich weder aus der VO noch aus den AR; die Kennzahl ist jedoch auf der Titelseite des Deckblatts des Grundbuchs anzugeben.⁴⁶ Die jeweilige Zuordnung einer spezifischen Kennzahl/Nummer bzw. Codes für das Grundstück/Meeresgebiet sowie für die Immobilieneinheit ist auf den ersten Blick irritierend, da lediglich § 8 Abs. 1 S. 2 VO ein entsprechendes Gebot für die Immobilieneinheit aufstellt.⁴⁷ Die Struktur der Grundbuchführung auf drei Ebenen (Grundbuch, Band/ Bände und Seite/Seiten) ermöglicht die einheitliche Darstellung eines mehrfragmentären Rechtszustandes. Gleichzeitig birgt sie die Gefahr der Unübersichtlichkeit. So wird bei einem bebauten Grundstück oder einer bebauten Meeresparzelle ein Grundbuch und ein Band⁴⁸ angelegt sowie jeweils eine Seite für das Grundstückseigentum, für die auf dem Grundstückseigentum lastenden Immobilienrechte, für das Bauwerkseigentum und für die auf dem Bauwerkseigentum lastenden Immobilienrechte. Existieren mehrere selbstständige Raumeinheiten, so sind entsprechende viele Bände anzulegen und hierfür wiederum jeweils⁴⁹ eine Seite für das Grundstückseigentum, für die auf dem Grundstückseigentum lastenden Immobilienrechte, für das Bauwerksraumeigentum und für die auf dem Raumeigentum (unter anderem Wohnungseigentum) lastenden Immobilienrechte. Dieses Phänomen der Registrierung mehrerer, unter Umständen verschiedene Rechtssubjekte betreffende Rechtsverhältnisse in einem für ein Grundstück beziehungsweise für eine Meeresparzelle angelegten Grundbuch, ist Ausfluss der Begriffsdefinition der Immobilie im Sinne der VO (§ 2 Abs. 2). Nach Ansicht des Autors führt dies inhaltlich zu einer Führung von einem „Grundbuch im Grundbuch“. Dieses Phänomen würde verstärkt, wenn die Seiten nicht dem Band, sondern dem Grundbuch zuzuordnen wären.⁵⁰ Bedauerlich ist das Fehlen von Regelungen in den AR betreffend das Anlegen von Bänden und Seiten innerhalb eines Grundbuchs. Solche sind dem Kapitel 1 der Erläuterungen zu entnehmen. Gewissheit über das eindeutige Erfordernis zur Anlegung von Bänden und Seiten, insbesondere der Zuordnung von Seiten zu den jeweiligen Bänden oder zum Grundbuch, besteht auf Grund einer möglichen anderen Lesart⁵¹ der Regelungen nicht.⁵² Die in Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 5–8 der Erläuterungen angeordneten Eintragungen zu den gesetzlich bestimmten Rechten auf der Seite der Grundinformationen zum Grundstück verwundern: diesbezügliche Eintragungen gehören inhaltlich zu den

³⁷ Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen.

³⁸ Kapitel 1 Ziffer 2 der Erläuterungen.

³⁹ Siehe Kapitel 1 Ziffer 2 S. 2 der Erläuterungen.

⁴⁰ § 6 Hs. 1 AR: 单位.

⁴¹ § 8 Abs. 1 S. 2 VO, § 6 Hs. 2 AR: 不动产单元.

⁴² Siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 48 Fn. 48 (登记单位) mit weiteren Nachweisen.

⁴³ Siehe § 6 Hs. 1 AR: 单位.

⁴⁴ Siehe § 6 Hs. 2 AR: 单元.

⁴⁵ Allgemeinsprachlich wird *danyuan* zum Beispiel verwendet, um einen bestimmten Teil eines Mehrfamilienhauses zu bezeichnen. Etwa könnten in einem Gebäude mit drei voneinander getrennten Treppenhäusern mit jeweils eigenem Eingang die Eingänge und die dazugehörigen Wohnungen als *danyuan* 1, 2 und 3 bezeichnet werden. Die Angabe der *danyuan* wäre auch Teil der Postadresse, also etwa Zhongshan-Straße 45, Gebäude 3, Einheit (= *danyuan*) 2, Wohnung 102.

⁴⁶ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

⁴⁷ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen.

⁴⁸ Anders *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 48: Jeweils einen Band für das Eigentum an dem Grundstück und einen Band für das Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude.

⁴⁹ Siehe Fn. 18.

⁵⁰ Siehe Fn. 18.

⁵¹ Siehe Fn. 18.

⁵² Siehe Abschn. B. I. 1.

Informationen zu Immobilienrechten und anderen Gegenständen und sind (auch)⁵³ als Seiten dem Band zuzuordnen, Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen. Es handelt sich insoweit um eine „Doppeleintragung“ an unterschiedlichen Orten. Die in den Regelungen des Kapitel 1 Ziffer 1 und Kapitel 2 Abschn. 1 vor Ziffer 1 Abs. 4 der Erläuterungen getroffene Anordnung, in gewissen Fällen der Änderung das Grundbuch beziehungsweise die entsprechende Seite auszutauschen, tangieren die historische Aussagefähigkeit des Grundbuchs. Da der Grundbuchinhalt folglich (in einigen Fällen) lediglich den aktuellen Rechtszustand dinglicher Rechte an der Immobilie widerspiegelt, kann es deshalb unter Umständen zu Problemen bei der Nachvollziehbarkeit der Entwicklung einer Immobilie oder eines Immobilienrechts kommen. Nach Auffassung des Autors sollte ein öffentliches Register auch vergangene Daten vorhalten und bekunden.⁵⁴ Bedauerlich ist das Fehlen von Regelungen in den Erläuterungen, beispielsweise die zur Änderung (auch Übertragung) oder Löschung einer Hypothek in Bezug auf die (optische) Kenntlichmachung einer nicht mehr gültigen Eintragung. So ist nicht geregelt ob lediglich der aktuelle Grundbuchstand ersichtlich ist oder ob nicht mehr gültige Eintragungen und Vermerke weiterhin lesbar bleiben.

Die in das Grundbuch einzutragenden – und aus diesem zu entnehmenden – Informationen sind durch deren tabellarische Darstellung sehr übersichtlich und dienen der Grundbuchklarheit. Entsprechende detaillierte Regelungen befinden sich in den Erläuterungen. Die umfassenden Informationen zu der Immobilie gehen über das Bedürfnis des Rechtsverkehrs an einer vollständigen und verlässlichen Darstellung des dinglichen Rechtszustandes hinaus. So gehören zum Grundbuchinhalt beispielsweise Informationen zum Preis,⁵⁵ zur Baufläche,⁵⁶ zur Gebäudefläche,⁵⁷ zur Position des Gebäudes,⁵⁸ zur Bauweise des Gebäudes beziehungsweise des Bauwerks,⁵⁹ zum preiswerten Wohnraum,⁶⁰ zur Miete bei staatseigenem Land,⁶¹ zu den Nutzungskosten einschließlich der Zahlungsmodalitäten bei Meeresprojekten,⁶² zur Bewirtschaftung von Land⁶³ und zum Bergbau.⁶⁴ Hierbei handelt es sich um relevante Informationen für die Verwaltungsebene, zum Beispiel im Rahmen der Bau- und Wohnraumplanung, die zur Verfolgung ordnungspolitischer

Ziele geeignet sind. Der Sinn der Eintragung des Bestellers (Verpflichteten)⁶⁵ im Rahmen der Eintragung von Grunddienstbarkeiten, Hypotheken und Vormerkungen ist nicht zu erkennen, ist dieser doch der verfügungsberechtigte, eingetragene Inhaber des Immobilienrechts.

II. Publizität des Grundbuchs

Die individuelle Zuordnung von Immobilien wird durch die Registrierung gewährleistet, § 16 S. 1 SRG. Das Grundbuch dient der (inhaltlich) korrekten und vollständigen Registrierung aller Eintragungsgegenstände, § 10 S. 1 VO. Eintragungen haben „deutlich“ (eindeutig) zu erfolgen. Es herrschen somit die Grundsätze der Grundbuchwahrheit und der Grundbuchklarheit. Die Grundbucheintragung bezweckt gemäß § 1 VO in Verbindung mit § 1 AR den Schutz der *legalen*⁶⁶ Rechte und Interessen von Berechtigten sowie gemäß § 95 AR die Förderung des gesellschaftlichen Nutzens von Immobilieneintragungen.

1. Wirkungen der Grundbucheintragung

Die Eintragung in das Grundbuch hat grundsätzlich konstitutive Wirkung, § 9 Abs. 1 SRG, wie zum Beispiel bei Bestellung einer Hypothek an einer Immobilie, § 187 S. 2 SRG.

Der Rechtsverkehr kann auf den Grundbuchstand vertrauen. §§ 16, 17 SRG regeln den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Es existiert eine widerlegbare Richtigkeits- und wohl auch eine Vollständigkeitsvermutung,⁶⁷ grundsätzlich im Sinne einer positiven Publizität. Sollte der verlautbarte Grundbuchinhalt mit der tatsächlichen Rechtslage nicht übereinstimmen, ist die Eintragung einer Grundbuchberichtigung (§§ 79 ff. AR) beziehungsweise die Eintragung eines Widerspruchs (§§ 82 ff. AR) möglich, § 19 SRG.⁶⁸ Ausnahmen regeln zum Beispiel § 129 S. 2 SRG für die Übertragung des Rechts zur Bewirtschaftung übernommenen Landes und § 158 SRG für die Entstehung von Grunddienstbarkeiten, deren Eintragung deklaratorische Wirkung hat.⁶⁹ Ohne den Grundbucheintrag als Publizitätsakt kann diese jedoch gutgläubigen Dritten nicht entgegen gehalten werden.⁷⁰ Es handelt sich insoweit um eine negative Publizität des Grundbuchs.

2. Gegenstand und Form der Eintragung

Die einzelnen Bereiche des Grundbuchs sind entsprechend der detaillierten Regelungen in den Erläuterungen durch das Grundbuchamt auszufüllen. Die entsprechende Darstellung ist tabellarisch strukturiert und die Eintragungsinhalte sind klar ersichtlich. Neben einem jeweiligen Eintragungsteil gibt es Raum für

⁵³ Siehe Fn. 18.

⁵⁴ Vgl. EuGH, 9. März 2017, C-398/15 (BeckRS 2017, 103300).

⁵⁵ Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 4, Abschn. 2 Ziffer 2 Abs. 5, Ziffer 3 Abs. 6, Ziffer 11 Abs. 6 der Erläuterungen.

⁵⁶ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 5 der Erläuterungen.

⁵⁷ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 15, Ziffer 11 Abs. 5 der Erläuterungen.

⁵⁸ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 10 Abs. 7, Ziffer 11 Abs. 5 der Erläuterungen.

⁵⁹ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 9, Ziffer 5 Abs. 2 der Erläuterungen.

⁶⁰ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 8 der Erläuterungen.

⁶¹ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 2 Abs. 3 der Erläuterungen.

⁶² Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 4 Abs. 3–5 der Erläuterungen.

⁶³ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 6 Abs. 8, 10 der Erläuterungen.

⁶⁴ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 8 Abs. 6 der Erläuterungen.

⁶⁵ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 9 Abs. 2, Ziffer 10 Abs. 3, Ziffer 11 Abs. 2 der Erläuterungen.

⁶⁶ Siehe Abschn. A.

⁶⁷ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 26, 31, 86.

⁶⁸ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 32; Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 31.

⁶⁹ Siehe Übersicht bei Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 20.

⁷⁰ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 20, 28 f.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 378, 400.

Änderungen und gegebenenfalls Löschungen. Erstmalige Eintragungen werden im Allgemeinen vertikal und Folgeeintragungen horizontal gebucht, Kapitel 1 Ziffer 3 S. 1 der Erläuterungen.

Nicht geregelt ist die Rangdarstellung. Zwar enthalten die AR⁷¹ Regelungen zum materiellen Rangverhältnis von Hypotheken untereinander auf demselben Belastungsobjekt. Wie dieses mittels der Grundbucheintragung bestimmt wird, ist jedoch auch nicht in Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 10 der Erläuterungen ausgeführt. Die Seite betreffend die Hypothek im Grundbuch enthält kein Feld, das die Eintragung von Angaben über einen Rang vorsieht. Gleiches gilt für mehrere Versiegelungen gemäß § 91 Abs. 2 AR; auch hier schweigen die Erläuterungen in Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 13 zur Rangdarstellung untereinander. Da sich das materielle Rangverhältnis – bei Hypotheken mangels Vorliegen einer abweichenden Vereinbarung im Sinne von § 67 S. 2 AR – nach dem Prioritätsgrundsatz richtet, enthalten die §§ 67 S. 1, 91 AR Regelungen zur Bearbeitungsreihenfolge bei Hypotheken und Versiegelungen.⁷² Für andere Immobilienrechte und sonstige Eintragungsgegenstände existieren keine das Rangverhältnis (darstellende) betreffende Normen.

3. Grundbucheinsicht

Das Recht auf Grundbucheinsicht steht gemäß § 27 Abs. 1 VO und § 18 SRG den Berechtigten und materiell Interessierten zu. Mit „Berechtigte“ sind nach zutreffender herrschender Meinung bereits im Grundbuch eingetragene dinglich Berechtigte⁷³ gemeint, was sich in § 97 Abs. 3 AR widerspiegelt. Der mögliche Kreis der materiell Interessierten ist nicht eindeutig bestimmt, wird jedoch durch eine exemplarische Aufzählung in § 97 Abs. 4 AR konkretisiert.⁷⁴ „Materiell Interessierte“ können demnach ihr Recht auf Grundbucheinsicht aus Gründen des Immobilienhandels, der Erbschaft und der Klageerhebung herleiten; eine Extension auf andere Gründe ist möglich, eine Vertretung zulässig, s. § 98 Abs. 2 S. 1 AR. Gemäß § 27 Abs. 2 VO genießen grundsätzlich auch staatliche Organe ein Einsichtsrecht. Der eine Einsicht Begehrende hat gemäß § 98 Abs. 1 Nr. 1 AR dieses schriftlich bei dem Grundbuchamt zu beantragen. Andere als dinglich Berechtigte Einsichtnehmende haben den Zweck der Einsichtnahme zu erklären, § 28 VO in Verbindung mit § 98 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 S. 2 AR. Überdies hat sich der Einsichtnehmende auszuweisen und im Falle der Einsichtnahme als materiell Interessierter entsprechende Nachweisurkunden einzureichen. Bevollmächtigte zur Grundbucheinsicht haben sich ebenfalls auszuweisen und die Vollmachtsurkunde einzureichen, § 98 Abs. 2 S. 1 AR. Behörden ist die Einsichtnahme gemäß § 98 Abs. 3 AR auf Grund eines Ersuchens zu gewähren.

Der jeweilige Umfang der Grundbucheinsicht wird in § 97 AR bestimmt. Gemäß § 97 Abs. 3 AR können Be-

rechtigte ihre Daten einsehen, was dazu führt, dass der Inhaber einer Immobilieneinheit sämtliche Daten eines Bandes einsehen kann, dem Inhaber eines Immobilienrechtes hingegen nur auszugsweise die ihn betreffende Eintragung der entsprechenden Seite zur Einsicht bereit steht. Materiell Interessierte genießen je nach Lage des Einzelfalls ein eingeschränktes Einsichtsrecht gemäß § 97 Abs. 4 AR. Im Rahmen der Stellvertretung leitet der bevollmächtigte Einsichtnehmende das Recht auf und den Umfang der Grundbucheinsicht vom Berechtigten beziehungsweise Interessierten ab. Das Einsichtsrecht staatlicher Organe (auch in Bezug auf Staatsgeheimnisse) und der Umfang der Einsicht richten sich nach den jeweiligen Rechtsnormen. Die Regelung in § 27 Abs. 2 VO in Verbindung mit § 97 Abs. 5, 7 AR hat somit lediglich deklaratorischen Charakter. Eine Ausnahme gilt gemäß § 97 Abs. 6 AR für Behörden, die Ansprüche des Staates vollstrecken; sie unterliegen der Regelung des § 97 Abs. 3, 4 AR.

Das Recht auf Grundbucheinsicht umfasst auch das Recht, eine Abschrift und nach hier vertretener Auffassung, ebenso eine Fotografie dieser Daten anzufertigen oder diese Daten zu kopieren beziehungsweise eine Kopie durch das Grundbuchamt zur Verfügung gestellt zu bekommen, § 27 VO in Verbindung mit §§ 97, 102 Abs. 1 AR. Auf Verlangen hat das Grundbuchamt der Einsicht nehmenden Person einen (inhaltlich zusammengefassten) Grundbuchstand unter Angabe des Ausstellungsdatums und gegebenenfalls des Einsichtszwecks in Behördenform zu bescheinigen, § 102 Abs. 2 AR. Der Vorteil dieser Regelung liegt bei umfangreichen Grundbüchern beziehungsweise umfangreichen Eintragungen – sowie bei theoretisch möglich unklaren Eintragungen oder Rechtsverhältnissen – auf der Hand.

Ist dem Antrag auf Grundbucheinsicht stattzugeben, so erfolgt die Einsicht unmittelbar bei dem Grundbuchamt, § 100 Hs. 1 AR. Ist die sofortige Einsichtsgewährung wegen besonderer Umstände nicht möglich, ordnet § 100 Hs. 2 AR an, dass binnen fünf Arbeitstagen Einsicht zu gewähren ist. Das Grundbuchamt hat einen verbindlichen Ort zur Einsichtnahme einzurichten. Diese Regelung entfaltet insbesondere bei (übergangsweise) papierner Grundbuchführung ihre Bedeutung, denn das Grundbuch darf nicht vom Grundbuchamt entfernt werden, § 100 Abs. 2 AR. Auch die Unversehrtheit des Grundbuchs ist sicher zu stellen, § 100 Abs. 3 AR.

Die Einsichtnahme ist abzulehnen, wenn einer der in § 99 AR enumerativ aufgeführten Gründe⁷⁵ vorliegt. Das Grundbuchamt hat den Antragsteller bei Ablehnung der Grundbucheinsicht schriftlich zu benachrichtigen. Die eingesehenen Daten dürfen bei Grundbucheinsicht eines anderen als des beziehungsweise der dinglich Berechtigten nur für den anzugebenden Zweck genutzt werden. Die Daten dürfen ohne

⁷¹ Siehe hier §§ 26 Abs. 5, 67, 68 Abs. 2, 72 Abs. 1 Nr. 5 AR.

⁷² Siehe Abschn. B. IV. 2.

⁷³ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 52 mit weiteren Nachweisen.

⁷⁴ Siehe Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 30.

⁷⁵ § 99 Nr. 1 (örtliche Unzuständigkeit des Grundbuchamts), Nr. 2 (Mängel betreffend die Antragsunterlagen), Nr. 3 (Mängel betreffend den Antragsteller beziehungsweise den Einsichtsgegenstand wie zum Beispiel den begehrten Einsichtsumfang), Nr. 4 (Mängel in Bezug auf den Einsichtszweck), Nr. 5 (andere durch Gesetze oder Rechtsnormen bestimmte Fälle) AR.

Zustimmung des Berechtigten (der Immobilieneinheit beziehungsweise des Immobilienrechts) nicht offengelegt und nicht für einen anderen als den angegebenen Zweck der Einsicht verwendet werden, § 28 VO in Verbindung mit § 98 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 S. 2 AR.

Kostenrechtliche Regelungen zu den Gebühren der Grundbucheinsicht sind den grundbuchverfahrensrechtlichen Vorschriften nicht zu entnehmen.

Abzugrenzen ist die Grundbucheinsicht von der behördlichen Datennutzung über die Informationsplattform im Sinne von § 23 VO. Es handelt sich hierbei um eine einheitliche Basisplattform zur Verwaltung der Informationen von Immobilieneinträgen rein aufzeichnenden Charakters. Der Datenbestand besteht aus sämtlichen Grundbüchern und die die Grundbucheinträge begründenden Daten, folglich sämtlichen Grundakten gemäß § 94 Abs. 1 Nrn. 1, 2 AR, ebenso Genehmigungs- und Geschäftsinformationen der Behörden für Wohnungsbau und Stadt- und Landentwicklung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Meere gemäß § 24 Abs. 1 VO. Zuständig für die Errichtung der Informationsplattform ist das Ministerium für Landesressourcen, § 23 Abs. 1 VO. Dieses hat gemäß §§ 94 Abs. 2 S. 2, 95 AR die Aufgabe auf „das Grundbuchamt“ delegiert. Nicht aus der VO oder den AR zu entnehmen ist, ob, wie anzunehmen ist, eine einheitliche digitale Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird; § 94 Abs. 3 Hs. 2 AR verweist insofern auf anderweitige Regelungen.⁷⁶ Für die Datenpflege ist das jeweils zuständige Grundbuchamt verantwortlich, § 23 Abs. 2 VO in Verbindung mit § 94 Abs. 2 S. 1 AR. Vordergründig dient § 95 AR der Einführung eines elektronischen Grundbuchs. Gleichwohl bestimmt Abs. 1 dieser Regelung Aufgaben des Grundbuchamts in Bezug zu der Informationsplattform, so dass nach hier vertretener Auffassung auch die entsprechende Datenintegration (von unter anderem nicht kodierten Altdaten) dem Grundbuchamt obliegt. Gemäß § 96 AR ist ein automatisierter Datenaustausch zwischen dem Grundbuchamt und den Organen für Immobilienhandel vorgesehen, so dass relevante Informationen ohne Medienbruch in den Datenbestand der Informationsplattform eingepflegt werden können, § 96 Abs. 2 S. 1 AR. Zugriff auf diese Daten haben gemäß §§ 24 Abs. 1, 25 VO in Verbindung mit § 96 AR eine Vielzahl von Behörden auf allen vier⁷⁷ Ebenen der Verwaltung. Die behördliche Datennutzung ist nicht im Sinne von § 28 VO zweckgebunden und auch unabhängig von der örtlichen Zuständigkeit des Grundbuchamts möglich. Die

durch Einsicht in die Informationsplattform gewonnenen Daten unterliegen gemäß § 26 VO einer expliziten Geheimhaltungspflicht. Der vorhandene Datenbestand ist geeignet das Eintragungsverfahren zu beschleunigen, denn gemäß § 24 Abs. 2 VO genügen die in dem Datenpool der Informationsplattform vorhandenen Registrierungsinformationen von Immobilien und müssen nicht gesondert durch den Antragsteller eingereicht werden. Es handelt sich folglich um eine Art der Aktenkundigkeit, die es erspart, bereits Bewiesenes nochmals zu beweisen. Relevante Informationen, wie zum Beispiel Lage, Umgebung und Herkunft der Rechtsinhaberschaft können somit von allen Beteiligten, (Regierungs)Stellen auf Ebene des Staates, der Provinzen, der Städte und Gemeinden gemeinsam genutzt werden.

4. Würdigung

Für jede Art von Immobilienrechten (auf demselben Belastungsobjekt)⁷⁸ ist eine Seite im Grundbuch zu verwenden, Kapitel 1 Ziffer 4 der Erläuterungen. Dies führt unter Umständen dazu, dass mehrere, dieselbe Immobilie betreffende Rechte einzutragen sind, die untereinander in einem materiellen Rangverhältnis stehen. Für Hypotheken und für Versiegelungen – bei Versiegelungen dürfte es sich um ein formelles Rangverhältnis handeln, da Verfügungsbeschränkungen nicht materiell rangfähig sind – wird zwar in den §§ 67, 91 AR eine Bearbeitungs- und Buchungsreihenfolge vorgeschrieben, es fehlen jedoch Ausführungen zur Art der Darstellung im Grundbuch. Nach hier vertretener Ansicht sind in solchen Fällen entsprechende Rangvermerke in den Eintragungstexten zu buchen. Auch wenn in der Praxis vom Institut der Grunddienstbarkeit weniger Gebrauch gemacht werden sollte, so können gleichwohl mehrere, dasselbe Grundstück belastende Grunddienstbarkeiten in einer Rangkonkurrenz stehen. Eine an den § 67 AR angelehnte Regelung wäre auch für diese Fallgestaltung zu begrüßen. Die Regelungen zum Ort der Grundbucheinsicht beziehen sich in ihrem Anwendungsbereich primär auf die papierne Grundbuchführung. Insbesondere wären – aus dem Aspekt der Förderung des gesellschaftlichen Nutzen eines elektronischen Grundbuchs – Bestimmungen zur Zulässigkeit einer externen Grundbucheinsicht, also der Datenbereitstellung und des automatisierten Datenabrufs für zum Beispiel Kreditinstitute wünschenswert (vgl. § 94 Abs. 3 Hs. 2 AR). In diesem Zusammenhang könnte auch ein Einsichtsrecht von Versorgungsunternehmen als materiell Interessierter im Sinne von § 27 Abs. 1 VO in Verbindung mit § 97 Abs. 4 AR in Erwägung gezogen werden. So besteht etwa beim Bau von Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser oder Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen unter Umständen das Bedürfnis, (extern) in eine Vielzahl von Grundbüchern verschiedener örtlich zuständiger Grundbuchämter Einsicht zu nehmen.

⁷⁶ Siehe Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen zur guten Erledigung der Arbeit der Errichtung einer Basisplattform zur Verwaltung der Informationen von Immobilieneinträgen [国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台 zeitungsarbeiten der benachrichtigung], Guo Tu Zi Fa [2015] Nr. 103 [国土资发〔2015〕103号] vom 6. August 2015, einsehbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201508/t20150806_1362126.htm>, die ein Gesamtkonzept zur Errichtung einer Basisplattform zur Verwaltung der Informationen von Immobilieneinträgen [不动产登记信息管理基础平台建设总体方案] enthält. In diesem Konzept sind der Aufbau und technische Details der Plattform dargestellt.

⁷⁷ Gemeint sind die Verwaltungsebenen von Staat, Provinz, Stadt und Gemeinde.

⁷⁸ Siehe Fn. 18.

Ob bei Ablehnung des Antrags auf Grundbucheinsicht ein Rechtsmittel des die Einsicht Begehrenden statthaft ist, ist im speziellen Grundbuchverfahrensrecht nicht geregelt. Ebenso nicht geregelt ist, ob der Inhaber der Immobilie, dessen Grundbuch eingesehen wurde, bei unberechtigter Einsichtsgewährung durch das Grundbuchamt eine irgendwie geartete Möglichkeit der „Beschwerde“ hat. Zumindest sollte ihm Auskunft über die Personen und Institutionen gegeben werden können, denen ein Einsichtsrecht gewährt wurde. Eine entsprechende Protokollierung über die Gewährung von Grundbucheinsicht scheint nach hier vertretener Ansicht sinnvoll.

Bezüglich der Nutzung der behördlichen Informationsplattform gemäß § 23 VO handelt es sich gegenüber der Grundbucheinsicht gemäß § 27 VO formal um eine vereinfachte und inhaltlich um eine erweiterte Zugriffsmöglichkeit der in § 25 VO aufgeführten Institutionen auf Immobiliendaten.⁷⁹ Der Zweck, sich einen Überblick über den landesweiten Immobilienbestand zu verschaffen, dient wohl eher dem staatlichen Interesse einer ökonomischen Verwaltung als der klassischen privatrechtlichen Funktion des Grundbuchs.⁸⁰ Es bleibt abzuwarten, ob Behörden von ihrem Grundbucheinsichtsrecht gemäß § 27 Abs. 2 VO Gebrauch machen.

III. Grundbuchführung

1. Zuständigkeit

Sachlich zuständig für Immobilieneintragungen ist das Grundbuchamt. Das Grundbuchamt ist gemäß § 6 VO eine Abteilung der lokalen Volksregierung des betreffenden Regierungsbezirks. Einheitliche Grundbuchämter sind auf allen Verwaltungsebenen, von der Kreisebene aufwärts, einzurichten. Die Grundbuchämter sind der Leitung und der Aufsicht der Abteilung für die Verwaltung von Landesressourcen des Ministeriums des Staatsrates unterstellt; sie unterliegen der Weisung und Überwachung der für die Eintragung von Immobilien zuständigen Abteilung der Volksregierung der nächst höheren Ebene.

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Belegenheitsort der Immobilie, § 10 Abs. 1 SRG in Verbindung mit § 7 VO. Zuständig ist demnach das Grundbuchamt der territorialen Volksregierung auf Kreisebene beziehungsweise das Grundbuchamt auf Stadtebene, in dessen Gebiet die Immobilie liegt. Eine Sonderregelung betreffend die örtliche Zuständigkeit für Immobilien, die unterschiedliche Verwaltungsgebiete berühren, enthält § 7 Abs. 2 VO. Können die Eintragungen getrennt vorgenommen werden, so verbleibt es für den jeweiligen Teil bei der örtlichen Zuständigkeit des jeweiligen Grundbuchamts des betroffenen Verwaltungsgebiets auf Kreisebene. Können die Eintragungen nicht getrennt vorgenommen werden, bestimmen die beteiligten Grundbuchämter gemeinsam das für diese Eintragung zuständige Grundbuchamt;

andernfalls wird die örtliche Zuständigkeit durch die für die Eintragung von Immobilien zuständige Abteilung der Volksregierung der nächst höheren Ebene bestimmt. Im Fall des § 7 Abs. 2 VO besteht eine Mitteilungspflicht des Grundbuchamts, das die Eintragung nach Absprache beziehungsweise Anweisung vorgenommen hat, über die Eintragungsinhalte an das andere tangierte Grundbuchamt. Eine dem § 7 Abs. 1 VO entsprechende Zuständigkeitsregelung enthält § 64 Abs. 2 AR für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch des belasteten Grundstücks. Hier besteht gleichfalls eine Mitteilungspflicht an das Grundbuchamt, welches für die Führung des herrschenden Grundstücks zuständig ist, weil dort ein entsprechender Vermerk zu buchen ist. Sonderzuständigkeiten für Immobilieneintragungen, die zum Beispiel Staatseigentum oder vom Staatsrat genehmigte Projekte betreffen, regelt § 7 Abs. 3 VO in Verbindung mit § 4 AR. Demnach ist die Abteilung für die Verwaltung von Landesressourcen des Ministeriums des Staatsrates betreffend staatseigener Waldgebiete (§ 4 Abs. 1 AR) und betreffend vom Staatsrat genehmigter Projekte bezüglich der Nutzung von Meer und Inseln (§ 4 Abs. 2 AR) zuständig. Für die Eintragung von Immobilien, die von zentralen Staatsorganen genutztes staatseigenes Land betreffen, ist gemäß § 4 Abs. 3 AR gleichfalls die Abteilung für die Verwaltung von Landesressourcen des Ministeriums des Staatsrates zuständig. Das entsprechende Eintragungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der „Landesregistrierungsmethode für in der Hauptstadt von zentralen Staatsorganen genutztes Land“. Für die Eintragung von Immobilien der Armee gilt eine entsprechende Militärzuständigkeit, § 107 AR.

Die Anordnung in Kapitel 1 Ziffer 1 S. 2 der Erläuterungen zum Austausch des Grundbuchs bei Änderung des Bereichs des Grundstücks ist (wohl) so zu verstehen, dass bei einer Änderung der örtlichen Zuständigkeit das entsprechende Grundbuch von dem bisherigen Grundbuchamt an das nunmehr zuständige Grundbuchamt zu übergeben ist.

Funktionell zuständig für die Grundbuchführung sind qualifizierte Verwaltungsmitarbeiter („Registerführer“, vgl. Kapitel 1 Ziffer 5 S. 2 der Erläuterungen), § 11 VO in Verbindung mit § 8 AR, die unter Umständen für Eintragungsfehler haften (§ 29 VO in Verbindung mit § 21 Abs. 2 SRG) und sich bei Missbrauch ihrer Amtsbefugnisse disziplinar- und strafrechtlich verantworten müssen (§ 30 VO in Verbindung mit § 103 AR).⁸¹

2. Elektronisches Grundbuch

Das Grundbuch muss gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 VO in elektronischer Form geführt werden. Es existiert in § 12 Abs. 1 VO die Vorgabe zur Errichtung eines umfassenden Systems der „Sicherheit und Verantwortung“ durch das Grundbuchamt. Dazu dienen spezielle Speichervorrichtungen und Sicherungsmaßnahmen des Informations- beziehungsweise Datennetzes, § 12 Abs. 3 VO. Es sind regelmäßige Sicherungskopien anzu-

⁷⁹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 53.

⁸⁰ Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 46, 47.

⁸¹ Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 53.

fertigen, § 9 Abs. 2 VO. Diese Grundsätze werden in § 7 AR zusammenfassend wiederholt, und die Verantwortung zur Umsetzung explizit dem Grundbuchamt zugeordnet. Die Sicherheit der elektronischen Daten ist durch dieses zu gewährleisten, §§ 94 Abs. 2 S. 2, 95 Abs. 2 S. 1 AR. Ein unbefugter Zugriff Dritter und somit die Gefahr des unerlaubten Anfertigens von Kopien beziehungsweise der Datenmanipulation ist durch die Schaffung und Anwendung entsprechender technischer Voraussetzungen zu unterbinden. Die elektronische Grundbuchführung entspricht in ihrer papiernen Darstellung dem Grundbuch-Muster, § 9 Abs. 2 VO. Im Rahmen der elektronischen Grundbuchführung ist bei der Eintragung in das Grundbuch durch den Registerführer eine elektronische Signatur zu verwenden, Kapitel 1 Ziffer 5 S. 3 der Erläuterungen.

Altbestände sind durch das Grundbuchamt verlässlich in die elektronische Grundbuchführung zu überführen, § 95 Abs. 1 AR. Wie die Datenintegration unter Berücksichtigung der unter Umständen vorliegenden Mehrfacheintragung, gegebenenfalls bei widersprüchlichen Eintragungen⁸² (technisch, computerunterstützt) zu bewerkstelligen ist, ist den AR nicht zu entnehmen. Ob es sich bei dem elektronischen Grundbuch⁸³ um ein Datenbankgrundbuch handelt, ist nicht in den AR geregelt. Dann müssten überdies die Grundbuchinhalte logisch miteinander verknüpft werden, was unter anderem den Vorteil weit reichender Recherchemöglichkeiten und verschiedener Darstellungsmöglichkeiten, zum Beispiel als aktuellen oder historischen Grundbuchausdruck hätte. Eine physikalische Grundbuchführung in Papierform ist gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 VO übergangsweise möglich bis die Voraussetzungen zur elektronischen Grundbuchführung geschaffen werden. Eine grundsätzlich Wahlmöglichkeit des Grundbuchamtes zwischen elektronischer und papierner Grundbuchführung liegt demnach nicht vor;⁸⁴ auch ist eine hybride Grundbuchführung untersagt, § 9 Abs. 1 S. 2 VO. Solange das Grundbuch in Papierform geführt wird, ist es physikalisch vor Verschmutzung und Zerstörung beziehungsweise Diebstahl zu schützen, § 12 Abs. 2 VO. Entsprechend Kapitel 1 Ziffer 3 S. 3 der Erläuterungen ist es möglich, papierne Grundbücher einseitig oder beidseitig beschriftet zu führen. Eintragungen in das papierne Grundbuch bedürfen neben der Unterschrift des Registerführers noch des Stempelabdrucks des Grundbuchamts, Kapitel 1 Ziffer 5 S. 2, 3 der Erläuterungen. Unabhängig von der Art der Grundbuchführung hat das Grundbuchamt sicherzustellen, dass es „auf Grundlage der ursprünglichen Eintragungsunterlagen“ den aktuellen Grundbuchstand wiederherstellen kann, § 13 Abs. 1 S. 2 VO. Das heißt, nicht nur das Grundbuch (§ 13 Abs. 1

S. 1 VO) sondern auch die dazugehörigen Grundakten sind von der Vernichtung ausgeschlossen.

3. Würdigung

Die Zuordnung des Grundbuchamts zu den Verwaltungsbehörden und der damit einhergehenden Weisungsgebundenheit der Registerführer ist nach hier vertretener Ansicht aus der Perspektive einer unabhängigen und nur an das Gesetz gebundenen Rechtspflege kritisch zu betrachten. Die Qualifizierung der entsprechenden Verwaltungsmitarbeiter wird in den Grundbuchverfahrensvorschriften nicht näher geregelt. Eine solche Bestimmung hat nach hier vertretener Ansicht im Bereich des Berufsrechts zu erfolgen.

Nach dem Wortlaut der §§ 7, 94 Abs. 2 S. 2, 95 Abs. 2 S. 1 AR muss das (jedes) Grundbuchamt spezielle Datenschutzvorkehrungen zur (dezentralen) elektronischen Grundbuchführung bereitstellen. Unklar ist, ob jedes Grundbuchamt diesbezüglich eigenverantwortlich tätig werden kann beziehungsweise muss oder ob eine einheitliche elektronische Grundbuchführung mittels der gleichen digitalen Infrastruktur, die den jeweiligen Grundbuchämtern zur Verfügung gestellt wird, angestrebt ist. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben technischer Natur durch zum Beispiel die verpflichtende Verwendung von so genannten worm⁸⁵-Platten, der Archivierungsort und das regelmäßige Duplizieren der Daten an einem anderen Ort, ist weder in der VO noch in den AR erläutert, sondern bleibt einer anderweitigen Festlegung vorbehalten, § 94 Abs. 3 Hs. 2 AR.

IV. Grundbuchverfahren

1. Verfahrensgrundsätze

Die Grundsätze des Eintragsverfahrens sind in §§ 14 ff. VO normiert. Sie gelten gleichermaßen für sämtliche in § 3 VO aufgeführte Eintragsarten sowie für sämtliche in § 5 VO dargestellten eintragungsfähigen Rechte. Dieses „System einheitlicher Eintragungen“ entspricht § 10 SRG.⁸⁶ Es besteht ein Antrags- und ein Nachweisgebot (§§ 14, 16 VO). Der Inhalt des Antrags muss mit den einzureichenden Eintragsunterlagen (Beibringungsgrundsatz) übereinstimmen, § 18 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 2 AR.

a) Antrag

Das Grundbuchamt wird nur auf Antrag tätig, § 14 VO. Der Antrag bedarf gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 VO (s. auch § 13 AR) als Verfahrenshandlung der Schriftlichkeit. § 9 Abs. 1 AR konkretisiert insoweit, dass das Antragsformular⁸⁷ auszufüllen ist; ob ein Vor-

⁸⁵ Die englischsprachige Abkürzung „worm“ steht für write once read many.

⁸⁶ Sebastian Lohse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 69.

⁸⁷ Das Muster eines solchen Formulars wurde veröffentlicht mit der Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen über die Freigabe der (vorläufigen) Muster von Grundbuch und Urkunden (国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知) vom 15. Februar 2015, Guo Tu Zi Fa (国土资发) 2015, Nr. 25 und ist abrufbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201502/t20150227_1343992.htm>, siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 47, 63.

⁸² Zur Problematik der Zersplitterung der Eintragungszuständigkeit und der Mehrfacheintragung Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 45; siehe auch Mario Feuerstein/Xiaohui Yin, Handbuch Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, 2015, Kap. 6 Rn. 12.

⁸³ Nach hiesigem Verständnis erfolgt eine elektronische Grundbuchführung mittels Textautomation einschließlich einer Archivierungs- und Recherchemöglichkeit auf digitaler Ebene.

⁸⁴ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48.

druckzwang besteht, ist unklar. Der Antrag bestimmt den Verfahrensumfang, § 2 Abs. 1 AR. Grundsätzlich ist der Antrag durch den Begünstigten und den Betroffenen gemeinsam zu stellen, § 14 Abs. 1 VO. Die Antragstellung durch beide Verfahrensbeteiligte soll sicherstellen, dass nur solche Rechtsänderungen in das Grundbuch eingetragen werden, die vom Willen aller Beteiligter getragen sind.⁸⁸ Eine Erklärung für das Erfordernis der gemeinsamen Antragstellung ist in der sachlich-rechtlichen Konstruktion des aus schuldrechtlichem Konsensprinzip und der Grundbucheintragung als Publizitätsakt (§ 9 Abs. 1 SRG)⁸⁹ zusammengesetzten Erwerbstatbestandes von Immobilienrechten zu sehen.⁹⁰ Eine eigenständige dingliche Einigung ist nicht erforderlich, da dem Kausalgeschäft zugleich verfügende Wirkung zugeordnet wird. *Nils Klages* kritisiert den einschränkenden Wortlaut des § 14 Abs. 1 VO:⁹¹ Nicht nur der Verkauf eines Rechts an einer Immobilie oder die Bestellung einer Hypothek, wie in § 14 Abs. 1 VO ausdrücklich genannt, sondern auch weitere, nicht abschließend aufgezählte Fälle bedürfen demnach der Antragstellung durch beide Beteiligte.⁹² Diese – sich an dem Wortlaut von § 14 Abs. 1 VO unter Beachtung des Begriffes „etwa“⁹³ orientierende – Auslegung lässt sich jedoch nur mit § 86 Abs. 2, 3 AR als weiterer gesetzlicher Regelung im Rahmen der Eintragung einer Vormerkung belegen. Hier geht der Gesetzgeber offensichtlich von der Antragstellung beider Verfahrensbeteiligter aus. Die in den §§ 27, 28 AR gewählte Formulierung „können die Parteien [...] beantragen“ besagt hingegen nichts weiter, als dass einer von mehreren Beteiligten den Antrag stellen kann (s. insbesondere § 27 Nr. 5, 6 AR in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 2, 3 VO und § 28 Nr. 2, 3 AR in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 5 VO). Die Fälle, in denen ausnahmsweise ein einseitiger Antrag ausreicht, sind in § 14 Abs. 2 VO geregelt. Erfasst sind Konstellationen, in denen es ausschließlich einen Begünstigten gibt (Nr. 1, 2), die Eintragung sich auf eine gerichtliche Entscheidung gründet (Nr. 3; § 19 Abs. 1 AR), es sich um Änderungen der beschreibenden Merkmale des Rechtssubjekts ohne Identitäts- beziehungsweise Rechtsformwechsel handelt (Nr. 4; § 26 Nr. 1 AR), es sich um den Untergang oder die Aufgabe des Rechts an der Immobilie handelt (Nr. 5), es sich um das Grundbuch berichtigende beziehungsweise den öffentlichen Glauben des unrichtigen Grundbuchs zerstörende Eintragungen handelt (Nr. 6) und im Rahmen der Nr. 7, einem Auffangtatbestand für andere Fälle, in denen Gesetze oder Verwaltungsnormen eine einseitige Antragstellung zulassen, wie zum Beispiel unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen der Eintragung einer Vormerkung (§ 86 Abs. 2, 3 AR).

Im Rahmen der Verfügung über eine Immobilie folgt die Antragsberechtigung bei Personenmehrheit auf der Betroffenenseite den sachlich-rechtlichen Regelungen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums (§§ 94, 95, 97 SRG). Gemäß § 10 Abs. 1 AR müssen die beantragenden Miteigentümer mindestens zwei Drittel der Bruchteile auf sich vereinen, bei gesamthänderischer Bindung (Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft)⁹⁴ ist eine gemeinsame Antragstellung geboten, soweit die Eigentümer nicht eine andere Vereinbarung getroffen haben.⁹⁵ Zudem ist der Begünstigten-Antrag erforderlich, § 14 Abs. 1 VO. Die Übertragung seines Miteigentumsanteils ist dem Bruchteilsberechtigten als alleinigen Betroffenen möglich. Die entsprechende Eintragung in das Grundbuch ist gemäß § 10 Abs. 2 AR in Verbindung mit § 14 Abs. 1 VO gemeinsam von dem Begünstigten und dem Betroffenen zu beantragen. Ein Antragsrecht steht den übrigen Miteigentümern bei Übertragung des Bruchteils eines anderen Miteigentümers nicht zu. Ob die Nichtausübung des ihnen gemäß § 101 SRG zustehenden Vorkaufsrechts⁹⁶ in dem Eintragungsverfahren nach § 27 Nr. 6 AR etwa gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO nachzuweisen ist, ist unklar. Zu keiner Besonderheit führen die das Wohnungseigentum betreffenden Regelungen der §§ 10 Abs. 3, 36 AR hinsichtlich der Antragsberechtigung. Die erstmalige Eintragung von Wohnungseigentum ist gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 VO – unter Beachtung des § 36 AR zum Antragsinhalt – einseitig möglich. Für die Übertragung von Wohnungseigentum gilt der Grundsatz der gemeinsamen Antragstellung gemäß § 14 Abs. 1 VO.

Der Antrag ist gemäß § 15 Abs. 1 AR bei Anwesenheit vor dem Grundbuchamt zu stellen, im Rahmen von § 14 Abs. 1 VO beziehungsweise § 10 Abs. 1 AR mit erforderlicher gemeinsamer Antragstellung bei gleichzeitiger Anwesenheit der Beteiligten. Andernfalls wird der unvollständige Antrag nicht durch das Grundbuchamt angenommen.⁹⁷ Stellvertretung ist zulässig, § 15 Abs. 1 VO in Verbindung mit § 12 Abs. 1 AR. Der Vollmachtnehmer muss sich mittels Vollmachtsurkunde gegenüber dem Grundbuchamt legitimieren, § 12 Abs. 2 AR. Bei einer Vertretung auf Betroffenenseite erfordert § 12 Abs. 3 AR eine besondere Qualität der Vollmachtsurkunde, soweit natürliche Personen vertreten werden. Die Vollmacht muss entweder gemeinsam durch den Vertretenen und den Vertreter vor dem Grundbuchamt vor der Antragstellung erteilt werden oder die Vollmachtsurkunde bedarf der Beglaubigung (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 10 Beurkundungsgesetz, BeurkG). Unklar ist insoweit, ob die gebotene Beglaubigung sich auf die Unterschrift(en) von Vollmachtgeber (und Vollmachtnehmer) bezieht. Eine sich auf eine Verfügung über eine Immobilie beziehende, im Ausland erteilte

⁸⁸ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49.

⁸⁹ Siehe Abschn. B. II. 1.

⁹⁰ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 58 f, 61 f.; *Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm* (Fn. 2), S. 367, 383; siehe *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 23 ff.

⁹¹ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49.

⁹² *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 58.

⁹³ 等, siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 58.

⁹⁴ *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 43.

⁹⁵ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 56 mit kritischer Anmerkung zur verfassungsrechtlichen (Art. 13 Verfassung) Vereinbarkeit bezüglich überstimmter Bruchteilseigentümer.

⁹⁶ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 56.

⁹⁷ Siehe Abschn. B. IV. 1. c) aa).

Vollmacht bedarf gemäß § 12 Abs. 4 AR des förmlichen Einbringens in den chinesischen Rechtsverkehr.

Das Erfordernis einer gesetzlichen Vertretung nicht voll geschäftsfähiger, natürlicher Personen im Antragsverfahren ergibt sich aus § 11 AR.

Eine Antragsrücknahme ist vor dem Abschluss des Eintragungsverfahrens, also bis zum wirksamen Vollzug der Eintragung in das Grundbuch im Sinne von § 21 Abs. 1 VO gemäß § 15 Abs. 2 VO möglich. Die Form der Antragsrücknahme ist nicht geregelt. Auch fehlt es an einer expliziten Regelung, wie das Grundbuchamt zu verfahren hat, wenn nur einer oder einige, aber nicht alle Antragsteller seinen Antrag beziehungsweise ihre Anträge zurücknehmen. In solchen Fällen ist wohl eine analoge Anwendung von § 17 Abs. 1 Nr. 3 VO geboten.⁹⁸ Nehmen sämtliche Antragsteller ihre Anträge zurück, so ist das Grundbuchamt gemäß § 13 AR verpflichtet, sämtliche Eintragungsunterlagen an den Antragsteller zurückzugeben.

Wer genau der Empfänger dieser Unterlagen bei einer Personenmehrheit von Antragstellern ist, ist unklar.

Die Fälle, in denen das Grundbuchamt auf Grund eines Ersuchens des (Volks-)Gerichts, der (Volks-)Staatsanwaltschaft oder der Volksregierung tätig wird, sind in § 19 Abs. 2 AR aufgeführt. Die Aufzählung ist zwar enumerativ, enthält mit Nr. 4 jedoch eine Öffnungsklausel für andere durch Gesetz oder durch Verwaltungsrechtsnormen bestimmte Fälle. Sowohl der Wortlaut der Regelung („direkt“) als auch deren Position im 3. Kapitel der AR nach den grundsätzlichen Regelungen im Eintragungsverfahren spricht dafür, dass solche Ersuchen – in Durchbrechung des in § 3 VO aufgestellten Grundsatzes – einer speziellen Abarbeitung und Prüfung durch das Grundbuchamt unterliegen, vgl. §§ 90–93 AR. Ob die in Abschn. B. IV. 1. b) und c) dieses Beitrags aufgeführten Grundsätze des Eintragungsverfahrens (praktisch) insoweit nicht zur Anwendung kommen, bleibt fraglich.

b) Eintragungsunterlagen

Im Antragsverfahren herrscht der Beibringungsgrundsatz. Demnach sind durch den Antragsteller die prüfungs- und damit eintragungsrelevanten Unterlagen bei dem Grundbuchamt grundsätzlich im Original einzureichen, § 16 VO in Verbindung mit § 9 AR. Die in § 16 VO aufgeführten Eintragungsunterlagen sind nur insoweit einzureichen als diese für die beantragte Eintragung erforderlich sind. Im 4. Kapitel (§§ 24–78 AR) und im 5. Kapitel der AR (§§ 79–93 AR) werden die für die speziellen Eintragungen erforderlichen Unterlagen explizit aufgeführt.

Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 VO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 AR ist der grundsätzlich von beiden Parteien (§ 14 Abs. 1 VO) ausgefüllte und unterschriebene Antragsvordruck erforderlich.⁹⁹ Weiterhin hat sich der Antragsteller durch einen Identitätsnachweis (Personalausweis oder Offiziersausweis, s. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 4 der Erläuterungen) zu legitimie-

ren, § 16 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 AR. Ein Vertreter muss sich gleichfalls (zusätzlich) ausweisen und sich zudem legitimieren. Im Rahmen gewillkürter Vertretung ist die Vollmachtsurkunde vorzulegen (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 12 Abs. 2–4 AR). Ein gesetzlicher Vertreter (Vormund, Eltern) einer natürlichen Personen (Mündel, Minderjähriger) kann gemäß § 11 Abs. 2 Hs. 1 AR anstelle eines Identitätsnachweises auch vormundschaftsrechtliche Unterlagen (unter anderem das Haushaltsregistrierungsbuch) vorlegen. Auch sind gemäß § 11 Abs. 3 AR entsprechende gerichtliche Urkunden durch das Grundbuchamt zu akzeptieren. Bei Verfügungen des Vormunds über die zum Vermögen des Mündels gehörende Immobilie hat der Vormund (durch eine verfahrensrechtliche schriftliche Versicherung/ Garantie)¹⁰⁰ den wirtschaftlichen Vorteil der Verfügung zu bestätigen, § 11 Abs. 2 Hs. 2 AR. Verfahrensrechtlich nicht explizit geregelt ist der Nachweis der gesetzlichen Vertretung juristischer Personen, beziehungsweise eine evtl. Nachweiserleichterung hinsichtlich Vollmachten bei Erteilung einer Untervollmacht.

Der zur Wahrung des materiellen Konsens bedeutendste Regelungsgehalt für die einzureichenden Dokumente ist in § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO normiert. Diese Vorschrift ordnet die Einreichungspflicht bezüglich drei differenziert zu betrachtender Unterlagen an, nämlich solcher zum Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft, solcher zum Nachweis des Eintragungsgrundes und solcher über die Rechtsinhaberschaft.

Unterlagen zum Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft an der Immobilie, also der Nachweis über die Entstehung des Grundstücksrechts beim Berechtigten¹⁰¹, sind erforderlich bei der erstmaligen Eintragung von Rechten an einer Immobilie (Haupteintrag/Ersteintrag)¹⁰² gemäß § 24 Abs. 1 AR.¹⁰³ Hierunter fallen die erstmalige Eintragung von Kollektiveigentum an Land (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 30 Nr. 1 AR), die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke und Gebäudeeigentum (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 41 Nr. 2 AR), die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung von kollektivem Bauland (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 45 Abs. 1 Nr. 1 AR) und die erstmalige Eintragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 48 AR) sowie die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum (§§ 34 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, 35 Nr. 1 AR) und die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung von Meeresgebieten (§ 55 Nr. 1 AR). Die Rechtsinhaberschaft wird

¹⁰⁰ Der in § 11 Abs. 2 Hs. 2 AR mit „Bürgschaft“ übersetzte Begriff (保证) meint nicht eine Bürgschaft im schuldrechtlichen Sinne.

¹⁰¹ Siehe § 14 Abs. 1 Nr. 3 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014).

¹⁰² Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 9, 10 der Erläuterungen.

¹⁰³ Anders Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 49 und Fn. 66: Zuordnung von „Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft“ zu deklaratorischen Eintragungen.

⁹⁸ Siehe Abschn. B. IV. 1. c) aa).

⁹⁹ Siehe Abschn. B. IV. 1. a).

regelmäßig¹⁰⁴ durch einen staatlichen Hoheitsakt oder durch eine Genehmigung der Volksregierung begründet, s. §§ 34 Abs. 2, 41 Nr. 2, 45 Nr. 1 und 55 Nr. 1 AR. Entsprechende Entscheidungen sind einzureichen. Dokumente zum Nachweis des Eintragungsgrundes sind sowohl bei konstitutiv als auch bei deklaratorisch¹⁰⁵ wirkenden Grundbucheintragungen erforderlich. Es handelt sich hierbei um die für den Rechtserwerb (Übertragung und Begründung), die Rechtsänderung und die Rechtslöschung erforderlichen rechtsgeschäftlichen (schuldrechtlichen) Verträge, denen im chinesischen Sachenrecht die Wirkung eines Verfügungsgeschäfts zugebilligt wird.¹⁰⁶ In Betracht kommen zum Beispiel Übertragungs-, Bestellungs- beziehungsweise Änderungs- und Auflösungsverträge beziehungsweise Aufgabenerklärungen. Gleiches gilt für zum Beispiel Todes- und Erbnachweise beziehungsweise Vermächtnisannahmen sowie (schieds-)gerichtliche Urkunden (Titel), mit denen ein außerhalb des Grundbuchverfahrens erfolgter Rechtsübergang nachgewiesen werden kann. Ebenso ist bei einer Versiegelung auf Grund schriftliches Ersuchen des Volksgerichts zu verfahren, § 90 AR. Neben einem schriftlichen Ersuchen (§ 90 Nr. 2 AR) sind weitere Nachweise vorzulegen, s. § 90 Nr. 1, 3 AR. Urkunden über die Rechtsinhaberschaft von Immobilienrechten sind entsprechend § 11 SRG gemäß § 21 Abs. 2 VO in Verbindung mit §§ 20, 21 AR vom Grundbuchamt ausgestellte Zertifikate über die Zuordnung der Rechte an unbeweglichen Sachen.¹⁰⁷ Ihnen gleich steht ein Eintragungsnachweis. Beide Dokumente sind mit dem Stempel beziehungsweise dem Dienstsiegel des Grundbuchamts zu versehen (§ 20 Abs. 3 AR) und erhalten eine Nummer.¹⁰⁸ Sie weisen jeweils die Rechtsinhaberschaft gemäß § 17 SRG nach. Regelungen zu einer Neuaustellung von Urkunden über die Rechtsinhaberschaft beziehungsweise von Eintragungsnachweisen bei Beschädigung, Zerstörung und Verlust sowie Regelungen zur Rücknahme solcher Dokumente aus dem Rechtsverkehr bei Übergang des Rechts an der Immobilie enthalten die §§ 22, 23 AR. Regelungen zur Einziehung beziehungsweise Beschlagnahme bei Manipulation solcher Dokumente enthält § 31 VO. Der Zertifikatsinhalt und der Inhalt der Grundbucheintragung sollten sich tunlichst decken. Kommt es zu einer Divergenz, ist der Grundbuchinhalt maßgeblich.¹⁰⁹ Die richtige Urkunde über die Rechtsinhaberschaft gemäß §§ 20 ff. AR ist nicht ge-

eignet, allein mit dieser das unrichtige Grundbuch zu berichtigen. Zu einer Grundbuchberichtigung bedarf es überdies gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 2 AR der Einreichung weiterer Unterlagen, die die Fehlerhaftigkeit der Grundbucheintragung nachweisen. Umgekehrt kann das Grundbuchamt (ohne weiteres) eine unrichtige Urkunde über die Rechtsinhaberschaft austauschen, vgl. § 80 Abs. 2 AR. Das Grundbuchamt kann eine entsprechende Amtsermittlung vornehmen, § 19 Abs. 2 VO. § 16 Abs. 1 Nr. 4 VO ordnet die Vorlage von geotechnischen Vermessungsunterlagen an, welche unter anderem erforderlich sind bei der Eintragung einer entsprechenden Änderung (§§ 26 Nr. 2, 49 Nr. 2, 56 Nr. 2 AR), der erstmaligen Eintragung von Kollektiveigentum (§ 30 Nr. 2 AR), bei der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum (§ 34 Abs. 1 Nr. 2 AR), der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung bürgerlicher Hausgrundstücke und von Gebäudeeigentum (§ 41 Nr. 4 AR), der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung von kollektivem Bauland und von Eigentum an Gebäuden und Bauwerken (§ 45 Abs. 1 Nr. 3 AR), der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung von Meeresgebieten (§ 55 Nr. 2 AR) und gegebenenfalls bei diesbezüglichen Änderungen (§ 56 Nr. 2, 3 AR).

Im Rahmen einer unrichtigen Grundbucheintragung kann das Grundbuch berichtigt werden (§§ 79 ff. AR), oder der öffentliche Glaube des unrichtigen Grundbuchs kann durch die Eintragung eines Widerspruchs zerstört werden (§§ 82 ff. AR). Gemäß § 19 SRG wird es Berechtigten und materiell Interessierten ermöglicht, entsprechende Eintragungen zu begehren; die §§ 79, 82 AR regeln die verfahrensrechtliche Antragsberechtigung. Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 5 VO sind entsprechende Nachweisunterlagen einzureichen, §§ 79 Abs. 2, 82 Abs. 2 Nr. 1, 2 AR.

§ 16 Abs. 1 Nr. 6 VO enthält einen Auffangtatbestand betreffend die durch Gesetze und Verwaltungsnormen sowie die in den AR genannten weiteren erforderlichen Unterlagen.

Täuschungen, wie etwa das Einreichen manipulierter (falscher) Eintragungsunterlagen, werden sanktioniert, § 31 VO in Verbindung mit § 104 Nr. 1 AR.

Soweit erforderliche Eintragungsunterlagen, zum Beispiel über die Herkunft der Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie bereits in den Datenbestand der Informationsplattform gemäß §§ 23 ff. VO in Verbindung mit §§ 94 ff. AR aufgenommen worden sind, werden solche Unterlagen und Dokumente durch das Grundbuchamt als aktenkundig behandelt und sind nicht vorzulegen, § 24 Abs. 2 VO.¹¹⁰ Das Grundbuchamt ist gemäß § 16 Abs. 2 VO verpflichtet, Übersichten zu den einzureichenden Unterlagen und Mustertexte bereitzustellen.

¹⁰⁴ Zu den (unklaren) Voraussetzungen der Begründung von Kollektiveigentum gemäß §§ 58 ff. SRG siehe *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 35.

¹⁰⁵ Anders *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49: Zuordnung von „Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft“ zu deklaratorischen Eintragungen.

¹⁰⁶ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 58 f., 61 f.; *Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm* (Fn. 2), S. 367, 383; siehe *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 23 ff. S Abschn. B. IV. 1. a).

¹⁰⁷ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 26 ff., 31, 86, 71; *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 67 mit weiteren Nachweisen.

¹⁰⁸ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 12 der Erläuterungen.

¹⁰⁹ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 71, 87; *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 22; *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49, 51 und Fn. 68; *Wang Shouzhi* (Fn. 4), S. 50, 54.

¹¹⁰ Siehe Abschn. B. II. 3.

c) Tätigkeit des Grundbuchamts

aa) Behandlung des Antrags

Der eingereichte Antrag unterliegt einer (sofortigen)¹¹¹ Vorprüfung durch das Grundbuchamt (noch) in dessen Räumlichkeiten. Eine entsprechende Arbeitsanweisung für das Grundbuchamt enthält § 17 VO. Demnach ist vor der Prüfung der Eintragungsunterlagen der Antrag durch das Grundbuchamt anzunehmen und der Antragsteller erhält über die Annahme eine schriftliche Bestätigung. § 17 Abs. 2 VO enthält eine Annahme-Fiktion für den Fall, dass das Grundbuchamt die Annahme nicht explizit schriftlich vor Ort ablehnt. Diese vorgeschaltete (erste) Prüfung umfasst die Zuständigkeit sowie die Vollständigkeit und die (gesetzlich vorgeschriebene) Form der Eintragungsunterlagen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist der Antrag anzunehmen, § 17 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 VO und das Grundbuchamt vergibt eine Geschäftsnummer, s. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen. Werden Mängel festgestellt, die ad hoc behoben werden können, ist der Antrag nach der Behebung der Mängel (vor Ort, also in den Amtsräumen des Grundbuchamts, s. § 15 VO) anzunehmen, § 17 Abs. 1 Nr. 2 VO. Liegen Mängel vor, die nicht vor Ort geheilt werden können, wird die Annahme des Antrags abgelehnt, und der Antragsteller ist noch in den Räumen des Grundbuchamts hierüber und (einmalig) über sämtliche Mängel und Behebungsmöglichkeiten schriftlich zu belehren, § 17 Abs. 1 Nr. 3 VO. Erfolgt anschließend die Behebung der aufgezeigten Mängel, ist der Antrag gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 VO anzunehmen. Wird das unzuständige Grundbuchamt angesprochen, so ist gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 4 VO die Annahme des Antrags abzulehnen, und die Eintragung ist (erneut) beim zuständigen Grundbuchamt zu beantragen.

bb) Prüfung der Eintragungsunterlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 SRG gehört die Prüfung der Eintragungsunterlagen zu den Amtsaufgaben des Grundbuchamts. Diese Prüfung schließt sich dem Verfahren zur Annahme des Antrags an und erfolgt erst mit dessen positiver Beendigung, § 18 VO in Verbindung mit § 15 AR. Die Prüfung muss sich auf die jeweils zusammen mit dem Antrag einzureichenden Eintragungsunterlagen (§ 16 VO)¹¹² erstrecken. Dabei ist durch das Grundbuchamt insbesondere die inhaltliche Übereinstimmung der Dokumente, zum Beispiel über die Eintragungsgründe, mit der begehrten Eintragung zu prüfen, § 18 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 2 AR. Zum Prüfungsumfang des Grundbuchamts zählt grundsätzlich auch die gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO einzureichende Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie. Anders verhält es sich mit der

Prüfung der – für das Grundbuchamt offenkundigen – Eintragung des Berechtigten im Grundbuch. Diese gehört nicht zum gesetzlich normierten Prüfungsumfang.¹¹³ Die Prüfung der Verfügungsberechtigung (§ 39 SRG) hat stets zu erfolgen,¹¹⁴ da diese eine Eintragungsvoraussetzung ist (s. § 180 Abs. 1 SRG). So führt zum Beispiel eine eingetragene Vormerkung gemäß § 85 Abs. 2 AR zu einer Grundbuchsperrung, da insoweit ein (absolutes) Verfügungsverbot vorliegt. Ob die Eintragung eines Widerspruchs ebenfalls zu einem (absoluten) Verfügungsverbot führt oder lediglich dazu dient, den gutgläubigen Erwerb (relativ) zu verhindern und Folgeeintragungen zulässt, ist umstritten.¹¹⁵ Auf Grund fehlender Vorschriften zu einer Rang- beziehungsweise Wirksamkeitsdarstellung im Grundbuch (s. Abschn. B. II. 2.) hinsichtlich evtl. Folgeeintragungen (auf einer anderen Seite des Grundbuchs) und zugleich der befristeten Wirksamkeit von Widersprüchen (s. § 83 Abs. 2 AR) wäre nach hier vertretener Ansicht ebenfalls von einem (absoluten) Verfügungsverbot auszugehen,¹¹⁶ dessen Vorliegen es dem Grundbuchamt untersagt, weitere eine Verfügung über die Immobilie betreffende Eintragungen vorzunehmen. Mit der Regelung in § 84 AR wird jedoch klargestellt, dass eine Grundbuchsperrung nicht vorliegt, denn das Grundbuchamt muss die beantragte Eintragung vornehmen, wenn der Antragsteller nach schriftlicher Belehrung durch das Grundbuchamt über das Vorliegen des Widerspruchs aufgeklärt wurde und gleichwohl an dem entsprechenden Antrag festhält. In diesem Fall ist die Wirksamkeit der Eintragung vom Ausgang des Grundbuchberichtigungsverfahrens abhängig, und die Eintragung steht somit auf tönernen Füßen; das entsprechende Risiko trägt der Antragsteller, welches er zudem schriftlich zu bestätigen hat. Neben der Prüfung des materiellen Konsens der Beteiligten ist das Legalitätsprinzip gemäß §§ 18 Nr. 3, 22 Nr. 1 VO zu beachten. Ebenso hat das Grundbuchamt durch Vorlage entsprechender Belege zu prüfen, ob einschlägige Steuern und Gebühren gezahlt worden sind. Unterlagen zu den geotechnischen Daten der Immobilie gemäß § 18 Nr. 1 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 3 AR gehören nur in den Fällen der Ersteintragung beziehungsweise einer entsprechender Änderungen¹¹⁷ zum Prüfungsumfang des Grundbuchamts.¹¹⁸ Uneinigkeit besteht in der Literatur darüber, ob es sich bei der Amtsaufgabe des Grundbuchamts um eine formelle oder eine materielle Prüfungskompetenz handelt.¹¹⁹ Klar hingegen dürfte sein, dass sich die Prüfung auf sämtliche

¹¹³ Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 51 mit weiteren Nachweisen zur kritischen Würdigung der Problematik bei einer Divergenz von Grundbuch- und Zertifikatsinhalt.

¹¹⁴ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 75.

¹¹⁵ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 88 mit weiteren Nachweisen; Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 31.

¹¹⁶ Vgl. Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 31.

¹¹⁷ Siehe Abschn. B. IV. 1. b).

¹¹⁸ Anders Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 51.

¹¹⁹ Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 50, 51 mit weiteren Nachweisen; vgl. Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 70 (materielle Prüfung); Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 29 (materielle Prüfung); vgl. Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 379.

¹¹¹ Anders noch § 15 Abs. 1 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014): erste Prüfung binnen fünf Tagen ab Empfang durch das Grundbuchamt; vgl. (insoweit im Ergebnis unklar) Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 50. Vgl. § 12 Nr. 1–3 Landesregistrierungsmethode: „auf der Stelle“ (zeitlich, siehe § 12 Nr. 3 Landesregistrierungsmethode).

¹¹² Siehe Abschn. B. IV. 1. b).

einzureichende Unterlagen für die jeweils beantragte spezifische Eintragung erstreckt, auch wenn es an der Existenz einer ausdrücklich anordnenden Regelung ermangelt, die klar stellt, in welchen Fällen das Grundbuchamt eine Eintragung vorzunehmen hat. Bei der Vielzahl möglicher Eintragungen und der entsprechenden Unterschiedlichkeit der jeweils erforderlichen Eintragungsunterlagen wäre eine dem § 20 Gebäuderegistrierungsmethode nachgebildete Regelung¹²⁰ nach hier vertretener Ansicht nicht zweckdienlich. Eine Ausdehnung der Prüfungskompetenz enthält § 19 VO in Verbindung mit § 16 AR durch einen optionalen Amtsermittlungsgrundsatz: In bestimmten Fällen kann das Grundbuchamt die Immobilie in Augenschein nehmen (§ 19 Abs. 1 VO in Verbindung mit § 16 AR) beziehungsweise Untersuchungen vornehmen (§ 19 Abs. 2 VO). Gemäß § 19 Abs. 1 VO besteht die Möglichkeit der Inaugenscheinnahme bei der erstmaligen Eintragung von Eigentum an Häusern und sonstigen Gebäuden und Bauwerken (Nr. 1 in Verbindung mit § 16 Nr. 1 AR), bei der Eintragung einer Hypothek auf ein im Bau befindliches Gebäude (Nr. 2 in Verbindung mit § 16 Nr. 2 AR) und bei der Eintragung einer Löschung wegen Untergangs der Immobilie (Nr. 3 in Verbindung mit § 16 Nr. 3 AR) sowie im Rahmen des Auffangtatbestandes der Nr. 4¹²¹ in anderen vom Grundbuchamt für erforderlich gehaltenen Fällen. Soweit das Grundbuchamt in den in § 19 Abs. 1 VO aufgeführten Fällen Gebrauch von seiner (insoweit materiellen)¹²² Prüfungskompetenz macht, ordnet § 16 AR jeweils die zu untersuchenden tatsächlichen, physikalischen Umstände an. Bei Eintragungsanträgen, bei denen möglicherweise Streitigkeiten über die Rechtsinhaberschaft bestehen, ist es dem Grundbuchamt gleichfalls gestattet, amtswegig zu ermitteln, § 19 Abs. 2 Alt. 1 VO. Das Ergebnis dieser Ermittlungen kann sein, die bloße Möglichkeit von Konflikten gesichert auszuschließen. Dann ist die beantragte Eintragung zu vollziehen. Andernfalls ist es dem Grundbuchamt untersagt, bei ungelösten Streitigkeiten über die Rechtsinhaberschaft dem Antrag stattzugeben, § 22 Nr. 2 VO.¹²³ Untersuchungen bezüglich möglicherweise materiell Betroffener (§ 19 Abs. 2 Alt. 2 VO) könnten unter Umständen im Rahmen einer Grundbuchberichtigung (§ 79 ff. AR) beziehungsweise der Eintragung eines Widerspruchs (§§ 82 ff. AR) in Betracht kommen. Auch insoweit ist die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts materieller Natur.¹²⁴ Der Sinn des § 19 Abs. 2 VO ist nach hier vertretener Ansicht in einer Beweismittelerweiterung zu erblicken. Über den Urkundsbeweis (s. § 16 Abs. 1 VO) hinaus ist es entsprechend dieser Regelung dem Grundbuchamt gestattet, unter Umständen im Rahmen der Amtsermittlung andere Beweise zu erheben. Somit ist in diesen Fallgestaltungen der Freibeweis zulässig. Eine sich in-

soweit auf den Untersuchungsgrundsatz beziehende Ausführungsvorschrift ist nicht ersichtlich. Der Amtsermittlungsgrundsatz (§ 19 Abs. 1, 2 VO) geht mit einer Kooperationspflicht der Beteiligten einher, § 19 Abs. 3 VO.

cc) Entscheidung des Grundbuchamts

Das Grundbuchamt muss gemäß § 20 VO grundsätzlich¹²⁵ binnen dreißig Arbeitstagen nach Antragsannahme die Formalitäten zur Immobilieneintragung abschließen, also die Eintragung in das Grundbuch vollziehen (§ 21 Abs. 1 VO) und das Zertifikat über die Rechtsinhaberschaft oder eine Eintragungsnachricht ausstellen (§ 21 Abs. 2 VO).¹²⁶ Auch ohne ausdrückliche Regelung darf eine Eintragung in das Grundbuch nur dann erfolgen, wenn sämtliche eintragungsrelevante Unterlagen vorliegen. Das Grundbuchamt hat unter anderem das Vorliegen des materiellen Konsens zu bewerten. Der in § 18 VO in Verbindung mit § 15 AR normierte Prüfungsumfang stellt ein Prüfungsgebot für das Grundbuchamt dar. Es liegt in der Natur der Sache, dass eine Eintragung in das Grundbuch durch das Grundbuchamt nur dann erfolgen soll, wenn die Eintragungsunterlagen dem Prüfungsgebot genügen. Gemäß § 2 Abs. 1 AR ist das Grundbuchamt im Rahmen der Eintragung von Immobilien an den Inhalt des Antrags gebunden. Das heißt der Antrag ist nicht nur bloßer Verfahrensanstoß, sondern er begrenzt das Verfahren zugleich.

Im Rahmen der Eintragung mehrerer dieselbe Immobilie belastender Hypotheken hat die Buchung entsprechend des Prioritätsgrundsatzes zu erfolgen, soweit keine abweichende Rangvereinbarung aller (vgl. § 14 Abs. 1 VO) Parteien vorliegt, § 67 AR. Maßgebend für die Bearbeitungsreihenfolge und damit für das Rangverhältnis von Hypotheken untereinander¹²⁷ ist der Zeitpunkt der Antragsannahme.¹²⁸ Wie zu entscheiden ist, wenn die Anträge auf Eintragung von Hypotheken für unterschiedliche Gläubiger hinsichtlich des Rangverhältnisses nicht korrespondieren, insbesondere wenn der zeitlich spätere Antrag einseitig den Rang vor dem zeitlich früher gestellten Antrag ohne eine entsprechende Erklärung in diesem beansprucht, erschließt sich nicht ohne weiteres. Vor der Grundbucheintragung hat das Grundbuchamt in bestimmten Fällen die Eintragungsgegenstände, soweit keine Staatsgeheimnisse berührt werden, (öffentlich) bekannt zu machen, § 17 AR. Die Bekanntmachung ist vorgeschrieben bei der Eintragung von Kollektiveigentum an Grundstücken von Regierungsorganisationen (§ 17 Abs. 1 Nr. 1 AR), bei der erstmaligen Eintragung von Rechten an Immobilien (§ 17 Abs. 1 Nr. 2 AR) und bei amtswegigen Berichtigungen und Löschungen (§ 17 Abs. 1 Nr. 3, 4 AR) sowie im Rahmen des Auffangtatbestandes § 17 Abs. 1 Nr. 5 AR in anderen durch ein Gesetz oder eine Verwaltungsrechtsnorm

¹²⁰ Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 50, 51 Fn. 79.

¹²¹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 52 mit weiteren Nachweisen: kritische Würdigung im Hinblick auf eine mangelnde verfahrensrechtliche Bestimmtheit.

¹²² Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 52 mit weiteren Nachweisen.

¹²³ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 52.

¹²⁴ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 52.

¹²⁵ Siehe § 17 Abs. 2 AR.

¹²⁶ Siehe Abschn. B. IV. 1. b).

¹²⁷ Siehe Abschn. B. II. 2.

¹²⁸ 受理时间.

bestimmten Fällen. Gemäß § 17 Abs. 2 S. 1 Hs. 1 AR erfolgt die Bekanntmachung auf dem Internetportal des Grundbuchamts sowie an – hinsichtlich des Veröffentlichungsorgans nicht näher konkretisierten – bestimmten Orten zum Beispiel am Ort der Immobilie. Die Bekanntmachungsfrist, welche die Bearbeitungsfrist gemäß § 20 VO hemmt, beträgt mindestens fünfzehn Arbeitstage, § 17 Abs. 2 S. 1 Hs. 2, S. 3 AR. Unter welchen Umständen das Grundbuchamt eine längere Bekanntmachungsfrist bestimmt, erschließt sich nicht. Die Bekanntmachung dient dem rechtlichen Gehör unter Umständen materiell Betroffener zum Beispiel im Rahmen einer Berichtigung oder Löschung einer Eintragung von Amts wegen, s. § 17 Abs. 2 S. 3 AR. Korrespondierend hierzu bestimmt § 18 Nr. 3 AR, dass der Inhalt der Bekanntmachung im Sinne von § 18 AR die Frist, die Form und den Adressaten eines Widerspruchs umfasst. Details hierzu ergeben sich nicht aus den AR. Unbestimmt sind auch die gemäß § 18 Nr. 4 AR anderen bekanntzumachenden erforderlichen Gegenstände.

Sind die Eintragungsvoraussetzungen nicht erfüllt, kann dem Antrag auf Eintragung in das Grundbuch nicht stattgegeben werden. Explizit geregelt sind in § 22 VO (weitere) Fälle, in denen eine Eintragung zu versagen ist. Hierunter fallen unter anderem ein Verstoß gegen das Legalitätsprinzip (Nr. 1) und anhängige Streitigkeiten über die Rechtsinhaberschaft¹²⁹ (Nr. 2).¹³⁰ Das Grundbuchamt hat den Antragsteller schriftlich von der Ablehnung der Eintragung zu benachrichtigen. Ob gegen die Zurückweisung ein Rechtsmittel gegeben ist, erschließt sich nicht. Das Kostenrecht für die erste Prüfung des Antrags, die Eintragung in das Grundbuch, die Nichtannahme des Antrags sowie für die Ablehnung der Eintragung ist in den grundbuchverfahrensrechtlichen Vorschriften nicht geregelt.

2. Würdigung

Die Kopplung der Antragsberechtigung an die Verfügungsberechtigung (§ 10 AR), der Grundsatz der gemeinsamen Antragstellung (§ 14 Abs. 1 VO) und das Erfordernis des Nachweises eintragungsbegründender Tatsachen (§ 16 Abs. 1 Nr. 3 VO) führt im Ergebnis zu einem vom Grundbuchamt zu beachtenden Gleichlauf von materiellem und formellem Recht und stellt die Eintragung auf eine sichere Basis. Dieser Gleichlauf ist bezüglich der gemeinsamen Antragstellung konsequent, soweit materiellrechtlich die Einigung schriftlich (zum Beispiel §§ 157, 185 SRG) erfolgt. Andernfalls muss eine gegebenenfalls materiellrechtlich formlos mögliche Einigung nunmehr entsprechend dem Verfahrensrecht als Eintragungsgrundlage mindestens in Schriftform vorliegen. Dieses gegebenenfalls strengere Formerfordernis muss nicht zwingend zu einer Trägheit des Rechtsverkehrs führen. Gleiches gilt für die durch das Grundbuchamt vorzunehmende Identitätsprüfung der Antragsteller (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 VO; s. §

9 Abs. 1 AR), um, mangels einer besonderen Regelung zu einer Urkundsform der Eintragungsunterlagen, der Gefahr einer möglichen Manipulation des Antrags und der Eintragungsunterlagen vorzubeugen.

Die in § 12 Abs. 3 AR normierte Qualität einer Vollmachtsurkunde bei Vertretung natürlicher Personen im Rahmen der Verfügung über eine Immobilie ist dem Schutz vor Manipulationen geschuldet. Das entsprechende Erfordernis des vorherigen gemeinsamen Abschlusses der Vollmachtsurkunde vor dem Grundbuchamt erscheint umständlich und kann nur durch eine im Vorfeld erfolgte und durch eine Urkundsperson bestätigte Identitätsprüfung (des Vollmachtgebers) vermieden werden, vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 10 BeurkG. Dass juristische Personen bei Vollmachtserteilung nicht in den Anwendungsbereich von § 12 Abs. 3 VO fallen, erschließt sich nicht ohne weiteres. Schließlich muss die Identität des vertretenen Antragstellers stets nachgewiesen und geprüft werden (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit §§ 17, 18 Abs. 2 VO sowie § 15 Nr. 1 AR). Dieses Erfordernis ist bei natürlichen Personen im Rahmen der Vollmachtserteilung dem Antragsverfahren vorgelagert und folglich dürfte die erneute Identitätsprüfung nicht (zwingend) ein weiteres Mal erforderlich sein. Anders verhält es sich bei juristischen Personen: Wird die Identität eines durch die Grundbucheintragung Betroffenen nicht wie bei natürlichen Personen im Vorfeld bei der Vollmachtserteilung geprüft, so ist diese Prüfung im Antragsverfahren stets geboten.

Das Fehlen einer Vorschrift betreffend den Nachweis der gesetzlichen Vertretung einer juristischen Person und zum Umgang des Grundbuchamts mit Vollmachtssketten beziehungsweise bei einer gewillkürten Vertretung einer juristischen Person lässt Fragen zu der entsprechenden Behandlung offen und ist der Rechtssicherheit nicht dienlich.

Beachtlich sind die Vorgaben gemäß §§ 17, 20 VO für das Grundbuchamt, welche durch die sofort zu erfolgende Vorprüfung, einschließlich der Entscheidung über die Antragsannahme, und die darauf folgende abschließende Bearbeitung des Antrags binnen einer Frist von sechs Wochen eine zügige Verfahrensabwicklung garantieren. Beachtlich ist auch das Vorprüfungsverfahren als solches. Erst die Annahme des Antrags (zur weiteren Bearbeitung) löst das eigentliche Grundbuchverfahren aus. Das erklärt auch die Regelung in § 17 Abs. 1 Nr. 3 VO, wonach keine Fristsetzung zur Mängelbehebung und keine differenzierten Entscheidungsmöglichkeiten bei heilbaren beziehungsweise unheilbaren Eintragungsmängeln vorgesehen sind. Der abstrakten Möglichkeit der wiederholten Antragsablehnung im Rahmen der Vorprüfung durch das Grundbuchamt wurde durch den Ordnungsgeber dadurch begegnet, dass das Grundbuchamt gemäß § 17 Abs. 3 VO über alle Inhalte, die der Berichtigung bedürfen, den Antragsteller zu benachrichtigen hat. Eine Sukzessivbeanstandung ist somit untersagt. Aus den für das Grundbuchverfahren spezifischen Regelungen ist jedoch nicht ersichtlich, wie Antragsteller ihr Begeh-

¹²⁹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 51.

¹³⁰ Entsprechend § 16 Nr. 3 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014).

ren auf Antragsannahme, also auf die Einleitung des eigentlichen Grundbuchverfahrens, gerichtlich überprüfen lassen können.

Das Fehlen einer allgemeinen¹³¹ Vorschrift bezüglich der der Zeitfolge der Anträge entsprechenden Bearbeitungs- und folglich Buchungsreihenfolge¹³² ist auf den ersten Blick zu bedauern.¹³³ Es ist nach hier vertretener Ansicht jedoch zu erwarten, dass es in der Praxis seltener zu Problemen führt als zu befürchten ist. Eine Bearbeitungsreihenfolge ist dann erforderlich, wenn mehrere Eintragungen beantragt sind, die dieselbe Immobilie betreffen. Es muss folglich eine Rangkonkurrenz im materiellen oder im formellen (Wirksamkeitsreihenfolge) Sinne oder eine existentielle Konkurrenz bestehen. Eine materielle Rangkonkurrenz liegt vor, wenn mehrere Immobilienrechte zur Eintragung beantragt sind. Eine existentielle Konkurrenz liegt vor, wenn eine Eintragung eine andere ausschließen oder erschweren würde. Im Rahmen einer materiellen Rangkonkurrenz zwischen mehreren Hypotheken regelt § 67 S. 1 AR die, der Zeitfolge der angenommenen Anträge entsprechende, Bearbeitung und Buchung. Für Grunddienstbarkeiten wäre eine adäquate Regelung wünschenswert. Da Hypotheken gemäß § 180 SRG in Verbindung mit § 65 Abs. 1 AR und Grunddienstbarkeiten gemäß § 157 SRG in Verbindung mit §§ 60 ff. AR nicht dieselbe Immobilie betreffen können – Hypotheken können nicht an Grundstücken, und Grunddienstbarkeiten können ausschließlich an Grundstücken bestellt werden –, ist eine Bearbeitungsreihenfolge unter ihnen nicht zu regeln. Gleichwohl wäre eine allgemeingültige Vorschrift wünschenswert. Eine formelle Rangkonkurrenz im Sinne einer Wirksamkeitsreihenfolge scheidet bei Versiegelungen aus: § 184 Nr. 5 SRG verbietet in solchen Fällen die Eintragung einer Hypothek; bei Grunddienstbarkeiten als Belastung des staatseigenen Grundstücks ist eine Versiegelung praktisch nicht vorstellbar. Eine eingetragene Vormerkung führt zu einer Grundbuchsperre gemäß § 85 Abs. 2 AR (vgl. §§ 75 Abs. 2, 78 Abs. 2 AR),¹³⁴ und ein eingetragener Widerspruch ist offenkundig an Hand des Eintragsdatums als zeitlich früher in das Grundbuch eingetragen ersichtlich (Tempusprinzip). Im Rahmen der Prüfung der eintragungsrelevanten Unterlagen¹³⁵ scheint die (gegebenenfalls erneute) Vorlage der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft¹³⁶ unter Beachtung des Regelungsgehalts des § 24 Abs. 2 VO in Verbindung mit § 94 AR, nach welcher der Antragsteller nicht verpflichtet ist, bereits in der Informationsplattform gemäß § 23 VO eingepflegte

Unterlagen einzureichen, zu formalistisch. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine bereits aktenkundige und durch Grundbucheintragung dem öffentlichen Glauben unterliegende Tatsache erneut bewiesen werden soll.¹³⁷ Anders verhält es sich nur, wenn die Rechtsinhaberschaft unklar sein sollte, vgl. § 22 Nr. 2 VO und § 15 Nr. 3 AR. Der Instanzenzug und das beziehungsweise die Rechtsmittel werden in den speziellen Vorschriften zum Grundbuchverfahrensrecht nicht erörtert.

C. Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass das neue Grundbuchrecht der Volksrepublik China mittels der AR die Komplexität von Eintragungen auf Grund des vorherrschenden Systems des Sachenrechts einheitlich detailliert regelt. Weiter festzustellen ist, dass der Inhalt der AR in den Kapiteln 4 (§§ 24 ff.) und 5 (§§ 79 ff.) von zahlreichen Einzelfallregelungen zu verschiedenen Eintragungen geprägt ist, anstatt den abstrakten Regelungsgehalt in Kapitel 3 (§§ 9 ff.) zum Eintragungsverfahren zu implementieren. Diese Struktur erscheint auf den ersten Blick umständlich. Im Rahmen der Rechtsanwendung sorgt sie für den Regelfall für Klarheit. Zu hinterfragen bleibt, wie die grundbuchamtliche Praxis mit unter Umständen (noch) nicht konkret geregelten Einzelfällen gegebenenfalls durch Auslegung oder Analogien umgeht. Gleiches gilt für Verfahren mit Auslandsberührung zum Beispiel betreffend den Nachweis hinsichtlich Existenz und Vertretung ausländischer juristischer Personen.

Sowohl in der VO als auch in den AR sind das Prüfungs- und das Eintragungsverfahren klar normiert. Während die Regelungen in der VO eher Programmsätze darstellen, erfolgt eine konkrete inhaltliche Ausgestaltung in den AR. Zu begrüßen wäre nach hier vertretener Ansicht eine Zusammenführung beider Rechtsgrundlagen etwa durch eine Implementierung der AR in die VO. Dadurch würden Redundanzen vermieden.

Die in den Erläuterungen enthaltenen Regelungen zum Aufbau des Grundbuchs und zu den einzelnen Eintragungsinhalten können ohne weiteres den Inhalt eines Spezialgesetzes bilden. Der Aufbau des Grundbuchs ist auf Grund der zusammenfassenden Darstellung aller ein Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse gegebenenfalls verwirrend.

Es besteht ein Gleichlauf von materiellem und formellem Recht, also eine materiell-rechtliche Prüfungskompetenz und -verpflichtung des Grundbuchamts. Eine notarielle Mitwirkung im Immobilienrechtsverkehr ist nicht die Regel und auch nicht normiert. Die Schaffung einer solchen würde ein unter Umständen vereinfachtes und damit unter Umständen beschleunigtes, jedoch ebenso ein das Legalitätsprinzip garantierendes, rein formelles Grundbuchverfahren ermöglichen. Eine solche Trennung zwischen materiellen und formellen Recht findet derzeit nicht statt.

¹³¹ § 67 AR enthält eine diesbezügliche, dem Prioritätsgrundsatz folgende Regelung für mehrere Hypotheken untereinander, und § 91 AR enthält eine vergleichbare Regelung betreffend mehrere Ersuchen auf Eintragung einer Versiegelung untereinander.

¹³² Anders noch § 18 Abs. 2 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014): Prioritätsgrundsatz; siehe insoweit *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 50 Fn. 73; vgl. *Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm* (Fn. 2), S. 367, 379.

¹³³ Vgl. Abschn. B. II. 2., 4.

¹³⁴ Vgl. § 62 Abs. 4 Landesregistrierungsmethode.

¹³⁵ § 18 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 2 AR.

¹³⁶ § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO.

¹³⁷ Siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 51 mit weiteren Nachweisen und Fn. 81, 79. Vgl. Abschn. B. II. 3.

Kritisch ist nach hier vertretener Auffassung der insgesamt verwaltungsrechtliche Charakter des Grundbucheintragungsverfahrens – einschließlich der Behandlung von Streitigkeiten und Konflikten durch Verwaltungsbehörden¹³⁸ – zu betrachten. Gemäß § 9 Abs. 1 SRG ist die Grundbucheintragung regelmäßig Entstehungsvoraussetzung einer Immobilie. Die Grundbucheintragung dient somit der Verwirklichung des Immobiliarsachenrechts und wäre dogmatisch der unabhängigen, ausschließlich an das Gesetz gebundenen, sachlich selbstständigen Rechtspflege zuzuordnen.¹³⁹

¹³⁸ Siehe Wang Shouzhi (Fn. 4), S. 50, 52, 54, 57; vgl. Astrid Stadler, Errichtung eines einheitlichen Systems für die Registrierung von Immobilien in: Tagungsband zum 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposium im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig, S. 79, 80.

¹³⁹ Vgl. Oliver Weber (Fn. 2), S. 47, 51, 52.

* * *

The Chinese Land Registration System

At the end of 2014, the State Council of the People's Republic of China issued an "Interim Regulation on Real Estate Registration" (Interim Regulation), which was followed by "Detailed Implementation Rules" (Implementation Rules) passed by the Ministry of Land and Resources in mid-2015. Together with further relevant rules, a standardized body of real estate regulation was created. The author examines the objectives of the Interim Regulation, focusing in particular on the new Implementation Rules dealing with the land register and the land registry office as well as the registration procedures. According to the author, the new Implementation Rules have established a widely predictable land registration system which even offers precise answers to questions of detail. However, although such an approach seems capable of creating legal certainty in the regulated typical matters, it leaves room for doubt in irregular cases. The author advocates a consolidation of the Interim Regulation and the Implementation Rules in order to avoid substantive redundancies and criticizes the strong administrative character of the land registration procedure.

Domestizierung des chinesischen Sachenrechts – Anmerkungen zu den „Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der Anwendung des ‚Sachenrechtsgesetzes der VR China‘ (Teil 1)“

BU Yuanshi¹

Abstract

Der Beitrag behandelt die „Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der Anwendung des ‚Sachenrechtsgesetzes der Volksrepublik China‘ (Teil 1)“ (SRG-Auslegung), die mehrere grundlegende Fragen im zentralen Bereich des Sachenrechts aufgreifen. Die Verfasserin erläutert jeweils die hinter den Regelungen stehenden Kontroversen in Literatur und Rechtsprechung ohne deren Kenntnis sich die Vorschriften regelmäßig kaum erschließen und illustriert deren Anwendungsbereich anhand von Beispielen. Sie sieht in der SRG-Auslegung eine wichtige Rechtsquelle zur Anpassung der normierten Rechtsfiguren an die Vorstellungen und Gewohnheiten der Parteien und Richter. Insgesamt bedauert sie für unbewegliches Eigentum die sich in diesem Prozess der Anpassung allerdings abzeichnende Abschwächung der Publizitätsfunktion des Registers und warnt vor den Folgen für die Rechtssicherheit des Immobilienverkehrs.

I. Hintergrund

Die Schaffung eines Zivilgesetzbuches (ZGB) in China schreitet nach einer Ruhephase nun rasch voran. Am 15. März 2017 wurde der Allgemeine Teil des ZGB der VR China vom Gesetzgeber plangemäß verabschiedet. Nach dem jetzigen Plan werden im zweiten Schritt bis 2020 die einzelnen Bücher ausgearbeitet. Dazu gehört auch das Sachenrecht, welches seit 2007 durch das Sachenrechtsgesetz (SRG)² geregelt ist und in den danach folgenden Jahren durch mehrere justizielle Auslegungen des OVG³, die Immobilieneintragsverordnung (ImmoEintrVO)⁴ des Staatsrates und deren Ausführungsregeln (AR)⁵ weitere Konkretisierungen erfahren hat. Die bisher erlassenen Auslegungen des OVG behandeln jeweils nur eine ausgewählte Thematik, sei es das Wohnungseigentum oder das Landnutzungsrecht, wohingegen die vorliegende SRG-Auslegung (Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der Anwendung des „Sachenrechtsgesetzes der Volksrepublik China“

(Teil 1)⁶) mehrere grundlegende Fragen im zentralen Bereich des Sachenrechts aufgreift. Zwar fing das OVG bereits 2009 mit der Entwurfsarbeit an, insgesamt hat es aber sieben Jahre gedauert, bis die SRG-Auslegung in der jetzigen Form zustande kam.⁷ Es überrascht daher ein wenig, dass die SRG-Auslegung insgesamt nur 22 Vorschriften umfasst und keiner besonderen Systematik folgt. Vielmehr hat man den Eindruck, dass es sich um eine bloße Aneinanderreihung von Themen handelt, die grundsätzlich entsprechend ihrer Reihenfolge im SRG angeordnet sind. Erfasst sind neben den zwei Themenblöcken aus dem Kapitel „Eigentum“ des SRG – Vorkaufsrecht (6 Paragraphen) und gutgläubiger Erwerb (7 Paragraphen) – auch vereinzelt Fragen des Verhältnisses zwischen Zivil- und Verwaltungsklage, der Vormerkung, des Widerspruchs und der dinglichen Änderung aus dem AT des SRG (jeweils ein oder zwei Paragraphen). Das OVG gesteht offen, dass kein systematischer Ansatz, sondern ein *ad hoc* Ansatz nach dem Prinzip „sind einige (Lösungen) ausgereift, werden diese normiert“⁸ für die SRG-Auslegung gewollt sei. Es handelt sich daher um eine gezielte Erwidern auf die schwierigen und in den letzten Jahren kontrovers debattierten Fragen, in dem Bestreben, die unterschiedliche Rechtsprechung in den einschlägigen Bereichen zu vereinheitlichen.⁹ Dieses Vorgehen

¹ Prof. Dr., Institut für Ostasienrecht, Universität Freiburg. Die Autorin dankt Herrn Knut Benjamin Pfeiffer herzlich für seine wertvollen Anmerkungen und Herrn Peter Leibkühler für die sorgfältige Durchsicht des Manuskripts und die hilfreichen Korrekturvorschläge.

² 物权法 v. 16.3.2007, deutsche Übersetzung von ZHOU Mei/QI Xiaokun/Sebastian Lohse/LIU Qingwen, ZChinR 2007, S. 78 ff.; auch in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 16.3.07/1.

³ Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Teileigentum an Gebäuden (OVG-Teileigentümerläuterungen) v. 14.5.2009 und Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Immobiliendienstleistungen (OVG-Immodienstlerläuterungen) v. 15.5.2009, deutsche Übersetzungen von Knut Benjamin Pfeiffer, Wohnungseigentum in China, Tübingen 2012, S. 110 ff.

⁴ 不动产登记暂行条例 v. 24.12.2014, deutsche Übersetzung von Nils Klages, ZChinR 2015, S. 59 ff.

⁵ 不动产登记暂行条例实施细则 v. 1.1.2016, erlassen durch das Ministerium für Landressourcen, deutsche Übersetzung von Benjamin Julius Groth, in diesem Heft, S. 34.

⁶ 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) v. 22.2.2016, deutsche Übersetzung von Knut Benjamin Pfeiffer, in diesem Heft, S. 64.

⁷ Pressekonferenz über die SRG-Auslegung v. 23.2.2016 (《最高人民法院关于适用《物权法》司法解释(一)》新闻发布会) <<http://finance.sina.com.cn/sf/briefing/2016-04-27/doc-ifxrpvea1268732.shtml>> eingesehen am 30.3.2017.

⁸ Chin. 成熟一些, 规范一些.

⁹ LUO Shuzhen (罗书臻), Die Garantie der Vermögensrechte und den Grad der Verrechtlichung der Sicherheit und Effizienz des Geschäftsverkehrs im Markt weiter steigern – Interview mit dem zuständigen für die erste Zivilkammer des OVG (进一步提升保障财产权利及市场交易安全与效率的法治化程度), in: People's Justice Daily (人民法院) v. 24.2.2016, S. 2.

passt auch zu dem politischen Gesamtbild, welches insbesondere den Schutz von Vermögensrechten (产权) als ein wichtiges Ziel der Parteiführung definiert hat.¹⁰ Im vorliegenden Beitrag werden die einzelnen Vorschriften im Rahmen ihrer Kommentierung aus Gründen der Übersichtlichkeit teilweise nach Thematik neu gruppiert. Angesichts des Umstands, dass die Mehrheit der Vorschriften Kompromisse jahrelanger Diskussionen sind, muss gegebenenfalls auf eine ausführliche Erläuterung der einzelnen Lehrmeinungen wegen des beschränkten Umfangs dieses Aufsatzes verzichtet werden und lediglich auf weiterführende Literatur verwiesen werden.

II. Das Registerrecht

1. Die zivilrechtliche Natur der Streitigkeiten über die Zuordnung dinglicher Rechte

In der allerersten Bestimmung wird das Verhältnis zwischen Zivil- und Verwaltungsklage bezüglich Streitigkeiten über die Zuordnung dinglicher Rechte aufgegriffen. Gemäß § 1 SRG-Auslegung darf eine Zivilklage erhoben werden in folgenden zwei Fällen: Im ersten Fall geht es um die Feststellung des dinglichen Rechtsverhältnisses an unbeweglichen Sachen zwischen einem vermeintlichen Rechtsinhaber und dem eingetragenen Rechtsinhaber; im zweiten Fall geht es um Streitigkeiten aus einem Grundgeschäft wie Kauf, Schenkung und Hypothek etc. (etwa Übereignung, Eintragung der Hypothek), welches als Grundlage für die Eintragung im Immobilienregister dienen soll.

a. Hintergrund

Bisher bestanden ein weit verbreitetes Missverständnis¹¹ und ein heftiger Meinungsstreit¹² über die Rechtsnatur der Immobilieneintragungen und ihre Funktion im Rahmen der dinglichen Rechtsänderung. Sowohl Streitparteien als auch Richter gingen davon aus, dass die Eintragung einen Akt der staatlichen Rechtsfeststellung und die endgültige Quelle der Zuordnung des dinglichen Rechts an Immobilien darstellte.¹³ Sie

glaubten, dass ein dingliches Recht immer noch bestünde, solange die entsprechende Eintragung im Register nicht gelöscht bzw. die ausgestellte Rechtsurkunde nicht widerrufen werde.¹⁴ Daher seien die Löschung der Eintragung und der Widerruf der Urkunde der effektivste und kürzeste Weg, um den Streit über die Rechtszugehörigkeit beizulegen, so dass Zivilrichter mit Hinweis auf die Bestandskraft der Registereintragungen von den Streitparteien verlangten, zunächst eine Verwaltungsklage zu erheben und die zuvor erhobene Zivilklage so lang auszusetzen, bis der Registereintrag von der Verwaltungskammer des Gerichts geprüft wird.¹⁵ Basierend auf der Entscheidung über die Verwaltungsklage werde die Zivilklage verhandelt. Es sei daher wichtig, klarzustellen, dass Streitigkeiten über die dinglichen Verhältnisse an Immobilien und das die dingliche Änderung herbeiführende Grundgeschäft Zivilstreitigkeiten sind, weil diese zwischen den Privatparteien und nicht zwischen einer Privatpartei und der Eintragungsbehörde geschehen.¹⁶ Gemäß des neuen § 1 S. 1 SRG-Auslegung darf die Zivilkammer nunmehr eine Klage nicht mehr abweisen, wenn es sich dabei um die zwei in der Norm genannten Fälle handelt. Wird die Fehlerhaftigkeit des Registereintrags behauptet, dürfen Zivilrichter nach der Beweislage durchaus selber darüber entscheiden; denn die Richtigkeit der Eintragung im Register wird nur vermutet, kann aber widerlegt werden.¹⁷ Insbesondere gibt es Fälle, in denen die Eintragung keine konstitutive Wirkung, sondern lediglich deklaratorische Wirkung hat, wie es nach §§ 28–30 SRG der Fall ist. Die Frage, ob dem Immobilienregister der öffentliche Glaube zukommt, kann zunächst mangels einer ausdrücklichen Erwähnung im SRG und eindeutigen Lehrmeinung dahinstehen;¹⁸ jedenfalls wird ihm eine höhere Beweiskraft beigemessen.¹⁹

¹⁴ LUO Shuzhen (Fn. 9).

¹⁵ LUO Shuzhen (Fn. 9); JIANG Qiang (姜强), Forum der Grenze des Zivil- und Handelsrechts Nr. 421 zur SRG-Auslegung (Teil zwei) (第421期民商法前沿论坛: 王利明: 物权法司法解释(一)理解与适用(下)), <www.civillaw.com.cn> eingesehen am 30.3.2017. Es handelt es sich bei dieser Quelle um die Wiedergabe einer Vortragsveranstaltung anlässlich der Verabschiedung der SRG-Auslegung, bei welcher WANG Liming der Referent war und verschiedene andere hier zitierte Autoren die Mitdiskutanten waren. Es wurde nur über das Internet veröffentlicht und eine Printversion fehlt.

¹⁶ SI Wei (司伟), Über die Immobilieneintragung und Feststellung der Rechtszuordnung – Zugleich über das Verständnis von § 2 der SRG-Auslegung I. (论不动产登记与权属确认——兼论对《物权法司法解释(一)》第2条的理解), Journal of Law Application (法律适用) 2016/5, S. 18.

¹⁷ LIANG Huixing (Fn. 9), S. 4; Xin Zhengyu (辛正郁), Vertiefende Untersuchung und Entscheidung der Logik und Erfahrungen sowie vorsichtige Wahl (逻辑与经验的深入研判和审慎选择), Journal of Law Application (法律适用) 2016/5, S. 32.

¹⁸ SUN Xianzhong (孙宪忠), SRG-Auslegung und Regeln zur Feststellung der dinglichen Rechte im Geschäftsverkehr (《物权法司法解释(一)》与交易中的物权确认规则), Journal of Law Application (法律适用) 2016/11, S. 61, ist ausdrücklich dagegen.

¹⁹ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 3 ff.; LUO Shuzhen (Fn. 9); SI Wei (Fn. 16), S. 16, 18.

¹⁰ Beschluss der vierten Plenarsitzung des 18. Zentralkomitees der KPCh über einige wichtige Fragen des umfassenden Vorantreibens der Herrschaft durch das Recht v. 23.10.2014 (《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定十八届全会》).

¹¹ LIANG Huixing (梁慧星), Interpretation der Auslegung zum SRG (Teil 1) (《物权法司法解释(一)》解读), Research on Rule of Law (法治研究) 2017/1, S. 3 f.; LUO Shuzhen (Fn. 9).

¹² LONG Weiqiu (龙卫球), Research on the nature and dispute resolution mechanism of real estate registration – Comment on “Property Law Judicial Interpretation (a)” Article 1 (不动产登记性质及其纠纷处理机制问题研究——兼评《物权法司法解释(一)》第1条), Science of Law (法学科学) 2017/1, S. 94 ff., stellt insgesamt vier Lehrmeinungen fest: Die erste Meinung betrachtet die Immobilienregistrierung als eine zivile Handlung (民事行为说), die zweite Meinung die Immobilienregistrierung als eine Verwaltungshandlung (行政行为说), die dritte Meinung stuft manche Eintragungen als zivile Handlung, mache als Verwaltungshandlung ein (民行区分说), die vierte Meinung behandelt die Eintragung als Verwaltungshandlung und das Grundgeschäft als zivile Handlung (行民统一说). Er selbst will zwischen administrativen Eintragungen wie der allerersten Eintragung von Grundstücken und Eintragungen bzgl. der Zuordnung dinglicher Rechte und deren Änderungen unterscheiden.

¹³ LUO Shuzhen (Fn. 9); LIANG Huixing (Fn. 11), S. 3 ff.

b. Verwaltungsklage als Ausnahmeregelung

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Abgrenzung zwischen der Zivil- und Verwaltungsklage in den Fällen an der Schnittstelle zwischen beiden Rechtsgebieten noch nicht geklärt ist, obwohl in China keine getrennte Verwaltungsgerichtsbarkeit vorhanden ist. Denn sachlich sind zwei unterschiedliche Kammern für Zivil- und Verwaltungssachen zuständig. Die Abgrenzungsproblematik betrifft nicht nur das Immobilienregister, sondern z.B. auch Einträge im Handelsregister. Aus diesem Grund wurde § 61 Verwaltungsprozessgesetz (VwPG)²⁰ bei der jüngsten, umfassenden Novelle ergänzt, wonach die Verwaltungsrichter zur Verhandlung über Zivilstreitigkeiten im Rahmen einer Verwaltungsklage befugt sind. § 1 S. 2 SRG-Auslegung stimmt insofern mit dieser Regelung überein und bleibt auch auf derselben Linie mit einer früher erlassenen Auslegung.²¹ Geht es um die Rechtmäßigkeit der Handlung der Registrierungsbehörde, ist von einer verwaltungsrechtlichen Streitigkeit auszugehen. Dies wäre der Fall, wenn die Registrierungsbehörde einen Antrag auf Eintragung, Berichtigung oder Widerspruch etc. ablehnt und der Betroffene dagegen vorgehen will.²² Wird eine Registrierungsbehörde verklagt, nimmt die andere Privatpartei in dieser Klage die Stellung eines Dritten ein. Da weder die Registrierungsbehörde noch die Verwaltungskammer dieselbe Fachkompetenz aufweist wie die Zivilkammer, die Wirksamkeit des einer Eintragung oder eines Eintragungsantrags zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts zu beurteilen, ist die Zivilklage an sich der richtige und effizientere Rechtsweg. So deutlich wollte das OVG diese Ansicht nicht äußern und lässt weiterhin die Verwaltungsklage zu. Im Schrifttum wird aber angezweifelt, ob man faktisch überhaupt zu einer Verwaltungsklage kommen kann, bei welcher gleichzeitig die Feststellung der Wirksamkeit des zivilen Rechtsgeschäfts beantragt wird.²³

c. Fallbeispiel

Beispielweise kann eine während des Bestehens der Ehe erworbene Immobilie Gemeinschaftseigentum sein, selbst wenn nur ein Ehegatte als Eigentümer

eingetragen ist.²⁴ Beantragt der nicht eingetragene Ehegatte eine Änderung des Registereintrags und lehnt die Registrierungsbehörde den Antrag ab, kann er sich durch das Gericht als Miteigentümer feststellen lassen. Hierbei handelt es sich um eine Streitigkeit über die Zuordnung dinglicher Rechte i.S.v. § 1 SRG-Auslegung, weshalb eine Zivilklage zu erheben ist.²⁵

2. Zulässigkeit von Zivilklagen zur Berichtigung fehlerhaften Eintrags im Register

a. Beweise

§ 2 der SRG-Auslegung lässt eine zivilrechtliche Feststellungsklage zu, wenn der Kläger nachweisen kann, dass der Eintrag im Immobilienregister mit der echten Rechtslage nicht übereinstimmt und der Kläger der wahre Rechtsinhaber ist. Die Vorschrift stellt eine Ergänzung zu § 33 SRG dar und hat die offene Frage beantwortet, ob das Gericht oder die Registerbehörde für diese Feststellung zuständig ist.²⁶ Zu den Beweisen i.S.v. § 2 der SRG-Auslegung gehören z.B. Kaufverträge, Zahlungsbelege, Vollmacht für den Kauf von Häusern, Korrespondenz mit dem Vertreter sowie Zeugenaussagen.²⁷ In der Lehre wird versucht, die typischen Beweise nach Fallgruppen zu systematisieren.²⁸ Gemäß § 19 I SRG ist die Registrierungsbehörde verpflichtet, die beantragte Berichtigung vorzunehmen, falls „Beweismittel vorliegen, aus denen die Unrichtigkeit der Eintragung *tatsächlich* hervorgeht“ (有证据证明登记确有错误的). Die Ansicht, dass unter diesen „Beweismittel[n]“ i.S.v. § 19 I SRG nur rechtskräftige Feststellungsurteile zwischen den Streitparteien zu verstehen sind,²⁹ verdient Zustimmung, da nur in diesem Fall der Registrierungsbehörde der eigene Ermessensspielraum vollständig entzogen und die Fehlerhaftigkeit des Registers von der Rechtskraft erfasst wird. Mit anderen Worten kann mit einem Zivilverfahren der materielle Rechtsinhaber festgestellt werden und mit einem daraus ergangenen Urteil der Registereintrag geändert werden.

²⁰ 行政诉讼法 v. 1.11.2014, deutsche Übersetzung von Daniel Sprick, ZChinR 2015, S. 384–404.

²¹ § 8 der Bestimmungen über einige Fragen zur Verhandlung von Fällen der Registrierung von Häusern (关于审理房屋登记案件若干问题的规定) v. 5.11.2010: „Erhebt eine Partei wegen der Nichtigkeit oder Anfechtung des der Registrierung von Häusern zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses wie Kauf, Miteigentum, Schenkung, Hypothek, Eheschließung und Erbgang eine Verwaltungsklage, muss das Volksgericht ihr mitteilen, dass die Zivilstreitigkeit vorab beigelegt werden muss und der Zeitraum der Bearbeitung der Zivilstreitigkeit wird nicht die Klagefrist der Verwaltungsklage angerechnet; ist die Verwaltungsklage angenommen worden, so ist diese per Beschluss auszusetzen.“

²² LONG Weiqiu (Fn. 12), S. 92.

²³ Einzelheiten dazu: YIN Tian (尹田), Wirkung der Eintragung dinglicher Rechte und deren Rechtsanwendung – Analyse der einschlägigen Vorschriften der SRG-Auslegung (物权登记的效力及其法律适用——对《物权法司法解释一》相关规定的解析), Journal of Law Application (法律适用) 2016/5, S. 13.

²⁴ Einzelheiten vgl. BU Yuanshi, Einführung in das Recht Chinas, 2. Auflage, München 2017, § 11 Rn. 9; Pißler/Zhu, 7. Kapitel Familienrecht, in: Binding/Pißler/Xu (Hrsg.), chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, Frankfurt, 2015, Rn. 23, 41.

²⁵ YIN Tian (Fn. 23), S. 13; so auch WANG Liming (王利明), Forum der Grenze des Zivil- und Handelsrechts Nr. 421 zur SRG-Auslegung (Teil eins) (第421期民商法前沿论坛: 王利明: 物权法司法解释(一)理解与适用(上)), <www.civillaw.com.cn> eingesehen am 30.3.2017.

²⁶ § 33 SRG: „Kommt es zu einem Streit über die Zuordnung oder den Inhalt eines dinglichen Rechts, so können materiell Interessierte verlangen, dass ihr Recht festgestellt wird.“ Zu der Frage siehe die Anmerkung der Übersetzer.

²⁷ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 5.

²⁸ CUI Jianyuan (崔建远), The Complementary Relationship between Substantial Law and Procedural Law: Explanations, Comments and Abstract to the SPC's Judicial Interpretation [2016] No. 5 (实体法与程序法相辅相成——法释[2016]5号之解读、评论与升华), Modern Law Science (现代法学) 2016/6, S. 178 ff.

²⁹ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 5.

b. Fallbeispiel

Ein möglicher Anwendungsfall für § 2 der SRG-Auslegung ist der Kauf von Immobilien mittels „Namensleihe“ (借名) – also unter den Namen einer anderen Person, eine verbreitete Praxis in China zur Umgehung von lokalen Kaufbeschränkungen oder zur Erlangung günstiger Baukredite. In Städten wie Peking und Shanghai dürfen nur lokale Einwohner und externe Bürger, die dort für bestimmte Dauer Sozialbeiträge gezahlt haben, Wohnungen kaufen, so dass ein Bedürfnis besteht, unter einem fremden Namen Immobilien zu kaufen. Im Register eingetragen ist derjenige, der seinen Namen jemandem „geliehen“ hat, welcher für die Immobilie bezahlt hat. In einem derartigen Fall darf der Richter feststellen, ob die eingetragene Person tatsächlich der berechtigte Eigentümer ist.

Bezüglich der materiell-rechtlichen Lage gehen die Lehrmeinungen und Gerichtspraxis insofern auseinander, ob der bezahlende Käufer trotz des fehlenden Eintrags im Register als Eigentümer festgestellt werden kann.³⁰ Als unproblematisch erachtet wird die Konstellation ohne Beteiligung eines Dritten, in welcher der Anspruch des bezahlenden Käufers oft anerkannt wird, solange keine Verbotsnorm einer Umschreibung entgegensteht.³¹ Ist jedoch ein Dritter betroffen, sei es als Gläubiger oder Erwerber der Sache, muss sich die Rechtslage nach dem Verkehrsschutz richten.³² Allerdings wird die Ansicht vertreten, dass der Käufer beim Immobilienerwerb mittels „Namensleihe“ seinen Anspruch auf die Umschreibung im Register nur über eine Leistungsklage durchzusetzen hat, statt über eine Feststellungsklage, weil der Käufer ohne die Eintragung schließlich noch nicht Eigentümer der Immobilie geworden sei.³³ Gemäß dieser Ansicht ist daher zu sagen, dass § 2 SRG-Auslegung auf einen Immobilienkauf mit „geliehenem Namen“ nicht anwendbar ist, wie es gleich unter c) erläutert wird.

c. Verschaffungsansprüche

Nach seinem Wortlaut ist § 2 der SRG-Auslegung allerdings nicht geeignet, Verschaffungsansprüche durchzusetzen. Haben beide Parteien einen Kaufvertrag abgeschlossen und weigert sich der Verkäufer, die Immobilie zu übereignen, so kann der Käufer kein Feststellungsurteil, sondern nur ein Leistungsurteil erwirken. Verweigert der Verkäufer, das Leistungsurteil freiwillig zu erfüllen und die Übereignung zu beantragen, kann das Urteil gemäß §§ 236, 251 Zivilprozessgesetz³⁴ und § 19 I AR die Willenserklärung

des Verkäufers ersetzen und die Umschreibung im Register herbeiführen.

3. Erlöschen des Widerspruchs im Register

Beim Widerspruch im Register für unbewegliche Sachen handelt es sich um eine in Anlehnung an § 899 BGB geschaffene Rechtsfigur, die jedoch wesentliche konzeptionelle Unterschiede aufweist.³⁵ Gemäß § 19 I SRG darf ein Dritter die Eintragung eines Widerspruchs beantragen, wenn er einen von ihm behaupteten fehlerhaften Eintrag im Register berichtigen will und der eingetragene Rechtsinhaber damit nicht einverstanden ist.³⁶ Allerdings muss der Dritte nach § 19 II SRG innerhalb von 15 Tagen ab erfolgter Eintragung des Widerspruchs Klage auf Berichtigung der fehlerhaften Eintragung erheben; sonst erlischt die Wirkung des Widerspruchs. M.a.W. ist die Eintragung eines Widerspruchs gegen den Willen des eingetragenen Rechtsinhabers nach dem SRG auch ohne eine gerichtliche Verfügung möglich, dafür ist der Widerspruch aber nur für kurze Zeit gültig. In der Vergangenheit wurde diese Vorschrift teilweise von der Richterschaft dahingehend missverstanden, dass der Dritte nach Ablauf der 15-tägigen Frist von einer Klage ausgeschlossen sei.³⁷ Mit § 3 SRG-Auslegung wird klargestellt, dass sich die 15-Tage-Frist nur auf die Gültigkeitsdauer eines Widerspruchs bezieht und die Parteien einander danach noch immer auf die Feststellung der Zugehörigkeit des betroffenen dinglichen Rechts verklagen können. Das Erlöschen des Widerspruchs hat keine nachteilige Auswirkung auf die materielle Rechtslage. Auch wenn diese Klarstellung der kurzen Wirkungsdauer des Widerspruchs im SRG nicht entgegenzuwirken vermag, ist den betroffenen Parteien durch die Klärung des Missverständnisses jedoch wesentlich abgeholfen. Weiterhin umstritten bleibt die Frage, ob der Widerspruch eine Verfügungseinschränkung bewirkt (§ 84 AR lehnt es ab, vgl. hinten V. 1. c. (1)) und den Rechtsschein des Registereintrags zerstört.³⁸

Volksgesicht Vollstreckung beantragen; [die Sache] kann auch vom Richter dem Gerichtsvollzieher zur Vollstreckung überwiesen werden. [...]“

§ 251 ZPG „Wenn es bei der Vollstreckung erforderlich ist, das Verfahren zur Übertragung der Beweisurkunden für betroffene Vermögensrechte durchzuführen, kann das Volksgesicht an die betroffenen Einheiten eine schriftliche Aufforderung zur Unterstützung der Vollstreckung erlassen, der die betroffenen Einheiten nachzukommen haben.“

³⁵ Vgl. CHANG Pengao (常鹏翱), Konstruktion des Konzepts des Widerspruchs – Mikroanalyse der Rechtsrezeption (异议登记的制度建构——法律移植的微观分析), China Legal Science (中国法学) 2006/6, S. 44 f.; CHENG Xiao (程啸), On Effects and Elements of Protest Registration (论异议登记的法律效力与构成要件), Jurist (法学家) 2011/5, S. 64 f. SUN Xianzhong (Fn. 18), S. 56.

³⁶ Eine Berichtigung von Amtes wegen ist ebenfalls möglich nach § 80 der UmVO, allerdings nur wenn über das eingetragene Recht noch nicht verfügt wurde.

³⁷ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 7.

³⁸ Einzelheiten bei CHENG Xiao (Fn. 35), S. 67–73.

³⁰ SI Wei (Fn. 16), S. 18 ff.

³¹ SI Wei (Fn. 16), S. 21.

³² SI Wei (Fn. 16), S. 21.

³³ CHENG Xiao (程啸), Forum der Grenze des Zivil- und Handelsrechts Nr. 421 zur SRG-Auslegung (Teil eins) (第421期民商法前沿论坛: 王利明: 物权法司法解释(一)理解与适用(上)), <www.civillaw.com.cn> eingesehen am 30.3.2017; JIANG Qiang (Fn. 15).

³⁴ 民事诉讼法 v. 31.8.2012, deutsche Übersetzung von Heinrichowski/Pißler, ZChinR 2012, S. 307–367. § 236 ZPG „Die Parteien haben rechtskräftige Urteile und Verfügungen in Zivilsachen auszuführen. Wenn eine Seite die Ausführung verweigert, kann die andere beim

4. Vormerkung

a. Konzeption der Vormerkung

Bei der Vormerkung handelt es sich auch um ein an § 883 BGB angelehntes Rechtskonzept im SRG,³⁹ welches jedoch modifiziert wurde. Insbesondere erlischt die Vormerkung gemäß § 20 II SRG trotz Fortbestehens der zugrundeliegenden Forderung automatisch, wenn innerhalb der dreimonatigen Frist ab der Entstehung der Eintragungsfähigkeit des einzutragenden dinglichen Rechts kein Antrag auf Eintragung der Rechtsänderung gestellt worden ist. Dies ist insofern problematisch, als für einen außenstehenden Dritten nicht ersichtlich ist, dass die Vormerkung schon nicht mehr besteht, obwohl diese noch nicht aus dem Register gelöscht wurde. Der automatische Untergang der Vormerkung mit Zeitablauf nach § 20 SRG wird damit begründet, dass der Vormerkungsberechtigte evtl. nicht rechtzeitig einen Löschungsantrag stellt und dadurch den Eigentümer bei Verfügungen behindern würde.⁴⁰

b. Praktische Anwendung

Etwas anders als in der deutschen Praxis wurde die Vormerkung in China nicht etwa hauptsächlich in der Auflassungsvormerkung angewandt, obwohl dies beim Kauf von Terminlieferungsbauten nunmehr nach §§ 75, 78 der AR ebenfalls möglich und unter Umständen gar zwingend erforderlich ist. Der Grund liegt darin, dass bei Neubauten (teilweise auch Altbauten⁴¹) in China die Kaufverträge über lokale, offizielle Internetplattformen abzuschließen sind und Mehrfachveräußerungen teilweise ausgeschlossen werden können, so dass der Käufer keine zusätzliche Sicherung, sondern nur zusätzliche Kosten in der Vormerkung sieht.⁴² Die Vormerkung wird vor allem zur Sicherung von Bankdarlehen eingesetzt. Die Finanzierung eines Neubauprojekts in China läuft i.d.R. folgendermaßen ab:

(1) Der Bauherr erwirbt zunächst ein Landnutzungsrecht an einem städtischen Grundstück und finanziert diesen Erwerb mit einem Bankkredit, welcher wiederum durch die Bestellung einer Hypothek an dem Landnutzungsrecht dinglich gesichert wird. Da das Landnutzungsrecht am Grundstück real besteht, ist die Eintragung der Hypothek im Immobilienregister unproblematisch.

(2) Im Laufe der Durchführung des Bauprojekts kann der Bauherr das noch im Bau befindliche Ge-

bäude nochmals mit einer Hypothek belasten, um seinen weiteren Finanzierungsbedarf zu befriedigen. In der Vergangenheit war die Eintragung der Hypothek in dieser Phase nicht möglich, weil das Bauwerk noch nicht errichtet worden war.⁴³ Um die eigene Hypothek zu sichern, konnte die Bank die Eintragung einer Vormerkung beantragen. Nach § 75 III AR ist die Eintragung einer Hypothek an im Bau befindlichen Bauwerken ausdrücklich zulässig; damit entfällt die Notwendigkeit der Eintragung einer Vormerkung. Gemäß § 77 II AR ist die Hypothek an einem im Bau befindlichen Bauwerk in eine Hypothek an einem Bauwerk umzuwandeln, wenn das Bauwerk fertiggestellt und das Eigentum daran zum ersten Mal eingetragen wird.⁴⁴

(3) Nachdem die erforderlichen Lizenzen erteilt werden, beginnt der Verkauf der noch fertigzustellenden Neubauten. In der Regel wird der Käufer eine weitere Hypothek an der von ihm gekauften Wohneinheit zugunsten seiner Bank als Sicherung der Fremdfinanzierung begründen. Die Hypothek an der Wohnung kann zu diesem Zeitpunkt zwar nicht eingetragen werden, aber bereits durch eine Vormerkung gesichert werden (§ 78 AR). Die Vormerkung ist nach der Errichtung des Bauwerks wiederum in eine Hypothek umzuwandeln.

c. Verfügung trotz Vormerkung

Eine Verfügung, der eine wirksame Vormerkung entgegensteht, ist ohne Zustimmung des Vormerkungsberechtigten dinglich unwirksam (§ 4 SRG-Auslegung). Diese Klarstellung ist erforderlich, weil das Trennungsprinzip in China noch nicht anerkannt ist. Folglich vertreten auch Richter die Ansicht, dass ebenfalls der zugrundeliegende schuldrechtliche Vertrag zur Begründung des dinglichen Rechts aufgrund der Vormerkung unwirksam ist.⁴⁵ Dementsprechend konnten sich die betroffenen Parteien auf die Nichtigkeit des Vertrags berufen und damit von ihren Vertragspflichten Abstand nehmen. Die Frage, ob diese Unwirksamkeit eine relative ist, wird mit § 4 SRG-Auslegung nicht beantwortet.⁴⁶ Eine restliche Ungewissheit bleibt deshalb in Bezug auf den Personenkreis, der zur Berufung auf die Unwirksamkeit befugt ist.

d. Erlöschen der Forderung i.S.v. § 20 SRG

Gemäß § 20 II SRG erlischt die Vormerkung, wenn die zugrundeliegende Forderung erlischt. Zu den Gründen des Untergangs der obligatorischen Rechte gehören die Feststellung der Nichtigkeit des schuldrechtlichen Vertrags, die wirksame Anfechtung sowie

³⁹ CHANG Pengao (常鹏翱), Vormerkung aus rechtsvergleichender Sicht (比较法视野中的预告登记), Jin Ling Law Review (金陵法律评论) 2005/1, S. 32 f.

⁴⁰ SUN Xianzhong (Fn. 18), S. 56.

⁴¹ CHANG Pengao (常鹏翱), Rechtliche Wirkung des über Netzwerk abgeschlossenen Kaufs von Bestandsimmobilien (存量房买卖合同的法律效力), Contemporary Law Review (当代法学) 2017/1, S. 56 ff.

⁴² CHANG Pengao (常鹏翱), The Death and Survival of Advance Notice Registration System: Focused on the Scope of Application (预告登记制度的死亡与再生), Jurist (法学家) 2016/3, S. 125 ff.; ZHANG Shuanggen (张双根), Der Zweifel an der Vormerkung beim Wohnungsverkauf (商品房预售中预告登记制度之质疑), Tsinghua Law Review (清华法学) 2014/2, S. 68 ff.

⁴³ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 7; a.A. XIN Zhengyu (Fn. 17), S. 33.

⁴⁴ Im Bau befindliche Bauwerke sind Bauwerke, deren Bau noch nicht abgeschlossen und deren Eigentum noch nicht eingetragen ist.

⁴⁵ SUN Xianzhong (Fn. 18), S. 56.

⁴⁶ WANG Yi (王轶), bejaht die relative Wirkung, Forum der Grenze des Zivil- und Handelsrechts Nr. 421 zur SRG-Auslegung (Teil zwei) (第 421 期民商法前沿论坛: 王利明: 物权法司法解释 (一) 理解与适用 (下)), <www.civillaw.com.cn> eingesehen am 30.3.2017.

die Aufhebung des schuldrechtlichen Vertrags oder der Verzicht des Vormerkungsberechtigten auf die Forderung (§ 5 SRG-Auslegung). Der Wortlaut des § 5 ist eng gefasst und beschränkt sich auf Immobilienkaufverträge. Aus systematischer Sicht verdient die Ansicht Zustimmung, nach der sämtliche schuldrechtliche Verträge zur Herbeiführung einer dinglichen Änderung erfasst werden sollen.⁴⁷ M.a.W. ist der Umfang der schuldrechtlichen Verträge nach § 5 SRG-Auslegung genau so breit wie der nach § 4 SRG-Auslegung.

III. Wirkung des Publizitätsaktes

1. Wirkung der Registrierung bei Kfz, Flugzeugen und Schiffen

Bei Kfz, Flugzeugen und Schiffen reicht bereits die Übergabe derselben für die dingliche Änderung, die Eintragung im einschlägigen Register ist optional und führt nur Drittwirkung (对抗效力) herbei (§ 24 SRG). Die Frage nach dem richtigen Verständnis der Drittwirkung wird seit langem diskutiert. Nun folgt § 6 SRG-Auslegung grundsätzlich der h.M.⁴⁸ und schließt Gläubiger vom Kreis der gutgläubigen Dritten i.S.d. § 24 SRG aus mit der Einschränkung, dass der Erwerber die Sache in Besitz genommen und den Kaufpreis bezahlt hat, wobei die Zahlung des Kaufpreises nicht von der h.M. als eine Voraussetzung angesehen wird.⁴⁹ Zu § 6 SRG-Auslegung ist folgendes anzumerken: (1) Will der Gläubiger des Veräußerers die bereits verkaufte Sache im Zwangsvollstreckungsverfahren pfänden, kann der Käufer, der die beiden Voraussetzungen erfüllt hat, sich dagegen erfolgreich wehren, weil er im Verhältnis zum Gläubiger bereits Eigentümer der Kaufsache geworden ist. Immer noch umstritten ist die Frage, was unter „Gläubiger (债权人)“ zu verstehen ist. Dazu gehören grundsätzlich Gläubiger im Konkursverfahren, Gläubiger einer deliktischen Forderung, Gläubiger der Zwangsvollstreckung und Gläubiger der quotalen Verteilung.⁵⁰ (2) Von dieser Grundregel des § 6 SRG-Auslegung darf abgewichen werden, wenn „Gesetze etwas anders bestimmen.“ So sieht § 22 Seehandels-gesetz vor, dass der Schadensersatzanspruch eines Verletzten einem Erwerber immer entgegengehalten werden kann, gleich ob die Eintragung bereits erfolgte. Im Schrifttum werden weitere Ausnahmefälle festgestellt, wie z.B. der Berechtigte des gesetzlichen Zurückbe-haltungsrechts⁵¹ und Hypothekengläubiger⁵². (3) Hinsichtlich der ersten Voraussetzung, nämlich der Über-gabe, ist dies zwar nicht explizit geregelt, es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht nur die physische Über-gabe, sondern auch Übergabesurrogate ausreichen, so wie es beim redlichen Erwerb der Fall ist.⁵³ (4) Hinsicht-

lich der zweiten Voraussetzung, nämlich der Eintra-gung, ist nicht klargestellt, ob unter „bereits das Entgelt geleistet“ die Vollzahlung oder auch Teilzahlung des Kaufpreises zu verstehen ist. Bedenkt man, dass § 24 SRG die Zahlung des Kaufpreises gar nicht verlangt, damit der Käufer sein Eigentum einem Dritten ge-genüber entgegenhalten kann, wäre eine großzügige Auslegung durchaus vertretbar.⁵⁴ Andererseits könnte dies dazu führen, dass Käufer und Verkäufer leichter böswillig einen Kauf zur Vermögensverlagerung vor-täuschen können. Eine solche Frage wurde bereits im Zusammenhang mit der Auslegung über Kaufverträge⁵⁵ aufgeworfen: Ein bezahlender Käufer hat Vorrang auf Erfüllung vor einem nicht bezahlenden Käufer im Falle einer Mehrfachveräußerung. Eine klare Antwort fehlt dort ebenfalls.⁵⁶ (5) Im Ergebnis stimmt § 6 SRG-Auslegung mit § 10 der Auslegung über Kaufverträge im Falle des Mehrfachverkaufs überein. Auch dort wird derjenige Käufer geschützt, der entweder die Übergabe entgegengenommen oder den Kaufpreis bezahlt hat.⁵⁷

2. Eintritt dinglicher Wirkung von Rechtsurkunden

§ 28 SRG stellt folgende Regelung auf: „Beruht die Bestellung, Inhaltsänderung, Übertragung oder das Erlöschen eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache auf dem Titel eines Volksgerichts oder einer Schiedsgerichts-barkeitskommission, 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.“

Der Eintritt dinglicher Wirkung mit der Rechtskraft-erlangung der Rechtsurkunde und des Enteignungsbe-scheides wird somit verankert. Diese scheinbar einfach formulierte Vorschrift stellt eine Ausnahme zum Pu-blizitätsgrundsatz des SRG bei dinglichen Änderungen dar und wirft daher zahlreiche Fragen auf. Insbesonde-re wurde offengelassen, was unter „Rechtsurkunden“ zu verstehen ist. In dieser Hinsicht wird durch § 7 SRG-Auslegung eine teleologische Reduktion vorge-nommen. Zu den Rechtsurkunden (法律文书) i.S.v. § 28 gehören folgende Kategorien von Titeln:⁵⁸ (1) Ge-staltungsurteile mit Teilung des Miteigentums und Änderung der dinglichen Rechtsbeziehung zum Inhalt.

Right Law (I)“ (论我国物权变动规则在破产程序中的适用——兼及《物权法司法解释(一)》第六条的解读), Social Sciences in Ningxia (宁夏社会科学) 2016/4, S. 79.

⁵⁴ A.A. CHEN Zheng (Fn. 53), S. 78 f.

⁵⁵ 最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释 v. 10.5.2012, deutsche Übersetzung von Knut Benjamin Piffler, ZChinR 2014, S. 373–383.

⁵⁶ Einzelheiten vgl. BU Yuanshi, Zeitschrift für Europarecht, Inter-nationales Privatrecht und Rechtsvergleichung 2014, S. 264.

⁵⁷ Einzelheiten vgl. BU Yuanshi (Fn. 56), S. 264, und Knut Benjamin Piffler, Der Doppelverkauf im chinesischen Recht: Vom Wettlauf der Käufer und ius ad rem im chinesischen Zivilrecht, ZChinR 2014, S. 352 ff.

⁵⁸ WU Guangrong (吴光荣), Auch über die dingliche Änderung kraft Rechtsurkunden – zugleich eine Kommentierung des § 7 SRG-Auslegung (也谈依法律文书发生的物权变动——兼评《物权法司法解释一》第7条), Journal of Law Application (法律适用) 2016/5, S. 24.

⁴⁷ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 9.

⁴⁸ BU Yuanshi (Fn. 24), § 14 Rn. 21.

⁴⁹ Vgl. WANG Yi (Fn. 46).

⁵⁰ LUO Shuzhen (Fn. 9); XIN Zhengyu (Fn. 17), S. 33.

⁵¹ CUI Jianyuan (Fn. 28), S. 181.

⁵² YIN Tian (Fn. 23), S. 14 f.

⁵³ Gleiche Meinung: CHEN Zheng (陈政), The Application of Change Rules of Real Right in Bankruptcy Proceedings in China: Ex-planation of the 6th Article in the “Judicial Interpretation of The Real

In der Vergangenheit wurde in der Literatur vor allem von Zivilprozessrechtlern darauf hingewiesen, dass ein Urteil, welches eine dingliche Änderung auch vor der Erfüllung durch den Schuldner herbeiführt, nur Gestaltungsurteil sein darf.⁵⁹ Der zu breite Umfang des § 28 SRG wird als eine Ursache für die Beeinträchtigung von Drittrechten durch Gerichtsurteile angesehen.⁶⁰ In Fällen des Mehrfachverkaufs werden die Interessen des ersten Käufers dieser Ansicht nach ohne § 28 SRG noch nicht beeinträchtigt, wenn gerichtlich nur der Anspruch auf Übereignung zugesprochen wird. Denn ohne eine Umschreibung im Register tritt eine dingliche Änderung noch nicht ein. Somit wäre eine Drittanfechtungsklage gar nicht nötig, wenn § 28 SRG nicht derart weit verstanden würde. Aus diesem Grund wird nach der h.M. durch § 7 SRG-Auslegung der Anwendungsumfang von § 28 SRG auf Gestaltungsurteile reduziert.⁶¹ (2) Zwei Typen von Gerichtsbeschlüssen im Zwangsvollstreckungsverfahren, nämlich die Verfügung über einen Geschäftsabschluss durch Versteigerung (拍卖成交裁定书) und die Verfügung über die Aufrechnung von Schulden mit Sachen (以物抵债裁定书). Auch soll der Gerichtsbeschluss über das Zustandekommen eines freihändigen Verkaufs (变卖成交裁定书) dazu gehören.⁶² Was die Wirkung beider Beschlüsse betrifft, stimmt § 7 SRG-Auslegung mit § 493 ZPG-Auslegung⁶³ überein, widerspricht jedoch § 29 der Auslegung über Versteigerung und freihändigen Verkauf (拍卖、变卖司法解释), der noch die Übergabe für die dingliche Änderung verlangt. (3) Schiedssprüche mit der Teilung des Miteigentums und Änderung der dinglichen Rechtsbeziehung zum Inhalt. Hierzu werden Bedenken des Missbrauchsrisikos geäußert und für den Ausschluss der Schiedssprüche aus dem Anwendungsumfang des § 28 SRG plädiert.⁶⁴ (4) Vergleichsurkunden mit der Teilung des Miteigentums und der Änderung der dinglichen Rechtsbeziehung zum Inhalt. Dadurch scheidet eine Vergleichsurkunde über Aufrechnung von Schulden mit Sachen (以物偿债) für den Zweck von § 28 SRG aus. Im Schrifttum spricht sich die h.M. gegen die Anwendbarkeit von § 28 SRG auf Vergleichsurkunden aus, da diese

nur schuldrechtliche Auswirkung entfalten können.⁶⁵ Da diese dingliche Änderung ohne Publizität stattfindet und somit für Dritte nicht erkennbar ist, wird dem Verkehrsschutz vor allem durch den redlichen Erwerb Rechnung getragen.

3. Dinglicher Schutz vor Vollendung des Publizitätsaktes

In Abweichung vom Publizitätsprinzip findet die dingliche Änderung bereits ohne Publizitätsakt in einigen wenigen Ausnahmefälle wie durch die Entstehung der Rechtskraft eines Urteils (§ 28 SRG), Erbgang (§ 29 SRG) oder Errichtung von legalen Bauten (§ 30 SRG) statt. Rechtlich sind die betroffenen Personen Inhaber eines dinglichen Rechts geworden, obwohl die Übergabe bzw. Umschreibung noch ausbleibt. § 8 SRG-Auslegung stellt klar, dass die betroffene Person vor der Vornahme des Publizitätsaktes Anspruch auf Schutz ihrer dinglichen Rechtsposition geltend machen kann. Der Publizitätsakt hat in diesen Fällen nur deklaratorische Wirkung. Nach § 31 SRG setzt die Verfügung über diese Rechte jedoch die entsprechende Eintragung im Register voraus.

IV. Vorkaufsrecht

Das Rechtsinstitut des Vorkaufsrechts wirft seit langem nicht nur im Sachenrecht, sondern auch im Gesellschafts-, und Mietrecht zahlreiche Fragen auf, die grundsätzlich durch justizielle Auslegungen Schritt für Schritt geklärt wurden.⁶⁶ § 101 SRG besagt: „Ein Miteigentümer kann seinen Bruchteil an der gemeinschaftlichen unbeweglichen oder beweglichen Sache veräußern. Die übrigen Miteigentümer haben ein Vorkaufsrecht zu gleichen Bedingungen.“ Den Miteigentümern wird also ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Diese knapp formulierte Vorschrift wird nun in Bezug auf folgende Aspekte ergänzt:

1. Kein Vorkaufsrecht bei unentgeltlichen Zessionen und bei Veräußerung zwischen Miteigentümern

§ 9 SRG-Auslegung besagt, dass § 101 SRG beim Übergang von Miteigentumsanteilen kraft Erbgangs oder Vermächtnisses nicht zur Anwendung kommt, es sei denn, dass eine anderweitige Vereinbarung durch die Miteigentümer getroffen wird. Es leuchtet unschwer ein, dass das Vorkaufsrecht bei unentgeltlichen Zessionen ausscheidet, da schon keine zu vergleichenden „gleichen Bedingungen“ bestehen,⁶⁷ und zudem

⁵⁹ REN Zhong (任重), Wirkung der Gestaltungsurteile – zugleich über § 28 SRG (形成判决的效力——兼论我国物权法第 28 条), Tribune of Politics and Law (《政法论坛》) 2014/1, S. 54 ff.

⁶⁰ ZHANG Weiping (张卫平)/REN Zhong (任重), The Systematic Protection of the Third-party in Civil Procedure (案外第三人权益程序保障体系研究), Science of Law (法律科学) 2014/6, 134.

⁶¹ CUI Jianyuan (崔建远), Berechtigte Reduktion und grundlose Erweiterung – Pro und Kontra von § 7 der Fashi (2016) 5 (限缩有理, 滋蔓无据——法释 [2016] 5 号第 7 条的得与失), Gansu Social Sciences (甘肃社会科学) 2017/1, S. 144 ff.; LUO Shuzhen (Fn. 9); WU Guangrong (Fn. 58), S. 30.

⁶² WU Guangrong (Fn. 58), S. 30.

⁶³ 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释 v. 30.1.2015, deutsche Übersetzung von Knut Benjamin Piffler, § 493 „Kommt ein Geschäftsabschluss durch Versteigerung zustande oder wird nach dem gesetzlich bestimmten Verfahren verfügt, durch die Sache die Schulden anzurechnen, geht das Eigentum an dem Gegenstand im Zeitpunkt der Verfügung des Geschäftsabschluss durch Versteigerung oder der Zustellung der Verfügung über die Anrechnung auf die Schulden an den Käufer oder des Empfangs der auf die Schulden angerechneten Sache durch den Gläubiger über.“

⁶⁴ WU Guangrong (Fn. 58), S. 30.

⁶⁵ CUI Jianyuan (Fn. 28), S. 142; LUO Shuzhen (Fn. 9); WANG He (王赫), Die Auswirkung der SRG-Auslegung auf die Zwangsvollstreckung (《物权法》司法解释对强制执行的影响), China Notary (中国公证) 2016/4, S. 13; WU Guangrong (Fn. 58), S. 30; A.A. Die erste Zivilkammer des OVG (最高人民法院民事审判第一庭), SRG-Auslegung (Teil eins): Interpretation und Anwendung (物权法司法解释 (一): 理解与适用), Peking 2016, S. 212–218.

⁶⁶ Zum Gesellschaftsrecht vgl. BU Yuanshi (Fn. 24), § 18 Rn. 73; zum Mietrecht vgl. dies., § 12 Rn. 103.

⁶⁷ CUI Jianyuan (Fn. 28), S. 182; LUO Shuzhen (Fn. 9); LIANG Hui-xing (Fn. 11), S. 14; Herr Piffler hat dieser Argumentation wie folgt

der Wortlaut vom „veräußern“ spricht. Mit § 12 I SRG-Auslegung wird klargestellt, dass das Vorkaufsrecht nur besteht, wenn ein Dritter den Eigentumsanteil von einem Miteigentümer erwirbt. Bei einer Veräußerung zwischen den Miteigentümern scheidet das Vorkaufsrecht hingegen aus, es sei denn, es besteht eine anderweitige Vereinbarung (§ 13 SRG-Auslegung).

Umstritten sind die Gestaltung und Sinnhaftigkeit der beiden Ausnahmeregelungen in §§ 9, 13 SRG-Auslegung. WANG Liming und WANG Yi bezweifeln die Zulässigkeit eines schuldrechtlich vereinbarten Vorkaufsrechts⁶⁸, insbesondere im Hinblick auf die Frage inwiefern dies dann einen Dritten bindet.⁶⁹ Einige andere Autoren betonen hingegen die Privatautonomie und befürworten die Zulässigkeit eines vereinbarten Vorkaufsrechts.⁷⁰ Jedenfalls ist das dingliche Vorkaufsrecht dem SRG noch fremd.⁷¹

2. Gleiche Bedingungen

Die Beurteilung der „gleichen Bedingungen“ i.S.v. § 101 SRG erfolgt in einer Gesamtschau des Veräußerungspreises, der Zahlungsmodalität und -frist etc. In § 10 SRG-Auslegung werden nur die wichtigsten Beurteilungskriterien genannt, weshalb weitere Faktoren in Betracht gezogen werden dürfen. Damit wird zwar mehr Flexibilität ermöglicht, zugleich aber auch an Rechtssicherheit eingebüßt, wodurch das Streitpotential erhöht wird. Der Grund für die Übernahme dieses Modells wird darin gesehen, dass mit dem Erfordernis exakt gleicher Bedingungen ansonsten eine zu hohe Anforderung an die Ausübung des Vorkaufsrechts gestellt würde.⁷² Um dem erhöhten Streitpotential entgegenzuwirken, schließt § 12 II Nr. 1 SRG-Auslegung das Vorkaufsrecht in den Fällen aus, in denen die Geschäftsbedingungen substantiell geändert werden wie z.B. bei Herabsetzung des Veräußerungspreises oder bei Erhöhung der Verpflichtungen des Veräußerers.

Einerseits müssen die Geschäftsbedingungen nicht eins zu eins gleich sein, andererseits scheint jedoch die materielle Änderung einer Bedingung zum Ausschluss des Vorkaufsrechts zu führen. Daher ist für die

– in einer m.E. durchaus vertretbaren Weise – widersprochen: Beim Übergang des Miteigentumsanteils aufgrund eines Erbfalls gibt es „Bedingungen“ der Übertragung: sie erfolgt nämlich unentgeltlich. Daher könnte sehr wohl ein Vorkaufsrecht entstehen, das dem Vorkaufsberechtigten dann eben einen Anspruch auf unentgeltlichen Erwerb gibt. Dass dies nicht geschehen soll, leuchtet in der Tat ein, aber nicht weil keine zu vergleichenden „gleichen Bedingungen“ bestünden, sondern weil die Interessenlage bei einem Übergang des Miteigentumsanteils aufgrund eines Erbfalls eine andere ist als die bei einem Verkauf des Anteils.

⁶⁸ Vgl. WANG Liming (Fn. 25); WANG Yi (Fn. 46).

⁶⁹ LI Quanyi (李全一), Wie ist die neue SRG-Auslegung in öffentlicher Beglaubigung zu verstehen und anzuwenden (公证中如何理解适用新物权法司法解释), China Notary (中国公证) 2016/8, S. 44, lehnt es ab.

⁷⁰ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 15 f.; CUI Jianyuan (Fn. 28), S. 182 und JIANG Qiang (Fn. 15) bejahen grundsätzlich.

⁷¹ ZHU Hu, Forum der Grenze des Zivil- und Handelsrechts Nr. 421 zur SRG-Auslegung (Teil zwei) (第 421 期民商法前沿论坛: 王利明: 物权法司法解释 (一) 理解与适用 (下)), <www.civillaw.com.cn> eingesehen am 30.3.2017.

⁷² LIANG Huixing (Fn. 11), S. 14; WANG Liming (Fn. 25).

Ausübung des Vorkaufsrechts entscheidend, wie die materielle Änderung zu interpretieren ist. Dieser Begriff wird in § 30 Vertragsgesetz (VG) verwendet, weshalb diese Norm als Orientierungshilfe herangezogen werden kann.⁷³ Zu den wesentlichen Bedingungen, deren Änderung evtl. als materielle Änderung eingestuft wird, zählen demnach neben dem Preis, der Menge, der Erfüllungsfrist und dem Erfüllungsort auch der Erfüllungsmodus, die Haftung für Vertragsbruch und die Streitbeilegungsmethode.

3. Ausübungsfrist

Die Miteigentümer können die Ausübungsfrist selbst vereinbaren. Fehlt eine klare Vereinbarung, kommen die in § 11 SRG-Auslegung festgelegten Fristen zur Anwendung. Demnach gilt zunächst die vom Veräußerer in der Mitteilung an andere Miteigentümer angegebene Frist oder eine Frist von 15 Tagen, wenn eine solche Mitteilung des Veräußerers nicht vorliegt. Fehlt eine Mitteilung des Veräußerers, soll eine 15 Tagesfrist ab dem Tag der tatsächlichen oder vermuteten Kenntniserlangung über die endgültigen Geschäftsbedingungen durch andere Miteigentümer gelten oder falls der Zeitpunkt der Kenntniserlangung nicht festgestellt werden kann, eine 60 Tagesfrist ab dem Übergang des Anteils. Die Festlegung auf 15 Tage folgt dem Beispiel des § 24 der Auslegung über Mietverträge.⁷⁴ Ob diese komplizierte Fristenregelung mit den teilweise lang angesetzten Fristen sachdienlich ist, wird künftig sicher Anlass zur Diskussion geben. Uneinig ist man sich auch bei der Frage über die Rechtsnatur der Ausübungsfrist. Eine Ansicht ordnet die Ausübungsfrist der Ausschlussfrist zu, während eine andere diese weder als Verjährungsfrist noch als Ausschlussfrist,⁷⁵ sondern eher als mit der Rügefrist vergleichbar ansieht.

4. Ausübung des Vorkaufsrechts durch eine Mehrzahl von Berechtigten

Im Falle der Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch eine Mehrzahl von Berechtigten ist ein Erwerb durch jeden dieser Berechtigten entsprechend seinem Eigentumsanteil zulässig, wenn sich die Parteien untereinander nicht einigen können (§ 14 SRG-Auslegung).

5. Rechtsfolge bei Verletzung des Vorkaufsrechts

Die Wirksamkeit eines unter Verletzung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Kaufvertrags ist selbst nach § 12 II Nr. 2 SRG-Auslegung unklar, da diese Vorschrift nur vorschreibt, dass ein Miteigentümer nicht lediglich den Vertrag anfechten oder für nichtig erklären darf. Im Umkehrschluss kann dies bedeuten, dass der klagende Miteigentümer die Anfechtung oder

⁷³ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 15.

⁷⁴ LUO Shuzhen (Fn. 9).

⁷⁵ LIANG Huixing (Fn. 11), S. 14 f., geht von einer Ausschlussfrist aus; die zweite Ansicht wird von WANG Liming (Fn. 25) vertreten.

Feststellung der Nichtigkeit mit einem Kaufangebot seinerseits koppeln muss.⁷⁶ Dies kann aber auch dahingehend interpretiert werden, dass die Verletzung des Vorkaufsrechts weder einen Anfechtungs- noch einen Nichtigkeitsgrund, sondern stattdessen lediglich einen Schadensersatzanspruch des kaufwilligen Miteigentümers gegen den Veräußerer begründet, wie es im chinesischen Mietrecht der Fall ist.⁷⁷ Die Formulierung des § 12 II Nr. 2 SRG-Auslegung spricht sich jedoch eher gegen letztgenannte Interpretation aus.

V. Gutgläubiger Erwerb

Ein Drittel der SRG-Auslegung, insgesamt sieben Vorschriften, hat den gutgläubigen Erwerb zum Gegenstand, was die Wichtigkeit dieser Rechtsfigur verdeutlicht. Davon sind nicht nur Streitigkeiten aus dem Sachenrecht betroffen, sondern auch solche aus dem Vertragsrecht, Deliktsrecht und Ehe-, Erb- und Familienrecht.⁷⁸ Anders als in Deutschland spielt in China der redliche Erwerb auch bei unbeweglichen Sachen eine große Rolle. Gründe dafür sind das Auseinanderfallen der Registereinträge und der tatsächlichen Rechtspositionen in zahlreichen Konstellationen.⁷⁹ Wegen des hohen Streitwerts erfordert die Verhandlung über derartige Fälle ein erhöhtes Maß an Rechtssicherheit, die allein durch § 106 SRG noch nicht zu bewerkstelligen ist.

1. Gutgläubigkeit

a. Definition

Gutgläubigkeit bedeutet nach § 15 I SRG-Auslegung, dass der Erwerber die fehlende Verfügungsmacht des Veräußerers weder kannte, noch infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte. Leichte Fahrlässigkeit hingegen schließt die Gutgläubigkeit noch nicht aus.

b. Beweislast

In der Vergangenheit wurde vertreten, der Erwerber habe seine Gutgläubigkeit zu beweisen.⁸⁰ § 15 II SRG-Auslegung kehrt die Verteilung der Beweislast genau um: nun trägt der ursprüngliche Rechtsinhaber die Beweislast für die Bösgläubigkeit des Erwerbers. Sowohl die frühere als auch die jetzige Beweisregel wird in der Lehre als zu undifferenziert kritisiert.⁸¹ Gefordert wird eine Regel, welche das Ausmaß der Publizitätswirkung des Registers von der Übergabe

unterscheidet. In der Gerichtspraxis wird davon ausgegangen, dass man sich bei unbeweglichen Sachen auf die Registereinträge verlassen darf und grundsätzlich keine Nachforschungspflicht besteht.⁸²

c. Vermutung des Vorsatzes bei Immobilien

Kenntnis über die fehlende Verfügungsmacht wird bei Immobilien widerlegbar vermutet,⁸³ wenn (1) ein wirksamer Widerspruch im Immobilienregister eingetragen ist, (2) eine eingetragene Vormerkung noch wirksam ist und der Begünstigte der Verfügung nicht zustimmt, (3) eine sonstige Verfügungssperre im Register eingetragen ist, (4 u. 5) dem Erwerber bewusst war, dass die falsche Person als Rechtsinhaber im Register eingetragen ist oder dass eine andere Person bereits rechtmäßiger Rechtsinhaber der unbeweglichen Sache geworden ist (§ 16 SRG-Auslegung). Wie diese Vermutungen im Einzelnen zu verstehen sind, wird hier näher erklärt: (1) Die erste Vermutung beruht auf der Annahme, dass ein wirksamer Widerspruch den guten Glauben zerstören kann.⁸⁴ Da der Widerspruch unter Umständen nur 15 Tage gültig ist, muss der Erwerber sich vergewissern, ob der Widerspruch hinfällig geworden ist. Klagt der Widerspruchsantragsteller nicht binnen 15 Tagen, verliert der Widerspruch seine Wirksamkeit. Sollte der Widerspruch wegen des Versäumnisses der fristgerechten Klageerhebung untergegangen sein, kommt die erste Vermutungsregel nicht mehr zur Anwendung, so dass der öffentliche Glaube in das Register als wiederhergestellt gilt und den Erwerber keinerlei weitere Nachforschungspflicht mehr trifft.⁸⁵ Wird hingegen innerhalb von 15 Tagen gegen den eingetragenen Rechtsinhaber geklagt und behält der Widerspruch somit weiterhin seine Gültigkeit, wird die Bösgläubigkeit des Erwerbers vermutet. Angesichts des offenen Ausgangs des laufenden Gerichtsprozesses zwischen dem eingetragenen Rechtsinhaber und dem Widerspruchssteller ist es für den Erwerber kaum möglich, seine Gutgläubigkeit nachzuweisen. Der Nachweis der Gutgläubigkeit wäre auch nicht nötig, wenn sich der Widerspruch später als bestandlos erweist, denn in diesem Fall handelt es sich um einen Erwerb vom Berechtigten. Erst wenn ein rechtskräftiges Urteil den materiellen Bestand des Widerspruchs feststellt, käme es theoretisch auf einen redlichen Erwerb an. Faktisch würde ein derartiger Erwerb aber daran scheitern, dass der gute Glaube – wie oben dargestellt – kaum nachgewiesen werden kann. Mit anderen Worten handelt der Erwerber beim Geschäftsabschluss mit dem eingetragenen Rechtsinhaber auf eigenes Risiko, wenn der Widerspruch noch wirksam ist, und muss das erworbene Recht wieder herausgeben, wenn die Unrichtigkeit des Eintrags rechtskräftig als bewiesen festgestellt wird.

⁷⁶ LUO Shuzhen (Fn. 9) und WANG Liming (Fn. 25) unterstützen diese Interpretation.

⁷⁷ § 21 der Erläuterungen zu Mietverträgen (最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释) v. 30.7.2009, deutsche Übersetzung von Knut Benjamin Piffler, ZChinR 2010, S. 272 ff.

⁷⁸ LUO Shuzhen (Fn. 9).

⁷⁹ Einzelheiten BU Yuanshi (Fn. 24), § 14 Rn. 47.

⁸⁰ BU Yuanshi, Der gutgläubige Erwerb im chinesischen Sachenrecht – ein Beispiel für die Rechtsrezeption in China, Zeitschrift für vergleichende Rechtswissenschaft 2009, S. 327.

⁸¹ CHENG Xiao (Fn. 33).

⁸² LUO Shuzhen (Fn. 9).

⁸³ Dass es sich um eine widerlegbare Vermutung handelt, ergibt es sich aus dem Wortlaut „认定 (ist anzunehmen)“, der üblicherweise für widerlegbare Vermutung verwendet wird.

⁸⁴ Vgl. CHENG Xiao (Fn. 35), S. 67 f.

⁸⁵ Vgl. CHENG Xiao (Fn. 35), S. 68.

Dies bedeutet, dass die Eintragung des Widerspruchs keine Verfügungseinschränkung bewirkt, aber die Registerbehörde nach § 84 AR eine Umschreibung nur dann trotz des gültigen Widerspruchs vornehmen darf, wenn sich der Erwerber zur Risikoübernahme der Rückgängigmachung verpflichtet hat. (2) Die durch die Vormerkung herbeigeführte Verfügungseinschränkung zerstört ebenfalls den guten Glauben des Erwerbers.⁸⁶ Mit Hinblick auf die praktische Anwendung der Vormerkung könnten verschiedene Szenarien der unberechtigten Verfügung nach der Eintragung der Vormerkung auftreten, das komplizierteste davon betrifft die folgende Situation: Der Bauherr verkauft eine noch im Bau befindliche Wohnung an einen Käufer, dessen Erfüllungsanspruch gegen den Bauherrn durch eine Vormerkung gesichert wird; gleichzeitig wird eine zweite Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der den Kauf finanzierenden Bank auf die Bestellung der Hypothek eingetragen. In dieser Konstellation ist der Käufer sowohl Vormerkungsberechtigter (bzgl. der ersten Vormerkung) als auch Vormerkungsschuldner (bzgl. der zweiten Vormerkung). Theoretisch könnte sowohl der Bauherr trotz der ersten Vormerkung als auch der Käufer trotz der zweiten Vormerkung über die Wohnung verfügen, so dass der redliche Erwerb zur Anwendung käme. Faktisch und nun rechtlich wird dies ausgeschlossen. Laut § 85 AR wird der Antrag auf eine Eintragung entgegen der Vormerkung ohne die Zustimmung des Vormerkungsberechtigten von der Registerbehörde abgelehnt. Damit ist in diesem Fall jeder Erwerb, mitunter auch ein gutgläubiger Erwerb, faktisch unmöglich, solange eine gültige Vormerkung besteht. (3) Unbewegliche Sachen können durch das Gericht oder durch Behörden per Beschluss versiegelt werden. Diese Verfügungseinschränkung wird im Register vermerkt. In der Justizpraxis wird durchaus vertreten, dass ein schuldrechtlicher Vertrag trotz einer derartigen Einschränkung wirksam ist. Sobald die Sperre aufgehoben wird, darf die Umschreibung vorgenommen werden.⁸⁷ (4) und (5) sind an sich keine gesetzlichen Vermutungen, denn hier geht es nicht um eine objektiv öffentlich bekannte Tatsache, sondern um eine Tatsache, die der Erwerber ohne diese Vermutungsregeln genauso hätte nachweisen müssen. Es ist äußerst schwierig nachzuweisen, dass der Erwerber die Fehlerhaftigkeit des Eintrags hinsichtlich des Rechtsinhabers kannte, selbst wenn der Erwerber zu den Freunden oder Bekannten des Rechtsinhabers gehört. Eine Bekanntschaft oder Freundschaft kann nicht indizieren, dass sich der Erwerber mit den Vermögens-

verhältnissen des Veräußerers gut auskennt. Genauso schwierig ist es nachzuweisen, dass dem Erwerber eine andere nicht eingetragene Person als wahrer Rechtsinhaber bekannt war. In der Lehre wird vertreten, dass Nr. (4) vor allem auf unbewegliche Sachen anwendbar ist, die während des Bestehens der Ehe unter dem Namen eines Ehepartners erworben wurden.⁸⁸

d. Vermutung der groben Fahrlässigkeit

Das „Kennenmüssen“, also das Vorliegen grober Fahrlässigkeit, muss der ursprüngliche Eigentümer nachweisen (§ 16 II SRG-Auslegung). Bei beweglichen Sachen wird grobe Fahrlässigkeit vermutet, wenn der Geschäftspartner⁸⁹, der Ort und Zeitpunkt des Geschäfts den Verkehrssitten nicht entsprechen (§ 17 SRG-Auslegung). Hingegen wird keine Vermutungsregelung bezüglich des Erwerbs unbeweglicher Sachen geschaffen. § 16 II SRG-Auslegung funktioniert eher als eine Definition der groben Fahrlässigkeit und nicht etwa als Beweismaß.

2. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Gutgläubigkeit

Der für die Beurteilung der Gutgläubigkeit maßgebliche Zeitpunkt ist der Zeitpunkt der Vollendung der Umschreibung der unbeweglichen Sache im Register oder der Übergabe der beweglichen Sache. Bei einer Übergabe kurzer Hand gemäß § 25 SRG wird auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Grundgeschäfts und bei einer Übergabe durch Abtretung des Herausgabeanspruchs auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Abtretungsvereinbarung abgestellt (§ 18 II SRG-Auslegung). Damit wird der maßgebliche Zeitpunkt bewusst nach hinten verschoben, um den einschneidenden Effekt des gutgläubigen Erwerbs einzuschränken.⁹⁰

3. Vernünftiger Preis

Ob der Preis vernünftig ist, muss sich nach einem objektiven Maßstab bemessen und hängt von der Natur, der Menge und der Zahlungsmodalität ab. Dabei sind

⁸⁸ SUN Xianzhong (Fn. 18), S. 60.

⁸⁹ Hier ließe die chinesische Terminologie „交易的对象“ wohl auch eine Interpretation als „Vertragsgegenstand“ zu. Allerdings sollen sich die Faktoren zur Beurteilung der Gutgläubigkeit m.E. i.d.R. nicht auf den Vertragsgegenstand selbst beziehen, es sei denn, dass dieser Gegenstand vom redlichen Erwerb gänzlich ausgeschlossen ist. Ansonsten kann der Vertragsgegenstand selbst weder über die Gut- oder Bösgläubigkeit etwas aussagen. Beispielsweise verkauft jemand eine wertvolle Ming-Vase, wobei es sich herausgestellt hat, dass der Verkäufer keinerlei Expertise in der Porzellanmanufaktur hat. Die mangelnden Fachkenntnisse des Verkäufers und nicht etwa die Ming-Vase an sich können als ein Anhaltspunkt dafür betrachtet werden, dass der Verkäufer nicht der Eigentümer ist oder nicht vom Eigentümer als Vertreter beauftragt wurde. LIANG Huixing (Fn. 11), S. 18, geht ebenfalls davon aus, dass darunter die Gegenseite des Geschäfts (交易的对方), nämlich der Verkäufer (出卖人) oder der Veräußerer (转让人), gemeint ist.

⁹⁰ LUO Shuzhen (Fn. 9); XIN Zhengyu (Fn. 17), S. 36.

⁸⁶ WANG Yi (Fn. 46), vertritt die Meinung, dass die Vormerkung keine Verfügungseinschränkung bewirke. Die Vormerkung sichere lediglich den schuldrechtlichen Anspruch des Berechtigten; CHENG Xiao (Fn. 33) will die Verfügungseinschränkung eingrenzen. Die Grundlage für die Verfügungseinschränkung stellt § 85 UmVO dar.

⁸⁷ Vgl. § 26 der Bestimmungen über Versiegelung, Verpfändung und Einfrieren in der Zivilvollstreckung (《关于民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》) v. 16.12.2008. Diese besagt: „Übertragungen, Belastungen und andere Vollstreckung hindernde Handlungen des Vollstreckungsgegners an dem versiegelten, gepfändeten und eingefrorenen Gegenstand können gegenüber dem Vollstreckungsantragsteller nicht entgegengehalten werden.“

der Marktpreis am Geschäftsort und die Verkehrssitten ebenfalls zu berücksichtigen (§ 19 SRG-Auslegung). Bisher ist noch offen, ob der Kaufpreisanspruch für den gutgläubigen Erwerb auch schon erfüllt sein muss.

4. Übergabe/Registrierung

Umstritten war die Frage,⁹¹ ob die Übergabe allein ausreicht, um den gutgläubigen Erwerb von beweglichen Sachen besonderer Typen herbeizuführen. Dies wird nun durch § 20 SRG-Auslegung bejaht. Damit wurde die Debatte beendet, ob bewegliche Sachen besonderer Typen überhaupt redlich erworben werden können.⁹²

5. Wirksamkeit des Vertrags

Ebenfalls umstritten ist die Frage, ob die Wirksamkeit des schuldrechtlichen Vertrags eine Voraussetzung für den gutgläubigen Erwerb ist.⁹³ Ursprünglich war dies als Tatbestandmerkmal in den Entwürfen des SRG vorgesehen, wurde aber in der Endfassung gestrichen.⁹⁴ Nun ist dies wieder in Form einer Auslegung hinzugefügt worden. Dieses Hin und Her zeigt, dass künftig noch um einen Konsens gerungen werden muss. Nach § 21 SRG-Auslegung darf der Vertrag weder gemäß § 52 VG nichtig noch wirksam angefochten worden sein. Der Vertrag darf lediglich aufgrund fehlender Verfügungsmacht mangelbehaftet sein.⁹⁵

VI. Fazit

Insgesamt ist die SRG-Auslegung inhaltlich zwar überschaubar, doch stellt sie trotzdem eine nicht zu unterschätzende Ergänzung zum SRG dar. Hinter nahezu jeder Norm stecken jahrelang intensiv geführte Diskussionen. Mit der SRG-Auslegung wird der erste Schritt der Domestizierung des chinesischen Sachenrechts unternommen. Dieser Prozess ist erforderlich, um die rezipierten Rechtsfiguren an die durch die Vorstellungen und Gewohnheiten der Parteien und Richter hervorgerufenen Probleme anzupassen. Bedingt durch die Transformationsphase der chinesischen Wirtschaft sind Rechtsmissbrauchsfälle in China noch sehr ausgeprägt. Vermögensverschiebungen von Ehegatten zur Schädigung des Gläubigers eines Ehepartners oder von einem Ehegatten und einem Dritten zur Schädigung des anderen Ehepartners in Scheidungsfällen sind keine Seltenheit. Es ist völlig sachgemäß, dass die Justiz darauf reagieren muss.

Allerdings ist bei diesem Prozess zu beobachten, dass die Publizitätsfunktion des Registers weiter abgeschwächt wurde. Mit dem automatischen Untergang der Vormerkung und des Widerspruchs sowie dem häufig anzutreffenden Auseinanderfallen des Registereintrags und der materiellen Rechtslage⁹⁶ ist die Aussagekraft der Immobilienregistereinträge bereits jetzt beeinträchtigt. Wenn sich die Ansicht,⁹⁷ dass die Eintragung im Immobilienregister nach der Ausnahmeregelung von § 142 SRG⁹⁸ keine konstitutive Wirkung hat und die Übergabe bei unbeweglichen Sachen wichtiger ist, tatsächlich durchsetzt, ist die Entwicklungsrichtung des chinesischen Sachenrechts mehr als bedenklich. Dies würde eine Abkehr von klaren dinglichen Regeln und eine Erschwerung des Rechtsverkehrs mit Immobilien bedeuten.

⁹¹ Vgl. XIN Zhengyu (Fn. 17), S. 37.

⁹² BU Yuanshi (Fn. 80), S. 319.

⁹³ WANG Liming (Fn. 25) und JIANG Qiang (Fn. 15) sind dafür; WANG Yi (Fn. 46) ist dagegen.

⁹⁴ WANG Yi (Fn. 46).

⁹⁵ Vgl. XIN Zhengyu (Fn. 17), S. 37.

⁹⁶ BU Yuanshi (Fn. 80), S. 314.

⁹⁷ SUN Xianzhong (Fn. 18), S. 54 f.; derselbe, Analyse und Anwendung einiger Fragen der SRG-Auslegung (《物权法司法解释 (一)》若干问题的分析与适用), Journal of Law Application (法律适用) 2016/10, S. 29 f.

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

* * *

Domestic Adaptation of Chinese Property Law – Comment on “Interpretation I of the Supreme People’s Court on Several Issues concerning the Application of the ‘Property Law of the People’s Republic of China’ ”

The article deals with “Interpretation I of the Supreme People’s Court on Several Issues concerning the Application of the ‘Property Law of the People’s Republic of China’ ” (PL-Interpretation), which addresses several fundamental questions of Chinese property law. The author offers examples and background information on the disputes in literature and legal practice that led to the respective rules contained in the PL-Interpretation, and in so doing she significantly helps to clarify their regulative aim and scope of application. In general, the author views the Interpretation’s provisions as an important tool for bringing the black letter rules, on the one hand, and the expectations of parties or judges, on the other hand, closer together. For immovables, however, she criticises the trend of weakening the land register’s publicity function and points out how this may negatively affect legal certainty in the real estate market.

DOKUMENTATIONEN

Detaillierte Ausführungsregeln zur vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien

国土资源部令¹
(第 63 号)

Erlass des Ministeriums für Landressourcen
(Nr. 63)

《不动产登记暂行条例实施细则》已经 2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

Die „Detaillierten Ausführungsregeln zur vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien“, am 29.6.2015 auf der 3. Sitzung des Ministeriums für Landressourcen beraten und verabschiedet wurden, werden hiermit bekannt gemacht und vom Tag der Bekanntmachung an durchgeführt.

部长 姜大明
2016 年 1 月 1 日

JIANG Daming, Minister
1.1.2016

不动产登记暂行条例实施细则

Detaillierte Ausführungsregeln zur vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien

(2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议通过)

(Verabschiedet auf der 3. Sitzung des Ministeriums für Landressourcen am 29.6.2015)

目录

Inhalt

- 第一章 总则
- 第二章 不动产登记簿
- 第三章 登记程序
- 第四章 不动产权利登记
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 集体土地所有权登记
 - 第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记
 - 第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记
 - 第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记
 - 第六节 土地承包经营权登记
 - 第七节 海域使用权登记
 - 第八节 地役权登记
 - 第九节 抵押权登记

- 1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen
- 2. Kapitel: Grundbuch
- 3. Kapitel: Eintragungsverfahren
- 4. Kapitel: Eintragung von Immobilienrechten
 - 1. Abschnitt: Allgemeine Regeln
 - 2. Abschnitt: Eintragung von Kollektiveigentum an Land
 - 3. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum
 - 4. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke und von Gebäudeeigentum
 - 5. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur Nutzung von kollektiven Bauland und von Eigentum an Gebäuden und Bauwerken
 - 6. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land
 - 7. Abschnitt: Eintragung der Rechte zur Nutzung von Meeresgebieten
 - 8. Abschnitt: Eintragung von Grunddienstbarkeiten
 - 9. Abschnitt: Eintragung von Hypotheken

¹ Quelle des chinesischen Textes: Amtsblatt des Staatsrats [中华人民共和国国务院公报] 2016, Nr. 12, S. 49 ff.

第五章 其他登记

第一节 更正登记

第二节 异议登记

第三节 预告登记

第四节 查封登记

第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章 总则

第一条 为规范不动产登记行为，细化不动产统一登记制度，方便人民群众办理不动产登记，保护权利人合法权益，根据《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》），制定本实施细则。

第二条 不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。

第三条 不动产登记机构依照《条例》第七条第二款的规定，协商办理或者接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的，应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

第四条 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，由国土资源部受理并会同有关部门办理，依法向权利人核发不动产权属证书。

国务院批准的项目用海、用岛的登记，由国土资源部受理，依法向权利人核发不动产权属证书。

中央国家机关使用的国有土地等不动产登记，依照国土资源部《在京中央国家机关用地土地登记办法》等规定办理。

5. Kapitel: Andere Eintragungen

1. Abschnitt: Eintragung einer Berichtigung

2. Abschnitt: Eintragung eines Widerspruchs

3. Abschnitt: Eintragung einer Vormerkung

4. Abschnitt: Eintragung einer Versiegelung

6. Kapitel: Einsichtnahme, Schutz und Nutzung der Daten der Immobilien-eintragung

7. Kapitel: Rechtliche Verantwortung

8. Kapitel: Ergänzende Bestimmungen

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

§ 1 [Normzweck] Um die Handlungen der Eintragung von Immobilien zu normieren, das System der einheitlichen Eintragung von Immobilien zu verfeinern, die Durchführung der Eintragung von Immobilien für die Bevölkerung zu erleichtern und die legalen Rechte und Interessen von Berechtigten zu schützen, werden aufgrund der „Vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien“² (im folgenden „VO“), diese detaillierten Ausführungsregeln erlassen.

§ 2 [Antragserfordernis; Miteintragung wesentlicher Bestandteile] Die Eintragung von Immobilien muss gemäß dem Antrag der Parteien durchgeführt werden, außer wenn Gesetze, Verwaltungsrechtsnormen sowie diese detaillierten Ausführungsregeln etwas Anderes bestimmen.

Häuser und sonstige Gebäude und Bauwerke sowie Forste, Wälder und andere feststehende Objekte müssen mit dem Land [oder] Meeresgebiet, mit dem sie verbunden sind, zusammen eingetragen werden, [um] das Übereinstimmen der Rechtsinhaber zu wahren.

§ 3 [Informationsaustausch bei Zuständigkeit gemäß § 7 Abs. 2 VO] Grundbuchämter, die gemäß § 7 Abs. 2 VO die Eintragung einer Immobilie, die das Verwaltungsgebiet auf Kreisebene überschreitet, nach Absprache oder nach erhaltener Anweisung vornehmen, müssen nach Abschluss der Eintragung andere Grundbuchämter, deren Gebiet die Immobilie überschreitet, über die im Grundbuch aufgezeichneten Berechtigten der Immobilie sowie Ergebnisse der Eintragung wie etwa Immobilienposition, Grenzmarken, Fläche, Nutzungszweck [und] Art der Rechte benachrichtigen.

§ 4 [Eintragung der Immobilien nach § 7 Abs. 3 VO] Über Forste, Wälder und Waldland in vom Staatsrat festgelegten staatseigenen Waldgebieten mit Schlüsselfunktion, deren [Eintragung] die Abteilung für die Verwaltung von Landressourcen annimmt und zusammen mit den zuständigen Abteilungen vornimmt, wird Berechtigten nach dem Recht eine Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie ausgestellt.

Für die Eintragung der Nutzung von Meer und Inseln im Rahmen von vom Staatsrat genehmigten Projekten, die die Abteilung für die Verwaltung von Landressourcen annimmt, wird dem Berechtigten nach dem Recht eine Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie ausgestellt.

Die Eintragung von Immobilien wie etwa staatseigenem Land, die von zentralen Staatsorganen genutzt werden, wird gemäß den Bestimmungen wie etwa der „Landregistrierungsmethode für in der Hauptstadt von zentralen Staatsorganen genutztes Land“ der Abteilung für Verwaltung von Landressourcen, vorgenommen.

² Chinesisch-deutsch in: ZChinR 2015, S. 59 ff.

第二章 不动产登记簿

第五条 《条例》第八条规定的不动产单元，是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。

没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

前款所称房屋，包括独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。

第六条 不动产登记簿以宗地或者宗海为单位编成，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元编入一个不动产登记簿。

第七条 不动产登记机构应当配备专门的不动产登记电子存储设施，采取信息网络安全防护措施，保证电子数据安全。

任何单位和个人不得擅自复制或篡改不动产登记簿信息。

第八条 承担不动产登记审核、登记簿的不不动产登记工作人员应当熟悉相关法律法规，具备与其岗位相适应的不不动产登记等方面的专业知识。

国土资源部会同有关部门组织开展对承担不动产登记审核、登记簿的不不动产登记工作人员的考核培训。

第三章 登记程序

第九条 申请不动产登记的，申请人应当填写登记申请书，并提交身份证明以及相关申请材料。

申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提供复印件，复印件应当与原件保持一致。

2. Kapitel: Grundbuch

§ 5 [Definition von „Immobilieneinheiten“ nach § 8 VO; Definition von „Häusern“] Immobilieneinheit im Sinne von § 8 VO ist ein durch die Grenzen der Rechtsinhaberschaft abgeschlossener Raum mit eigenständigem Nutzungswert.

Gibt es kein Haus, sonstiges Gebäude oder Bauwerk, sowie Forst, Wald [oder anderes] feststehendes Objekt, [so] gilt der durch die Grenzen der Rechtsinhaberschaft abgeschlossene Raum des Landes [oder] Meeresgebietes als Immobilieneinheit.

Gibt es ein Haus, sonstiges Gebäude oder Bauwerk sowie Forst, Wald [oder anderes] feststehendes Objekt, [so] gilt der durch die Grenzen der Rechtsinhaberschaft von dem Land [oder] Meeresgebiet abgeschlossene Raum dieses Hauses, sonstigen Gebäudes oder Bauwerks sowie Forstes, Waldes [oder anderen] feststehenden Objektes als Immobilieneinheit.

Häuser im Sinne der vorherigen Absätze sind durch die Grenzen der Rechtsinhaberschaft abgeschlossene Räume, die ein unabhängiges Gebäude sind, und durch die Grenzen der Rechtsinhaberschaft abgeschlossene Räume, die mit der Unterscheidung nach Apartments, Stockwerken oder Zimmern unabhängig genutzt werden können.

§ 6 [Einheiten des Grundbuchs, § 8 Abs. 1 VO] Im Grundbuch bilden Grundstücke oder Meeresparzellen eine Einheit; alle Immobilieneinheiten im Bereich eines Grundstücks oder einer Meeresparzelle werden einem Grundbuch zugeordnet.

§ 7 [Grundsätze des elektronischen Grundbuchs, § 9 VO; Datenschutz] Das Grundbuchamt muss spezielle elektronische Vorrichtungen zum Abspeichern der Immobilieneintragen bereitstellen, Maßnahmen zum Schutz der Sicherheit des Datennetzes ergreifen [und] die Sicherheit der elektronischen Daten gewährleisten.

Keine Einheit und kein Einzelner darf eigenmächtig Informationen aus dem Grundbuch kopieren oder abändern.

§ 8 [Qualifikation der Mitarbeiter, § 11 VO] Das Personal, dass die Überprüfung der Immobilieneintragung [und] die Eintragung der Immobilie in das Grundbuch übernimmt, muss mit den betreffenden gesetzlichen Bestimmungen vertraut sein [und] über die zu seinem Posten passenden Fachkenntnisse wie etwa über die Eintragung von Immobilien verfügen.

Das Landressourcenministerium organisiert zusammen mit den betreffenden Abteilungen die Durchführung von Prüfungen und Weiterbildungen des Personals, das die Überprüfung der Immobilieneintragung [und] die Eintragung der Immobilien in das Grundbuch übernimmt.

3. Kapitel: Eintragungsverfahren

§ 9 [Antrag; Form der Antragsunterlagen] Wird die Eintragung einer Immobilie beantragt, so muss der Antragsteller den Antrag auf Eintragung ausfüllen, und einen Nachweis der Identität sowie entsprechende Antragsunterlagen einreichen.

Die Antragsunterlagen müssen im Original zur Verfügung gestellt werden. Können unter besonderen Umständen Originalunterlagen nicht zur Verfügung gestellt werden, können Kopien zur Verfügung gestellt werden, bei Kopien muss die Übereinstimmung mit den Originalen gewahrt sein.

第十条 处分共有不动产申请登记的，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共同申请，但共有人另有约定的除外。

按份共有人转让其享有的不动产份额，应当与受让人共同申请转移登记。

建筑区内依法属于全体业主共有的不动产申请登记，依照本实施细则第三十六条的规定办理。

第十一条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的，应当由其监护人代为申请。

监护人代为申请登记的，应当提供监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料；因处分不动产而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

父母之外的监护人处分未成年人不动产的，有关监护关系材料可以是人民法院指定监护的法律文书、经过公证的对被监护人享有监护权的材料或者其他材料。

第十二条 当事人可以委托他人代为申请不动产登记。

代理申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提供被代理人签字或者盖章的授权委托书。

自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，应当与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。

境外申请人委托他人办理处分不动产登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理认证或者公证。

第十三条 申请登记的事项记载于不动产登记簿前，全体申请人提出撤回登记申请的，登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。

第十四条 因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

§ 10 [Antrag durch gemeinschaftliche Eigentümer] Wird bei der Verfügung über eine gemeinschaftliche Immobilie die Eintragung beantragt, muss dies von den Miteigentümern, die zusammen über mindestens zwei Drittel der Miteigentumsanteile verfügen, oder [im Fall des Gesamthandseigentums] von allen Gesamthandseigentümern gemeinsam beantragt werden, es sei denn die gemeinschaftlichen Eigentümer haben eine andere Vereinbarung getroffen

Überträgt ein Miteigentümer seinen Anteil an der Immobilie, muss mit dem Erwerber gemeinsam der Antrag auf Eintragung der Übertragung gestellt werden.

Der Antrag auf Eintragung von Immobilien im gemeinsamen Eigentum auf bebauten Grundstücken, das nach dem Recht allen Hausherrn gehört, wird gemäß § 36 dieser detaillierten Ausführungsregeln vorgenommen.

§ 11 [Antrag durch nicht voll Geschäftsfähige] Nicht Zivilgeschäftsfähige [oder] beschränkt Zivilgeschäftsfähige, [welche] die Eintragung einer Immobilie beantragen, müssen sich bei dem Antrag von ihrem Vormund vertreten lassen.

Der bei Antrag auf Eintragung vertretende Vormund muss einen Nachweis der Identität des Vormunds und des Mündels oder das Haushaltsregistrierungsbuch [sowie] Unterlagen wie etwa zur Vormundschaftsbeziehung zur Verfügung stellen; wird wegen der Verfügung über die Immobilie die Eintragung beantragt, muss [der Vormund] außerdem eine schriftliche Bürgschaft³ zur Verfügung stellen, dass [die Verfügung] zum Vorteil des Mündels ist.

Verfügt ein anderer Vormund als die Eltern über die Immobilie von Minderjährigen, können die Unterlagen betreffend der Vormundschaftsbeziehung Rechtsurkunden, in der das Volksgericht die Vormundschaft bestimmt, Unterlagen, in denen beurkundet wird, [wer] gegenüber dem Mündel das Vormundschaftsrecht genießt, oder andere Unterlagen sein.

§ 12 [Antrag durch Stellvertreter, § 15 Abs. 1] Parteien können Vertreter mit der Beantragung der Immobilieneintragung beauftragen.

Bei der Beantragung der Immobilieneintragung in Vertretung, muss der Vertreter gegenüber dem Grundbuchamt eine vom Vertretenen unterschriebene oder gestempelte Vollmachtsurkunde zur Verfügung stellen.

Beauftragen natürliche Personen, welche über die Immobilie verfügen, Vertreter mit der Beantragung der Eintragung, müssen [sie] gemeinsam mit dem Vertreter vor Ort beim Grundbuchamt die Vollmachtsurkunde abschließen, dies gilt nicht für beglaubigte Vollmachtsurkunden.

Beauftragt ein Antragsteller außerhalb des [chinesischen] Gebiets einen anderen mit der Eintragung der Verfügung über eine Immobilie, muss die Erteilung der Vollmachtsurkunde gemäß den betreffenden [zentral-]staatlichen Bestimmungen legalisiert oder beglaubigt werden.

§ 13 [Rücknahme des Antrags, § 15 Abs. 2 VO] Wenn alle Antragsteller den Antrag auf Eintragung zurückziehen bevor die Gegenstände, deren Eintragung beantragt wurden, im Grundbuch aufgezeichnet sind, muss das Grundbuchamt den schriftlichen Antrag auf Eintragung sowie alle damit zusammenhängenden Unterlagen an die Antragsteller zurückgeben.

§ 14 [Antrag durch Erben] Wenn die Partei die Eintragung einer durch Erbfall [oder] durch Annahme eines Vermächnisses erworbenen Immobilie beantragt, muss sie Unterlagen zum Nachweis des Todes, das Testament oder eine Verteilungsvereinbarung aller gesetzlichen Erben betreffend der Immobilie zusammen mit Unterlagen wie etwa zu den Verwandtschaftsbeziehungen mit dem Erblasser übergeben; es können auch beglaubigte Unterlagen oder wirksame Rechtsurkunden⁴ übergeben werden

³ Gemeint ist hier nicht die Bürgschaft im schuldrechtlichen Sinn, sondern eine „Versicherung“ oder „Garantie“.

⁴ Gemeint sind (vollstreckbare) Titel.

第十五条 不动产登记机构受理不动产登记申请后,还应当对下列内容进行查验:

(一) 申请人、委托代理人身份证明资料以及授权委托书与申请主体是否一致;

(二) 权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致;

(三) 不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备,权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确;

(四) 法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。

第十六条 不动产登记机构进行实地查看,重点查看下列情况:

(一) 房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记,查看房屋坐落及其建造完成情况;

(二) 在建建筑物抵押权登记,查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况;

(三) 因不动产灭失导致的注销登记,查看不动产灭失等情况。

第十七条 有下列情形之一的,不动产登记机构应当在登记事项记载于登记簿前进行公告,但涉及国家秘密的除外:

(一) 政府组织的集体土地所有权登记;

(二) 宅基地使用权及房屋所有权,集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权,土地承包经营权等不动产权利的首次登记;

(三) 依职权更正登记;

(四) 依职权注销登记;

(五) 法律、行政法规规定的其他情形。

公告应当在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行,公告期不少于 15 个工作日。公告所需时间不计算在登记办理期限内。公告期满无异议或者异议不成立的,应当及时记载于不动产登记簿。

第十八条 不动产登记公告的主要内容包括:

(一) 拟予登记的不动产权利人的姓名或者名称;

§ 15 [Prüfungsumfang; § 18 VO] Nach Annahme des Eintragungsantrags muss das Grundbuchamt außerdem noch die folgenden Inhalte prüfen:

(1) Unterlagen zum Nachweis der Identität des Antragstellers [und] des beauftragten Vertreters sowie ob die Vollmachtsurkunde mit der Person des Antragstellers übereinstimmt;

(2) ob die Unterlagen zur Herkunft der Rechtsinhaberschaft oder die Dokumente über die Eintragungsgründe mit dem Inhalt des Eintragungsantrags übereinstimmen;

(3) ob die Ergebnisse der Rechte- und Katasteruntersuchung⁵ wie etwa Grenzmarken, Raumgrenzen und Flächen der Immobilie vollständig sind, ob die Rechtsinhaberschaft klar ist, ob die Grenzmarken deutlich sind [und] ob die Fläche korrekt ist.

(4) ob die Belege über Steuerzahlungen oder Gebühreneinzüge, die in Gesetzen oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmt sind, vollständig sind.

§ 16 [Inaugenscheinnahme, § 19 VO] Bei der Inaugenscheinnahme durch das Grundbuchamt müssen hauptsächlich die folgenden Umstände untersucht werden:

(1) Bei der erstmaligen Eintragung von Eigentum an Häusern und sonstigen Gebäuden und Bauwerken, werden Umstände wie etwa die Position des Hauses und dessen bauliche Vollendung untersucht;

(2) bei der Eintragung einer Hypothek auf ein im Bau befindliches Gebäude werden Umstände wie etwa die Position des im Bau befindlichen Gebäudes und dessen Errichtung untersucht;

(3) bei der Löschung einer Eintragung wegen Untergangs der Immobilie werden Umstände wie etwa der Untergang der Immobilie untersucht.

§ 17 [Bekanntmachung von Eintragungsanträgen] Liegt einer der folgenden Fälle vor, muss das Grundbuchamt die Eintragungsgegenstände vor ihrer Aufzeichnung in das Grundbuch bekannt machen; dies gilt jedoch nicht, wenn Staatsgeheimnisse berührt werden.

(1) Bei der Eintragung von Kollektiveigentum an Land von Regierungsorganisationen;

(2) bei erstmaliger Eintragung von Rechten an Immobilien wie etwa von Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke und Eigentum an Häusern, von Gebrauchsrechten an kollektivem Gebäudeländ und Eigentum an Gebäuden und Bauwerken [und] von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land;

(3) bei Berichtigung der Eintragung von Amts wegen;

(4) bei Löschung der Eintragung von Amts wegen;

(5) [sowie] in anderen durch Gesetz oder Verwaltungsrechtsnorm bestimmten Fällen.

Die Bekanntmachung muss auf dem Internetportal des Grundbuchamts sowie an bestimmten Orten wie etwa am Ort der Immobilie erfolgen, die Bekanntmachungsfrist beträgt nicht weniger als 15 Arbeitstage. Die für die Bekanntmachung erforderliche Zeit wird nicht in die Frist für die Vornahme der Eintragung eingerechnet. Verstreicht die Bekanntmachungsfrist ohne Widerspruch oder hat der Widerspruch keinen Bestand, muss unverzüglich in das Grundbuch aufgezeichnet werden.

§ 18 [Inhalt der Bekanntmachung] Die wesentlichen Inhalte der Bekanntmachung der Immobilieneintragung umfassen:

(1) Den Namen oder die Bezeichnung des an der Immobilie Berechtigten, dessen Eintragung vorgesehen ist;

⁵ Siehe hierzu die Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen zur guten Erledigung der Arbeit der Rechte- und Katasteruntersuchung bei Immobilien [国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知], Guo Tu Zi Fa [2015] Nr. 41 [国土资发〔2015〕41号] vom 30.3.2015, einsehbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201505/t20150504_1349570.htm>. Die Rechte- und Katasteruntersuchung (权籍调查) beinhaltet die Untersuchung der Rechtsinhaberschaft und die Vermessung der Immobilie.

(二) 拟予登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等;

(三) 提出异议的期限、方式和受理机构;

(四) 需要公告的其他事项。

第十九条 当事人可以持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效决定单方申请不动产登记。

有下列情形之一的，不动产登记机构直接办理不动产登记：

(一) 人民法院持生效法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的；

(二) 人民检察院、公安机关依据法律规定持协助查封通知书要求办理查封登记的；

(三) 人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后，要求不动产登记机构办理注销登记的；

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为登记事项存在异议的，应当依法向有关机关提出审查建议。

第二十条 不动产登记机构应当根据不动产登记簿，填写并核发不动产权属证书或者不动产登记证明。

除办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记，向申请人核发不动产登记证明外，不动产登记机构应当依法向权利人核发不动产权属证书。

不动产权属证书和不动产登记证明，应当加盖不动产登记机构登记专用章。

不动产权属证书和不动产登记证明样式，由国土资源部统一规定。

第二十一条 申请共有不动产登记的，不动产登记机构向全体共有人合并发放一本不动产权属证书；共有人申请分别持证的，可以为共有人分别发放不动产权属证书。

共有不动产权属证书应当注明共有情况，并列明全体共有人。

(2) die Position, die Fläche, den Nutzungszweck der Immobilie [und] die Art der Rechte, deren Eintragung vorgesehen ist;

(3) die Frist, Form und das annehmende Amt für das Vorbringen eines Widerspruchs;

(4) andere erforderliche Gegenstände der Bekanntmachung.

§ 19 [Einseitige Beantragung der Eintragung; Eintragung von Amts wegen] Parteien können mit wirksamen Rechtsurkunden⁶ eines Volksgerichts oder Schiedsgerichts oder wirksamen Beschlüssen einer Volksregierung einseitig die Eintragung der Immobilie beantragen.

In den folgenden Fällen nimmt das Grundbuchamt direkt die Eintragung der Immobilie vor:

(1) Wenn ein Volksgericht mit einer wirksamen Rechtsurkunde und einer schriftlichen Aufforderung zur Unterstützung der Vollstreckung das Grundbuchamt um Eintragung ersucht;

(2) wenn die Volksstaatsanwaltschaft [oder] Organe der öffentlichen Sicherheit gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit einer schriftlichen Aufforderung zur Unterstützung der Versiegelung um die Eintragung einer Versiegelung ersuchen;

(3) wenn die Volksregierung nach dem Recht nach wirksamem Beschluss über die Enteignung oder Einziehung der Rechte an Immobilien das Grundbuchamt um die Eintragung einer Löschung ersucht;

(4) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

Ist das Grundbuchamt der Ansicht, dass es einen Widerspruch im Hinblick auf Eintragungsgegenstände gibt, muss es nach dem Recht bei den betreffenden Organen einen Vorschlag auf Ermittlung einreichen.

§ 20 [Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie, § 21 Abs. 2 VO] Das Grundbuchamt muss gemäß dem Grundbuch eine Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder einen Eintragungsnachweis ausfüllen und ausstellen.

Das Grundbuchamt muss dem Berechtigten nach dem Recht eine Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie ausstellen; dies gilt jedoch nicht, wenn bei der Vornahme der Eintragung einer Hypothek, der Eintragung von Grunddienstbarkeiten, der Eintragung einer Vormerkung [oder] der Eintragung eines Widerspruchs ein Eintragungsnachweis an den Antragsteller ausgestellt wird.

Die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie und der Eintragungsnachweis müssen vom Grundbuchamt mit dem Stempel für Eintragungen gesiegelt werden.

Die Gestaltung der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie und des Eintragungsnachweises an der Immobilie wird durch das Landressourcenministerium einheitlich festgelegt.

§ 21 [Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie bei gemeinschaftlichem Eigentum] Wird die Eintragung von gemeinschaftlichem Immobilieneigentum beantragt, erteilt das Grundbuchamt allen gemeinschaftlichen Eigentümern eine Ausfertigung der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie; beantragen die gemeinschaftlichen Eigentümer getrennte Nachweise, können den gemeinschaftlichen Eigentümern getrennt Urkunden über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie erteilt werden.

Die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an gemeinschaftlichem Immobilieneigentum muss die Umstände des gemeinschaftlichen Eigentums vermerken und alle gemeinschaftlichen Eigentümer auflisten.

⁶ Siehe Fn. 4.

第二十二条 不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的，当事人可以向不动产登记机构申请换发。符合换发条件的，不动产登记机构应当予以换发，并收回原不动产权属证书或者不动产登记证明。

不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失，不动产权利人申请补发的，由不动产登记机构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明 15 个工作日后，予以补发。

不动产登记机构补发不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当将补发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于不动产登记簿，并在不动产权属证书或者不动产登记证明上注明“补发”字样。

第二十三条 因不动产权利灭失等情形，不动产登记机构需要收回不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当在不动产登记簿上将收回不动产权属证书或者不动产登记证明的事项予以注明；确实无法收回的，应当在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

第四章 不动产权利登记

第一节 一般规定

第二十四条 不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

第二十五条 市、县人民政府可以根据情况对本行政区域内未登记的不动产，组织开展集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记。

依照前款规定办理首次登记所需的权属来源、调查等登记材料，由人民政府有关部门组织获取。

第二十六条 下列情形之一的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记：

（一）权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；

§ 22 [Austausch und Neuausstellung der Urkunde] Ist die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder der Eintragungsnachweis an der Immobilie verschmutzt oder beschädigt, können die Parteien bei dem Grundbuchamt einen Austausch beantragen. Wird den Voraussetzungen des Austausches entsprochen, muss das Grundbuchamt [die Urkunde] austauschen und die ursprüngliche Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder den Eintragungsnachweis an der Immobilie einziehen.

Beantragt der an der Immobilie Berechtigte die erneute Ausstellung bei Verlust oder Zerstörung der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder des Eintragungsnachweises an der Immobilie, stellt das Grundbuchamt [diese] 15 Arbeitstage nach der Veröffentlichung der Erklärung des Berechtigten über den Verlust oder die Zerstörung auf seinem Internetportal erneut aus.

Stellt das Grundbuchamt die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder den Eintragungsnachweis an der Immobilie erneut aus, müssen die Eintragungsgegenstände der erneut ausgestellten Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder des Eintragungsnachweises an der Immobilie im Grundbuch aufgezeichnet werden; und [es muss] in der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder in dem Eintragungsnachweis an der Immobilie „erneute Ausstellung“ vermerkt werden.

§ 23 [Rücknahme der Urkunde] Bedarf es in Fällen wie etwa dem Untergang des Rechts an der Immobilie der Rücknahme der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder des Eintragungsnachweises an der Immobilie durch das Grundbuchamt, müssen die Eintragungsgegenstände der zurückgenommenen Urkunde über die Rechtsinhaberschaft oder des Eintragungsnachweises im Grundbuch vermerkt werden; ist die Rücknahme tatsächlich unmöglich, muss auf dem Internetportal des Grundbuchamts oder in einer lokal veröffentlichten Zeitschrift die Entwertung bekannt gemacht werden.

4. Kapitel: Eintragung von Immobilienrechten

1. Abschnitt: Allgemeine Regeln

§ 24 [Erstmalige Eintragung] Die erstmalige Eintragung einer Immobilie ist die erste Eintragung von Rechten an einer Immobilie.

Vor der erstmaligen Eintragung einer Immobilie, darf keine andere Art der Eintragung der Immobilie vorgenommen werden, soweit Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen nichts Anderes bestimmen.

§ 25 [Zuständigkeit] Volksregierungen auf Stadt- und Kreisebene können gemäß den Umständen vor der Eintragung von Immobilien in dem betreffenden Verwaltungsgebiet die Entfaltung der erstmaligen Eintragung von Kollektiveigentum an Land, Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke, Rechten zur Nutzung von kollektiven Bauland [und] Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land organisieren.

Der Erhalt der gemäß dem vorigen Absatz für die erstmalige Eintragung erforderlichen Eintragungsunterlagen wie etwa über die Herkunft der Rechtsinhaberschaft [oder] die Untersuchung wird von der zuständigen Abteilung der Volksregierung organisiert.

§ 26 [Eintragung einer Änderung] In den folgenden Fällen kann der an der Immobilie Berechtigte beim Grundbuchamt die Eintragung einer Änderung beantragen:

(1) Wenn im Hinblick auf den Namen, die Bezeichnung, die Art des Nachweises der Identität oder die Nummer des Nachweises der Identität des Berechtigten eine Änderung eingetreten ist;

(二) 不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的;

(三) 不动产权利期限、来源等状况发生变化的;

(四) 同一权利人分割或者合并不动产的;

(五) 抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的;

(六) 最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的;

(七) 地役权的利用目的、方法等发生变化的;

(八) 共有性质发生变更的;

(九) 法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

第二十七条 因下列情形导致不动产权利转移的,当事人可以向不动产登记机构申请转移登记:

(一) 买卖、互换、赠与不动产的;

(二) 以不动产作价出资(入股)的;

(三) 法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的;

(四) 不动产分割、合并导致权利发生转移的;

(五) 继承、受遗赠导致权利发生转移的;

(六) 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的;

(七) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的;

(八) 因主债权转移引起不动产抵押权转移的;

(九) 因需役地不动产权利转移引起地役权转移的;

(十) 法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

第二十八条 有下列情形之一的,当事人可以申请办理注销登记:

(一) 不动产灭失的;

(二) 权利人放弃不动产权利的;

(三) 不动产被依法没收、征收或者收回的;

(2) wenn sich ein Merkmal wie etwa die Position, die Grenzmarken, der Nutzungszweck oder die Fläche der Immobilie geändert hat;

(3) wenn im Hinblick auf ein Merkmal wie etwa die Befristung der Rechte an einer Immobilie [oder] deren Herkunft eine Änderung eingetreten ist;

(4) wenn derselbe Berechtigte die Immobilie teilt oder [Immobilien] vereinigt;

(5) wenn im Hinblick auf eine hypothekarische Sicherung beim Umfang, beim Betrag der Hauptforderung, bei der Frist zur Erfüllung der Schulden [oder] beim Rang der Hypothek eine Änderung eingetreten ist;

(6) wenn im Hinblick auf eine Sicherung durch eine Höchstbetrags-hypothek etwa beim Umfang, beim Forderungshöchstbetrag [oder] beim Zeitpunkt der Feststellung der Forderung eine Änderung eingetreten ist;

(7) wenn im Hinblick auf Grunddienstbarkeiten beim Zweck der Nutzung [oder] bei der Art eine Änderung eingetreten ist;

(8) wenn im Hinblick auf die Eigenschaft von gemeinschaftlichem Eigentum eine Änderung eingetreten ist;

(9) in anderen durch Gesetz oder Verwaltungsrechtsnorm bestimmten Fällen einer Änderung, die nicht die Übertragung der Rechte an einer Immobilie betrifft.

§ 27 [Eintragung einer Übertragung] Führt einer der folgenden Fälle zu der Übertragung der Rechte an einer Immobilie, können die Parteien beim Grundbuchamt die Eintragung der Übertragung beantragen:

(1) Kauf, Tausch [oder] Schenkung von Immobilien;

(2) Einbringen des Wertes einer Immobilie als Einlage (als Anteil);

(3) wenn Gründe wie etwa die Vereinigung oder Spaltung juristischer Personen oder anderer Organisationen dazu führen, dass die Übertragung der Rechte an einer Immobilie eintritt;

(4) wenn die Teilung [oder] Vereinigung von Immobilien dazu führt, dass die Übertragung der Rechte eintritt;

(5) wenn eine Erbschaft oder die Annahme eines Vermächtnisses dazu führt, dass die Übertragung der Rechte eintritt;

(6) wenn sich [die Anzahl] gemeinschaftlicher Eigentümer vergrößert oder verringert sowie wenn sich die Anteile an der gemeinschaftlichen Immobilie ändern;

(7) wenn eine wirksame Rechtsurkunde eines Volksgerichts oder Schiedsgerichts dazu führt, dass die Übertragung der Rechte an einer Immobilie eintritt;

(8) wenn die Übertragung der Hauptforderung zu einer Übertragung der Hypothek an der Immobilie führt;

(9) wenn die Übertragung der Rechte an einer Immobilie mit einem dienenden Grundstück zu der Übertragung von Grunddienstbarkeiten führt;

(10) in anderen durch Gesetz oder Verwaltungsrechtsnorm bestimmten Fällen der Übertragung der Rechte an einer Immobilie.

§ 28 [Eintragung einer Löschung] Liegt einer der folgenden Fälle vor, können die Parteien die Vornahme der Eintragung einer Löschung beantragen:

(1) Untergang der Immobilie;

(2) Aufgabe des Rechts an der Immobilie durch den Berechtigten;

(3) wenn die Immobilie nach dem Recht beschlagnahmt, entzogen oder zurückgenommen wird;

(四) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的;

(五) 法律、行政法规规定的其他情形。

不动产上已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记, 所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的, 申请人应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面材料。

第二节 集体土地所有权登记

第二十九条 集体土地所有权登记, 依照下列规定提出申请:

(一) 土地属于村农民集体所有的, 由村集体经济组织代为申请, 没有集体经济组织的, 由村民委员会代为申请;

(二) 土地分别属于村内两个以上农民集体所有的, 由村内各集体经济组织代为申请, 没有集体经济组织的, 由村民小组代为申请;

(三) 土地属于乡(镇)农民集体所有的, 由乡(镇)集体经济组织代为申请。

第三十条 申请集体土地所有权首次登记的, 应当提交下列材料:

(一) 土地权属来源材料;

(二) 权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标;

(三) 其他必要材料。

第三十一条 农民集体因互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移, 申请集体土地所有权转移登记的, 应当提交下列材料:

(一) 不动产权属证书;

(二) 互换、调整协议等集体土地所有权转移的材料;

(三) 本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料;

(四) 其他必要材料。

第三十二条 申请集体土地所有权变更、注销登记的, 应当提交下列材料:

(一) 不动产权属证书;

(4) wenn eine wirksame Rechtsurkunde eines Volksgerichts oder Schiedsgerichts dazu führt, dass die Rechte an einer Immobilie erlöschen;

(5) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

Beantragt der Eigentümer [oder] der zur Nutzung Berechtigte auf Grund der Aufgabe des Rechts die Löschung der Eintragung einer Immobilie, auf der bereits eine Hypothek [oder] Grunddienstbarkeit bestellt ist oder bereits die Eintragung einer Vormerkung vorgenommen wurde, [so] muss der Antragsteller schriftliche Unterlagen zum Einverständnis des Hypothekars, des aus der Grunddienstbarkeit Berechtigten [oder] des aus der eingetragenen Vormerkung Berechtigten zur Verfügung stellen.

2. Abschnitt: Eintragung von Kollektiveigentum an Land

§ 29 [Antragsvoraussetzungen] Der Antrag auf Eintragung von Kollektiveigentum an Land muss nach den folgenden Bestimmungen eingereicht werden:

(1) Gehört Land zum Kollektiveigentum der bäuerlichen Bevölkerung eines Dorfes, wird der Antrag durch die dörfliche, kollektive Wirtschaftsorganisation gestellt, gibt es keine kollektive Wirtschaftsorganisation, wird der Antrag durch das Dorfbevölkerungskomitee gestellt;

(2) gehört das Land zum Eigentum von mehreren bäuerlichen Kollektiven innerhalb desselben Dorfs, wird der Antrag durch die jeweiligen kollektiven Wirtschaftsorganisationen dieses Dorfs gestellt, gibt es keine kollektive Wirtschaftsorganisation, wird der Antrag durch die Dorfbevölkerungsgruppen gestellt;

(3) gehört das Land zum Eigentum eines bäuerlichen Kollektivs einer Gemeinde (Kleinstadt), wird der Antrag durch die gemeindliche (kleinstädtische) kollektive Wirtschaftsorganisation gestellt.

§ 30 [Antragsunterlagen bei erstmaliger Eintragung] Wird die Eintragung von Kollektiveigentum an Land erstmalig beantragt, müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

(1) Unterlagen zur Herkunft der Rechtsinhaberschaft an dem Land;

(2) Formular über die Rechte- und Katasteruntersuchung, Plan des Grundstücks sowie Koordinaten der Grenzen des Grundstücks;

(3) andere nötige Unterlagen.

§ 31 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Übertragung] Beantragt das bäuerliche Kollektiv die Eintragung der Übertragung des kollektiven Landeigentums aus Gründen wie etwa Tausch oder Anpassung des Grundstücks, die zu der Übertragung des kollektiven Landeigentums führen, müssen die folgende Unterlagen eingereicht werden:

(1) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;

(2) Unterlagen zu der Übertragung des kollektiven Landeigentums wie etwa die Tausch- [oder] Anpassungsvereinbarung;

(3) Unterlagen zum Einverständnis von mehr als zwei Dritteln der Mitglieder der kollektiven Wirtschaftsorganisation oder von mehr als zwei Dritteln der Vertreter der Dorfbevölkerung;

(4) andere nötige Unterlagen.

§ 32 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Änderung oder Löschung] Wird die Eintragung einer Änderung oder einer Löschung von kollektiven Landeigentum beantragt, müssen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

(1) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;

(二) 集体土地所有权变更、消灭的材料；

(三) 其他必要材料。

第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第三十三条 依法取得国有建设用地使用权，可以单独申请国有建设用地使用权登记。

依法利用国有建设用地建造房屋的，可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记。

第三十四条 申请国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

(一) 土地权属来源材料；

(二) 权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；

(三) 土地出让价款、土地租金、相关税费等缴纳凭证；

(四) 其他必要材料。

前款规定的土地权属来源材料，根据权利取得方式的不同，包括国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权租赁合同以及国有建设用地使用权作价出资（入股）、授权经营批准文件。

申请在地上或者地下单独设立国有建设用地使用权登记的，按照本条规定办理。

第三十五条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：

(一) 不动产权属证书或者土地权属来源材料；

(二) 建设工程符合规划的材料；

(三) 房屋已经竣工的材料；

(四) 房地产调查或者测绘报告；

(五) 相关税费缴纳凭证；

(六) 其他必要材料。

(2) Unterlagen zur Änderung oder zum Erlöschen des kollektiven Landeigentums;

(3) andere nötige Unterlagen.

3. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum

§ 33 [Antragsvoraussetzungen] Wenn das Recht zur Nutzung von staatseigenem Bauland nach dem Recht erlangt wird, kann gesondert die Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Bauland beantragt werden.

Wird das staatseigene Bauland nach dem Recht zur Errichtung von Gebäuden genutzt, kann die Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Bauland sowie des Gebäudeeigentums beantragt werden.

§ 34 [Antragsunterlagen bei der erstmaligen Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Bauland] Wird die Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Bauland erstmalig beantragt, müssen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

(1) Unterlagen zur Herkunft der Rechtsinhaberschaft an dem Land;

(2) Formular über die Rechte- und Katasteruntersuchung, Plan des Grundstücks sowie Koordinaten der Grenzen des Grundstücks;

(3) Zahlungsbelege wie etwa über den Preis für die Überlassung des Landes, die Miete für das Land [und] damit zusammenhängende Steuerabgaben;

(4) andere nötige Unterlagen.

Die nach dem vorigen Absatz bestimmten Unterlagen über die Herkunft der Rechtsinhaberschaft an dem Land unterscheiden sich nach der Art und Weise, [wie] die Rechte [an der Immobilie] erlangt wurden, [und] umfassen den schriftlichen Beschluss über die Zuteilung von staatseigenem Bauland, den Überlassungsvertrag über Rechte zur Nutzung von staatseigenem Bauland, den Mietvertrag über die Rechte zur Nutzung von staatseigenem Bauland sowie Dokumente über das Einbringen des Wertes des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Bauland als Einlage (als Anteil) [und] über die Genehmigung der Bevollmächtigung zur Bewirtschaftung.

Die Beantragung der Eintragung der gesonderten Bestellung des Rechts zur Nutzung auf oder unter dem Boden von staatseigenem Bauland wird gemäß den Bestimmungen dieser Verordnung vorgenommen.

§ 35 [Antragsunterlagen bei der erstmaligen Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Bauland und Gebäudeeigentum] Wird die Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Bauland sowie Gebäudeeigentum erstmalig beantragt, müssen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

(1) Die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder Unterlagen zur Herkunft der Rechtsinhaberschaft an dem Land;

(2) Unterlagen darüber, dass das Bauvorhaben der Bauleitplanung entspricht;

(3) Unterlagen über bereits fertiggestellte Gebäude;

(4) Untersuchung der Immobilien oder Berichte über die Topographie;

(5) mit Steuerabgaben zusammenhängende Zahlungsbelege;

(6) andere nötige Unterlagen.

第三十六条 办理房屋所有权首次登记时, 申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。业主转让房屋所有权的, 其对共有部分享有的权利依法一并转让。

第三十七条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的, 应当根据不同情况, 提交下列材料:

- (一) 不动产权属证书;
- (二) 发生变更的材料;
- (三) 有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;
- (四) 国有建设用地使用权出让合同或者补充协议;
- (五) 国有建设用地使用权出让价款、税费等缴纳凭证;
- (六) 其他必要材料。

第三十八条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的, 应当根据不同情况, 提交下列材料:

- (一) 不动产权属证书;
- (二) 买卖、互换、赠与合同;
- (三) 继承或者受遗赠的材料;
- (四) 分割、合并协议;
- (五) 人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书;
- (六) 有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;
- (七) 相关税费缴纳凭证;
- (八) 其他必要材料。

不动产买卖合同依法应当备案的, 申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同。

第三十九条 具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记, 按照本实施细则中房屋所有权登记有关规定办理。

§ 36 [Eintragung von gemeinschaftlichem Eigentum der Wohnungseigentümer] Wird die Eintragung von Gebäudeeigentum erstmalig vorgenommen, muss der Antragsteller die Eintragung der Wege, Grünflächen, anderer gemeinsamer Plätze und Räume, gemeinsam genutzter Anlagen [und] für die Hausverwaltung genutzter Räume innerhalb der Grenzen des Baugrundstücks, die nach dem Recht allen Hausherrn gehören, sowie des Rechts zur Nutzung des Baulandes innerhalb des von ihnen in Anspruch genommenen Bereichs zusammen als gemeinschaftliches Eigentum der Hausherrn beantragen. Überträgt ein Hausherr Gebäudeeigentum, so wird damit zusammen auch der dazugehörige Teil der Rechte an dem gemeinschaftlichen Eigentum übertragen.

§ 37 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Änderung] Wird die Eintragung einer Änderung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum beantragt, so müssen je nach den Umständen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- (1) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;
- (2) Unterlagen zum Eintritt der Änderung;
- (3) genehmigende Dokumente der zur Genehmigung befugten Volksregierung oder der zuständigen Abteilung;
- (4) Überlassungsvertrag oder ergänzende Vereinbarungen über die Rechte zur Nutzung von staatseigenem Bauland;
- (5) Zahlungsbelege wie etwa über den Preis für die Überlassung [oder] über die Steuerabgaben für die Rechte zur Nutzung von staatseigenem Bauland;
- (6) andere nötige Unterlagen.

§ 38 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Übertragung] Wird die Eintragung einer Übertragung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum beantragt, so müssen je nach den Umständen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- (1) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;
- (2) Kauf-, Tausch- [oder] Schenkungsvertrag;
- (3) Unterlagen über die Erbschaft oder die Annahme eines Vermächtnisses;
- (4) Vereinbarungen über die Teilung oder Vereinigung;
- (5) wirksame Rechtsurkunde eines Volksgerichts oder Schiedsgerichts;
- (6) genehmigende Dokumente der zur Genehmigung befugten Volksregierung oder der zuständigen Abteilung;
- (7) mit Steuerabgaben zusammenhängende Zahlungsbelege;
- (8) andere nötige Unterlagen.

Muss der Kaufvertrag nach dem Recht zu den Akten gemeldet werden, so hat der Antragsteller bei der Beantragung der Eintragung einen zu den Akten gemeldeten Kaufvertrag einzureichen.

§ 39 [Analoge Anwendung auf Gebäude und Bauwerke mit unabhängigen Nutzungswert] Die Eintragung von Eigentum an anderen Gebäuden und Bauwerken, die einen unabhängigen Nutzungswert innehaben, wie etwa speziell definierte Räume, Anlegeplätze oder Tanklager, wird gemäß den in diesen detaillierten Ausführungsregeln enthaltenen Bestimmungen betreffend der Eintragung von Gebäudeeigentum vorgenommen.

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第四十条 依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。

依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

第四十一条 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

(一) 申请人身份证和户口簿；

(二) 不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；

(三) 房屋符合规划或者建设的相关材料；

(四) 权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

(五) 其他必要材料。

第四十二条 因依法继承、分家析产、集体经济组织内部互换房屋等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移申请登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

(一) 不动产权属证书或者其他权属来源材料；

(二) 依法继承的材料；

(三) 分家析产的协议或者材料；

(四) 集体经济组织内部互换房屋的协议；

(五) 其他必要材料。

第四十三条 申请宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。

4. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke und von Gebäudeeigentum

§ 40 [Antragsvoraussetzungen] Wenn das Recht zur Nutzung von bäuerlichen Hausgrundstücken nach dem Recht erlangt wird, kann gesondert die Eintragung des Rechts zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke beantragt werden.

Wird das bäuerliche Hausgrundstück nach dem Recht zur Errichtung von Wohnungen und dazu gehörenden Anlagen genutzt, kann die Eintragung des Rechts zur Nutzung von bäuerlichen Hausgrundstücken sowie vom Gebäudeeigentum beantragt werden.

§ 41 [Antragsunterlagen bei erstmaliger Eintragung] Wird die Eintragung des Rechts zur Nutzung von bäuerlichen Hausgrundstücken und von Gebäudeeigentum erstmalig beantragt, müssen je nach den Umständen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

(1) Nachweis der Identität und Haushaltsregistrierungsbuch des Antragstellers;

(2) Unterlagen zur Herkunft der Rechtsinhaberschaft wie etwa die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder die Landnutzung genehmigende Dokumente von der zur Genehmigung befugten Volksregierung;

(3) Unterlagen darüber, dass das Gebäude der Bauleitplanung entspricht, oder mit dem Bau zusammenhängende Unterlagen;

(4) Unterlagen wie etwa betreffend der Grenzmarken [und] der Fläche der Immobilie wie etwa das Formular über die Rechte- und Katasteruntersuchung, der Plan des Grundstück, der Gebäudegrundriss sowie die Koordinaten der Grenzen der Grundstückspartellen;

(5) andere nötige Unterlagen.

§ 42 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Übertragung] Wenn nach dem Recht Gründe wie etwa die Erbschaft, die Vermögensaufteilung bei Trennung der Familie [oder] der Gebäudetausch innerhalb der kollektiven Wirtschaftsorganisation dazu führen, dass die Übertragung des Rechts zur Nutzung von bäuerlichen Hausgrundstücken sowie des Gebäudeeigentums eintritt, [so dass] deren Eintragung beantragt wird, muss der Antragsteller je nach den Umständen die folgenden Unterlagen einreichen:

(1) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder andere Unterlagen zur Herkunft der Rechtsinhaberschaft;

(2) Unterlagen über die Erbschaft nach dem Recht;

(3) Vereinbarungen oder Unterlagen über die Vermögensaufteilung bei Trennung einer Familie;

(4) Vereinbarung des Gebäudetausches innerhalb der kollektiven Wirtschaftsorganisation;

(5) andere nötige Unterlagen.

§ 43 [Eintragung von Teileigentum der Wohnungseigentümer] Wird die Eintragung von Teileigentum an Gebäuden auf kollektivem Land wie etwa bäuerlichen Hausgrundstücken beantragt, wird die Eintragung entsprechend den Bestimmungen zu den Rechten zur Nutzung von staats-eigenem Bauland sowie zum Teileigentum an Gebäuden vorgenommen.

第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

第四十四条 依法取得集体建设用地使用权，可以申请集体建设用地使用权登记。

依法利用集体建设用地兴办企业，建设公共设施，从事公益事业等的，可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。

第四十五条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

（一）有批准权的人民政府批准用地的文件等土地权属来源材料；

（二）建设工程符合规划的材料；

（三）权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

（四）建设工程已竣工的材料；

（五）其他必要材料。

集体建设用地使用权首次登记完成后，申请人申请建筑物、构筑物所有权首次登记的，应当提交享有集体建设用地使用权的不动产权属证书。

第四十六条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记、转移登记、注销登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

（一）不动产权属证书；

（二）集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更、转移、消灭的材料；

（三）其他必要材料。

因企业兼并、破产等原因致使集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权发生转移的，申请人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关材料，申请不动产转移登记。

5. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur Nutzung von kollektiven Bauland und von Eigentum an Gebäuden und Bauwerken

§ 44 [Antragsvoraussetzungen] Wenn das Recht zur Nutzung von kollektivem Bauland nach dem Recht erlangt wird, kann gesondert die Eintragung des Rechts zur Nutzung von kollektivem Bauland beantragt werden.

Wird das kollektive Bauland nach dem Recht zur Errichtung von Unternehmen, zur Erbauung von öffentlichen Anlagen [oder] für Tätigkeiten wie etwa gemeinnützige Unternehmungen genutzt, kann die Eintragung des Rechts zur Nutzung von kollektivem Bauland sowie Eigentum an darauf befindlichen Gebäuden und Bauwerken beantragt werden.

§ 45 [Antragsunterlagen bei erstmaliger Eintragung] Wird die Eintragung des Rechts zur Nutzung von kollektivem Bauland und von Eigentum an Gebäuden und Bauwerken erstmalig beantragt, muss der Antragsteller je nach den Umständen folgende Unterlagen einreichen:

(1) Unterlagen zur Herkunft der Rechtsinhaberschaft an dem Land wie etwa die Landnutzung genehmigende Dokumente von der zur Genehmigung befugten Volksregierung;

(2) Unterlagen darüber, dass das Bauvorhaben der Bauleitplanung entspricht;

(3) Unterlagen wie etwa betreffend der Grenzmarken [und] der Fläche der Immobilie wie etwa das Formular über die Rechte- und Katasteruntersuchung, der Plan des Grundstücks, der Gebäudegrundriss sowie die Koordinaten der Grenzen des Grundstücks;

(4) Unterlagen über bereits fertiggestellte Bauvorhaben;

(5) andere nötige Unterlagen.

Beantragt der Antragsteller nach der vollendeten erstmaligen Eintragung des Rechts zur Nutzung von kollektivem Bauland erstmalig die Eintragung von Eigentum an Gebäuden und Bauwerken, muss er eine Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie mit dem Recht zur Nutzung von kollektivem Bauland einreichen.

§ 46 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Änderung, Übertragung oder Löschung] Wird die Eintragung einer Änderung, Übertragung oder Löschung des Rechts zur Nutzung von kollektiven Bauland und Eigentum an Gebäuden oder Bauwerken beantragt, muss der Antragsteller je nach den Umständen folgende Unterlagen einreichen:

(1) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;

(2) Unterlagen über die Änderung, Übertragung [oder] Löschung des Rechts zur Nutzung von kollektiven Bauland und Eigentum an Gebäuden oder Bauwerken;

(3) andere nötige Unterlagen.

Führen Gründe wie etwa Unternehmenszusammenschlüsse oder Insolvenzen dazu, dass eine Übertragung des Rechts zur Nutzung von kollektiven Bauland und des Eigentums an Gebäuden oder Bauwerken eintritt, muss der Antragsteller bei der Beantragung der Eintragung der Immobilienübertragung betreffende Unterlagen wie etwa eine betreffende Vereinbarung und genehmigende Dokumente der zuständigen Behörde halten⁷.

⁷ Gemeint ist wohl, dass der Antragsteller die genannten Unterlagen beim Grundbuchamt vorlegen muss.

第六节 土地承包经营权登记

第四十七条 承包农民集体所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农用地，或者国家所有依法由农民集体使用的农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的，可以申请土地承包经营权登记；地上有森林、林木的，应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。

第四十八条 依法以承包方式在土地上从事种植业或者养殖业生产活动的，可以申请土地承包经营权的首次登记。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记，由发包方持土地承包经营合同等材料申请。

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的，由承包方持土地承包经营合同申请土地承包经营权首次登记。

第四十九条 已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的，承包方应当持原不动产权属证书以及其他证实发生变更事实的材料，申请土地承包经营权变更登记：

（一）权利人的姓名或者名称等事项发生变化的；

（二）承包土地的坐落、名称、面积发生变化的；

（三）承包期限依法变更的；

（四）承包期限届满，土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的；

（五）退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的；

（六）森林、林木的种类等发生变化的；

（七）法律、行政法规规定的其他情形。

6. Abschnitt: Eintragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land

§ 47 [Antragsvoraussetzungen] Wird im bäuerlichen Kollektiveigentum stehendes bäuerliches Nutzland wie etwa Ackerland, Waldland, Grasland, Wassergebiete, Watten sowie öde Berge, Schluchten, Hügel, Küsten übernommen oder wird im Staatseigentum stehendes landwirtschaftlich genutztes Land nach dem Recht von einem bäuerlichen Kollektiv durch landwirtschaftliche Produktion wie etwa Pflanzenbau, Forstwirtschaft, Viehwirtschaft [oder] Fischwirtschaft genutzt, kann die Eintragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land beantragt werden; befinden sich auf den Grundstücken Forste [oder] Wälder, so muss deren Eintragung gleichzeitig mit der Beantragung der Eintragung der Rechte zur übernommenen Bewirtschaftung von Land beantragt werden.

§ 48 [Antragsunterlagen bei erstmaliger Eintragung] Werden nach dem Recht in Form der Übernahme auf dem Land Produktionsaktivitäten des Pflanzenbaus oder der Aufzucht getätigt, so kann die Eintragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land erstmalig beantragt werden.

Die erstmalige Eintragung des Rechts zur übernommenen Bewirtschaftung von Grundstücken, die in der Form der Übernahme durch die Familie erlangt wurde, wird von der übertragenden Seite mit Unterlagen wie etwa dem Vertrag über die Übernahme der Bewirtschaftung eines Grundstücks beantragt.

Wurde Dorfland im Verfahren einer Ausschreibung, Versteigerung, in öffentlicher Verhandlung oder in ähnlicher Weise übernommen, so muss die übernehmende Seite mit dem Vertrag über die Übernahme der Bewirtschaftung von Land die erstmalige Eintragung des Rechts zur übernommenen Bewirtschaftung eines Land beantragen.

§ 49 [Beantragung der Eintragung einer Änderung] Wurde das Recht zur übernommenen Bewirtschaftung von Land bereits eingetragen [und] liegt einer der folgenden Fälle vor, so muss die übernehmende Seite mit der ursprünglichen Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie sowie anderen Unterlagen, welche den Eintritt einer Änderung der Tatsachen nachweisen, die Eintragung einer Änderung des Rechts zur übernommenen Bewirtschaftung von Land beantragen:

(1) Wenn hinsichtlich Gegenständen wie etwa dem Namen oder der Bezeichnung der Berechtigten eine Änderung eingetreten ist;

(2) wenn hinsichtlich der Position, Bezeichnung oder Fläche des übernommenen Landes eine Änderung eingetreten ist;

(3) wenn sich die Frist der Übernahme nach dem Recht geändert hat;

(4) wenn die Frist der Übernahme abgelaufen ist [und] die zur Übernahme der Bewirtschaftung des Landes Berechtigten die Übernahme gemäß betreffender staatlicher Bestimmungen fortsetzen;

(5) wenn die Zurückführung von Ackerland in Wald, die Zurückführung von Ackerland in Seen [oder] die Zurückführung von Ackerland in Grasland dazu führt, dass sich der Nutzungszweck des Landes ändert;

(6) wenn hinsichtlich der Art von Forsten oder Wäldern eine Änderung eintritt;

(7) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

第五十条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，当事人双方应当持互换协议、转让合同等材料，申请土地承包经营权的转移登记：

(一) 互换；

(二) 转让；

(三) 因家庭关系、婚姻关系变化等原因导致土地承包经营权分割或者合并的；

(四) 依法导致土地承包经营权转移的其他情形。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权，采取转让方式流转的，还应当提供发包方同意的材料。

第五十一条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，承包方应当持不动产权属证书、证实灭失的材料等，申请注销登记：

(一) 承包经营的土地灭失的；

(二) 承包经营的土地被依法转为建设用地的；

(三) 承包经营权人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的；

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十二条 以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场，以及使用国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产，申请国有农用地的使用权登记的，参照本实施细则有关规定办理。

国有农场、草场申请国有未利用地登记的，依照前款规定办理。

第五十三条 国有林地使用权登记，应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件，地上森林、林木一并登记。

§ 50 [Beantragung der Eintragung einer Übertragung] Wurde das Recht zur übernommenen Bewirtschaftung von Land bereits eingetragen [und] tritt einer der folgenden Fälle ein, so müssen die Parteien beider Seiten mit Unterlagen wie etwa einer Tauschvereinbarung [oder] einem Vertrag über die Übertragung die Eintragung der Übertragung des Rechts zur übernommenen Bewirtschaftung von Land beantragen:

(1) Tausch;

(2) Übertragung;

(3) wenn Gründe wie etwa Änderung von Familienbeziehungen [oder] Ehebeziehungen dazu führen, dass das Recht zur übernommenen Bewirtschaftung von Land geteilt oder vereinigt wurde;

(4) in anderen Fällen, die nach dem Recht dazu führen, dass das Recht zur übernommenen Bewirtschaftung von Land übertragen wird.

Wird zur Zirkulation des Rechts zur übernommenen Bewirtschaftung von Land, welches in der Form der Übernahme durch die Familie erlangt wurde, die Form der Übertragung ergriffen, so müssen zudem Unterlagen über das Einverständnis der übertragenden Seite zur Verfügung gestellt werden.

§ 51 [Beantragung der Eintragung einer Löschung] Wurde das Recht zur übernommenen Bewirtschaftung von Land bereits eingetragen [und] tritt einer der folgenden Fälle ein, so muss die übernehmende Seite mit der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie [und] Nachweisen über den Untergang die Eintragung der Löschung beantragen:

(1) wenn das zur Bewirtschaftung übernommene Land untergeht;

(2) wenn das zur Bewirtschaftung übernommene Land nach dem Recht in Bauland umgewandelt wird;

(3) wenn die zur übernommenen Bewirtschaftung Berechtigten die Befähigung zur übernommenen Bewirtschaftung verlieren oder das Recht zur übernommenen Bewirtschaftung aufgeben;

(4) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

§ 52 [Beantragung der Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem landwirtschaftlich genutzten Land] Wenn staatseigenes landwirtschaftlich genutztes Land, [nämlich] landwirtschaftliche Flächen und Weideflächen, in einer anderen legalen Form als durch Übernahme der Bewirtschaftung genutzt werden, und wenn landwirtschaftlich genutztes Land wie etwa staatseigene Wassergebiete [und] Watten für die landwirtschaftliche Produktion genutzt werden, so richtet sich die Vornahme [der Eintragung] nach den betreffenden Bestimmungen dieser detaillierten Ausführungsregeln, wenn die Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem landwirtschaftlich genutztem Land beantragt wird.

Wird die Eintragung von staatseigenen landwirtschaftlichen Flächen [oder] Weideflächen als staatseigenes nicht genutztes Grundstück beantragt, so wird diese gemäß den Bestimmungen im vorigen Absatz vorgenommen.

§ 53 [Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Waldland] Zur Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Waldland müssen genehmigende Dokumente der zur Genehmigung befugten Volksregierung oder der zuständigen Abteilung eingereicht werden; auf dem Grundstück befindliche Forste und Wälder werden zusammen eingetragen.

第七节 海域使用权登记

第五十四条 依法取得海域使用权，可以单独申请海域使用权登记。

依法使用海域，在海域上建造建筑物、构筑物的，应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

申请无居民海岛登记的，参照海域使用权登记有关规定办理。

第五十五条 申请海域使用权首次登记的，应当提交下列材料：

(一) 项目用海批准文件或者海域使用权出让合同；

(二) 宗海图以及界址点坐标；

(三) 海域使用金缴纳或者减免凭证；

(四) 其他必要材料。

第五十六条 有下列情形之一的，申请人应当持不动产权属证书、海域使用权变更的文件等材料，申请海域使用权变更登记：

(一) 海域使用权人姓名或者名称改变的；

(二) 海域坐落、名称发生变化的；

(三) 改变海域使用位置、面积或者期限的；

(四) 海域使用权续期的；

(五) 共有性质变更的；

(六) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十七条 有下列情形之一的，申请人可以申请海域使用权转移登记：

(一) 因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股导致海域使用权转移的；

(二) 依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权的；

(三) 因人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致海域使用权转移的；

7. Abschnitt: Eintragung der Rechte zur Nutzung von Meeresgebieten

§ 54 [Antragsvoraussetzungen] Wenn das Recht zur Nutzung von Meeresgebieten nach dem Recht erlangt wird, kann gesondert die Eintragung des Rechts zur Nutzung von Meeresgebieten beantragt werden.

Wird das Meeresgebiet nach dem Recht genutzt, um auf dem Meeresgebiet Gebäude und Bauwerke zu erbauen, muss die Eintragung des Rechts zur Nutzung des Meeresgebietes und des Eigentums an den Gebäuden und Bauwerken beantragt werden.

Die Beantragung der Eintragung von unbewohnten Inseln wird gemäß den betreffenden Bestimmungen über die Eintragung der Rechte zur Nutzung von Meeresgebieten vorgenommen.

§ 55 [Antragsunterlagen bei erstmaliger Eintragung] Wird die Eintragung des Rechts zur Nutzung von Meeresgebieten erstmalig beantragt, müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

(1) Dokumente über die Genehmigung des Projektes zur Nutzung des Meeres oder Überlassungsvertrag über die Rechte zur Nutzung von Meeresgebieten;

(2) Plan der Meeresparzellen sowie Koordinaten der Grenzen;

(3) Belege über die Zahlung oder den Erlass der Kosten der Nutzung von Meeresgebieten;

(4) andere nötige Unterlagen.

§ 56 [Beantragung der Eintragung einer Änderung] Liegt einer der folgenden Fälle vor, muss der Antragsteller mit Unterlagen wie etwa der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie [oder] Dokumenten über die Änderung der Rechte zur Nutzung von Meeresgebieten die Eintragung der Änderung des Rechts zur Nutzung von Meeresgebieten beantragen:

(1) Wenn sich der Name oder die Bezeichnung des zur Nutzung des Meeresgebietes Berechtigten geändert hat;

(2) wenn im Hinblick auf Position oder Bezeichnung des Meeresgebiets eine Änderung eingetreten ist;

(3) wenn sich Lage, Fläche oder Frist der Nutzung des Meeresgebiets geändert haben;

(4) wenn der Zeitraum des Rechts zur Nutzung von Meeresgebieten verlängert wird;

(5) wenn sich die Eigenschaft gemeinschaftlichen Eigentums geändert hat;

(6) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

§ 57 [Beantragung der Eintragung einer Übertragung] Liegt einer der folgende Fälle vor, können Antragsteller die Eintragung einer Übertragung des Rechts zur Nutzung von Meeresgebieten beantragen:

(1) Wenn die Vereinigung oder Spaltung von Unternehmen oder das Bewirtschaften mit gemeinsamen Kapital, das kooperative Bewirtschaften mit anderen [oder] das Einbringen des Wertes [des Rechts] als Anteil dazu führt, dass das Recht zur Nutzung des Meeresgebietes übertragen wird;

(2) wenn das Recht zur Nutzung von Meeresgebieten, durch Schenkung, Erbschaft [oder] durch die Annahme eines Vermächtnisses nach dem Recht übertragen wird;

(3) wenn eine wirksame Rechtsurkunde eines Volksgerichts oder Schiedsgerichts dazu führt, dass das Recht zur Nutzung eines Meeresgebietes übertragen wird;

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十八条 申请海域使用权转移登记的，申请人应当提交下列材料：

(一) 不动产权属证书；

(二) 海域使用权转让合同、继承材料、生效法律文书等材料；

(三) 转让批准取得的海域使用权，应当提交原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件；

(四) 依法需要补交海域使用金的，应当提交海域使用金缴纳的凭证；

(五) 其他必要材料。

第五十九条 申请海域使用权注销登记的，申请人应当提交下列材料：

(一) 原不动产权属证书；

(二) 海域使用权消灭的材料；

(三) 其他必要材料。

因围填海造地等导致海域灭失的，申请人应当在围填海造地等工程竣工后，依照本实施细则规定申请国有土地使用权登记，并办理海域使用权注销登记。

第八节 地役权登记

第六十条 按照约定设定地役权，当事人可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件，申请地役权首次登记。

第六十一条 经依法登记的地役权发生下列情形之一的，当事人应当持地役权合同、不动产登记证明和证实变更的材料等必要材料，申请地役权变更登记：

(一) 地役权当事人的姓名或者名称等发生变化；

(二) 共有性质变更的；

(三) 需役地或者供役地自然状况发生变化；

(四) 地役权内容变更的；

(4) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

§ 58 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Übertragung] Wird die Eintragung einer Übertragung des Rechts zur Nutzung des Meeresgebietes beantragt, muss der Antragsteller folgende Unterlagen einreichen:

(1) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;

(2) Unterlagen wie etwa den Vertrag zur Übertragung des Rechts zur Nutzung des Meeresgebietes, Unterlagen über die Erbschaft [oder] wirksame Rechtsurkunden;

(3) bei einem Recht zur Nutzung des Meeresgebietes, das durch Übertragung [und] Genehmigung erlangt wird, müssen die die Übertragung genehmigenden Dokumente der für die Meeresverwaltung zuständigen Abteilung eingereicht werden, die die Meeresnutzung ursprünglich genehmigt hat;

(4) bedarf es nach dem Recht einer Nachzahlung der Nutzungskosten für das Meeresgebiet, müssen Belege über die Zahlung der Nutzungskosten für das Meeresgebiet eingereicht werden;

(5) andere nötige Unterlagen.

§ 59 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Löschung] Wird die Eintragung einer Löschung eines Rechts zur Nutzung von Meeresgebieten beantragt, muss der Antragsteller die folgenden Unterlagen einreichen:

(1) die ursprüngliche Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;

(2) Unterlagen über die Löschung des Rechts zur Nutzung des Meeresgebietes;

(3) andere nötige Unterlagen.

Wenn Gründe wie etwa die umgebene Landgewinnung dazu führen, dass Seegebiete untergehen, muss der Antragsteller nach Fertigstellung des Bauvorhabens wie etwa der umgebenen Landgewinnung gemäß diesen detaillierten Ausführungsregeln die Eintragung des Rechts zur Nutzung von staatseigenem Land beantragen und die Eintragung der Löschung des Rechts zur Nutzung des Meeresgebietes vornehmen.

8. Abschnitt: Eintragung von Grunddienstbarkeiten

§ 60 [Antragsvoraussetzungen] Bei gemäß einer Vereinbarung bestellten Grunddienstbarkeiten können die Parteien mit der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks, mit dem Vertrag über die Grunddienstbarkeiten sowie mit anderen nötigen Dokumenten die erstmalige Eintragung von Grunddienstbarkeiten beantragen.

§ 61 [Beantragung der Eintragung einer Änderung] Tritt bei einer nach dem Recht eingetragenen Grunddienstbarkeit einer der folgenden Fälle ein, müssen die Parteien mit den nötigen Unterlagen wie etwa dem Vertrag über die Grunddienstbarkeit, dem Eintragungsnachweis an der Immobilie und den die Änderung nachweisenden Unterlagen die Eintragung der Änderung der Grunddienstbarkeit beantragen:

(1) Wenn etwa im Hinblick auf den Namen oder die Bezeichnung der Parteien der Grunddienstbarkeit eine Änderung eingetreten ist;

(2) wenn sich die Eigenschaft von gemeinschaftlichen Eigentum geändert hat;

(3) wenn im Hinblick auf ein natürliches Merkmal des herrschenden Grundstücks oder des dienenden Grundstücks eine Änderung eingetreten ist;

(4) wenn sich der Inhalt der Grunddienstbarkeit geändert hat;

(五) 法律、行政法规规定的其他情形。

供役地分割转让办理登记，转让部分涉及地役权的，应当由受让人与地役权人一并申请地役权变更登记。

第六十二条 已经登记的地役权因土地承包经营权、建设用地使用权转让发生转移的，当事人应当持不动产登记证明、地役权转移合同等必要材料，申请地役权转移登记。

申请需役地转移登记的，或者需役地分割转让，转让部分涉及已登记的地役权的，当事人应当一并申请地役权转移登记，但当事人另有约定的除外。当事人拒绝一并申请地役权转移登记的，应当出具书面材料。不动产登记机构办理转移登记时，应当同时办理地役权注销登记。

第六十三条 已经登记的地役权，有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、证实地役权发生消灭的材料等必要材料，申请地役权注销登记：

- (一) 地役权期限届满；
- (二) 供役地、需役地归于同一人；
- (三) 供役地或者需役地灭失；
- (四) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致地役权消灭；
- (五) 依法解除地役权合同；
- (六) 其他导致地役权消灭的事由。

第六十四条 地役权登记，不动产登记机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

供役地、需役地分属不同不动产登记机构管辖的，当事人应当向供役地所在地的不动产登记机构申请地役权登记。供役地所在地不动产登记机构完成登记后，应当将相关事项通知需役地所在地不动产登记机构，并由其记载于需役地登记簿。

(5) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

Wird die Eintragung der Übertragung vorgenommen, [weil] das herrschende Grundstück geteilt wird, [und] betrifft der übertragene Teil die Grunddienstbarkeit, muss der Erwerber mit dem aus der Grunddienstbarkeit Berechtigten zusammen die Eintragung der Änderung der Grunddienstbarkeit beantragen.

§ 62 [Beantragung der Eintragung einer Übertragung] Tritt durch die Übertragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land [oder] von Rechten zur Nutzung von Bauland im Hinblick auf eine bereits eingetragene Grunddienstbarkeit eine Übertragung ein, müssen die Parteien mit den nötigen Unterlagen wie etwa dem Eintragungsnachweis an der Immobilie [und] dem Vertrag über die Übertragung der Grunddienstbarkeit die Eintragung der Übertragung der Grunddienstbarkeit beantragen.

Wird die Eintragung der Übertragung des herrschenden Grundstücks oder die Übertragung des herrschenden Grundstücks [wegen] Teilung beantragt, [und] betrifft der übertragene Teil die Grunddienstbarkeit, müssen die Parteien gemeinsam die Änderung der Grunddienstbarkeit beantragen, außer wenn die Parteien etwas anderes vereinbart haben. Verweigert eine Partei die gemeinsame Beantragung der Eintragung der Änderung der Grunddienstbarkeit, müssen die Unterlagen schriftlich ausgestellt werden⁸. Die Eintragung der Löschung der Grunddienstbarkeit muss gleichzeitig mit der Vornahme der Eintragung der Übertragung beim Grundbuchamt vorgenommen werden.

§ 63 [Beantragung der Eintragung einer Löschung] Parteien können die Eintragung der Löschung einer bereits eingetragenen Grunddienstbarkeit mit den nötigen Unterlagen wie etwa dem Eintragungsnachweis an der Immobilie [und] Unterlagen, die den Eintritt der Löschung der Grunddienstbarkeit nachweisen, beantragen, wenn einer der folgenden Fälle gegeben ist:

- (1) Wenn die Frist der Grunddienstbarkeit abgelaufen ist;
- (2) wenn das dienende Grundstück [und] das herrschende Grundstück derselben Person gehört;
- (3) wenn das dienende Grundstück oder das herrschende Grundstück untergegangen ist;
- (4) wenn eine wirksame Rechtsurkunde eines Volksgerichts oder Schiedsgerichts dazu führt, dass die Grunddienstbarkeit erlischt;
- (5) wenn der Vertrag über die Grunddienstbarkeit nach dem Recht aufgelöst wird;
- (6) wenn andere Gründe zur Löschung der Grunddienstbarkeit führen.

§ 64 [Durchführung der Eintragung] Das Grundbuchamt muss bei der Eintragung von Grunddienstbarkeiten die Eintragungsgegenstände getrennt im Grundbuch des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks aufzeichnen.

Gehören das dienende Grundstück [und] das herrschende Grundstück in die Zuständigkeit von unterschiedlichen Grundbuchämtern, müssen die Parteien die Eintragung der Grunddienstbarkeit bei dem Grundbuchamt am Ort des dienenden Grundstücks beantragen. Ist die Eintragung der Grunddienstbarkeit bei dem Grundbuchamt am Ort des dienenden Grundstücks vollendet, muss der betreffende Gegenstand dem Grundbuchamt am Ort des herrschenden Grundstücks mitgeteilt und dieser im Grundbuch des herrschenden Grundstücks aufgezeichnet werden.

⁸ Es ist unklar, wer diese Unterlagen ausstellen muss.

地役权设立后, 办理首次登记前发生变更、转移的, 当事人应当提交相关材料, 就已经变更或者转移的地役权, 直接申请首次登记。

第九节 抵押权登记

第六十五条 对下列财产进行抵押的, 可以申请办理不动产抵押登记:

- (一) 建设用地使用权;
- (二) 建筑物和其他土地附着物;
- (三) 海域使用权;
- (四) 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;
- (五) 正在建造的建筑物;
- (六) 法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

以建设用地使用权、海域使用权抵押的, 该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押; 以建筑物、构筑物抵押的, 该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。

第六十六条 自然人、法人或者其他组织为保障其债权的实现, 依法以不动产设定抵押的, 可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料, 共同申请办理抵押登记。

抵押合同可以是单独订立的书面合同, 也可以是主债权合同中的抵押条款。

第六十七条 同一不动产上设立多个抵押权的, 不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记, 并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的, 从其规定办理登记。

第六十八条 有下列情形之一的, 当事人应当持不动产权属证书、不动产登记证明、抵押权变更等必要材料, 申请抵押权变更登记:

- (一) 抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的;
- (二) 被担保的主债权数额变更的;
- (三) 债务履行期限变更的;
- (四) 抵押权顺位变更的;

Tritt eine Änderung [oder] Übertragung nach der Bestellung der Grunddienstbarkeit [und] vor der erstmaligen Vornahme der Eintragung ein, müssen die Parteien die betreffenden Unterlagen einreichen, um direkt die erstmalige Eintragung der bereits geänderten oder übertragenen Grunddienstbarkeit zu beantragen.

9. Abschnitt: Eintragung von Hypotheken

§ 65 [Antragsvoraussetzungen; Umfang der Hypothek] Für Hypotheken an den folgenden Vermögen kann die Vornahme der Eintragung einer Hypothek an einer Immobilie beantragt werden:

- (1) Rechte zur Nutzung von Bauland;
- (2) Gebäude und andere zum Land gehörende Objekte;
- (3) Rechte zur Nutzung von Meeresgebieten;
- (4) Rechte der Bewirtschaftung von übernommenem Ödland oder anderem Land, die im Verfahren einer Ausschreibung, Versteigerung, in öffentlichen Verhandlungen oder in ähnlicher Weise erlangt wurden;
- (5) im Bau befindliche Gebäude;
- (6) andere Immobilien, an denen die Bestellung einer Hypothek nicht gesetzlich oder durch Verwaltungsrechtsnorm verboten ist.

Wird ein Recht zur Nutzung von Bauland [oder] ein Recht zur Nutzung von Meeresgebieten mit einer Hypothek belastet, so erstreckt sich die Hypothek auf die Gebäude und Bauwerke auf dem Land [oder] Meeresgebiet; wird ein Gebäude oder Bauwerk mit einer Hypothek belastet, so erstreckt sich die Hypothek auf das Recht zur Nutzung des Baulandes [oder] auf das Recht zur Nutzung des Meeresgebietes, soweit [dieses] vom Gebäude oder Bauwerk in Anspruch genommen wird.

§ 66 [Antragsteller] Wenn natürliche Personen, juristische Personen oder andere Organisationen nach dem Recht eine Hypothek an einer Immobilie bestellen, um die Erfüllung einer Forderung zu sichern, kann gemeinsam mit den Parteien, die die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie [und] den Vertrag über die Hypothek halten, sowie mit nötigen Unterlagen wie etwa dem Vertrag über die Forderung die Vornahme der Eintragung der Hypothek beantragt werden.

Der Vertrag über die Hypothek kann sowohl ein gesondert errichteter schriftlicher Vertrag als auch eine die Hypothek betreffende Klausel in dem Vertrag über die Hauptforderung sein.

§ 67 [Rangverhältnis bei Hypotheken] Werden mehrere Hypotheken an derselben Immobilie bestellt, so muss das Grundbuchamt die Eintragungen gemäß der Reihenfolge der Zeit der Annahme, geordnet von früh nach spät, vornehmen und im Grundbuch aufzeichnen. Haben die Parteien bezüglich des Ranges der Hypothek etwas Anderes vereinbart, wird die Eintragung nach dieser [Vereinbarung] vorgenommen.

§ 68 [Beantragung der Eintragung einer Änderung] Liegt einer der folgenden Fälle vor, müssen Parteien mit den nötigen Unterlagen wie etwa der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie, dem Eintragungsnachweis an der Immobilie [und] der Änderung der Hypothek die Eintragung einer Änderung der Hypothek beantragen:

- (1) Wenn sich Name oder Bezeichnung des Bestellers [oder] des Hypothekars ändern;
- (2) wenn sich der Betrag der gesicherten Hauptforderung ändert;
- (3) wenn sich die Frist zur Erfüllung der Schulden ändert;
- (4) wenn sich der Rang der Hypothek ändert;

(五) 法律、行政法规规定的其他情形。

因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限、抵押权顺位发生变更申请抵押权变更登记时，如果该抵押权的变更将对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料与身份证或者户口簿等材料。

第六十九条 因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以持不动产权属证书、不动产登记证明、被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的材料等相关材料，申请抵押权的转移登记。

第七十条 有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请抵押权注销登记：

(一) 主债权消灭；

(二) 抵押权已经实现；

(三) 抵押权人放弃抵押权；

(四) 法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第七十一条 设立最高额抵押权的，当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因材料等必要材料，申请最高额抵押权首次登记。

当事人申请最高额抵押权首次登记时，同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，还应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第七十二条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料，申请最高额抵押权变更登记：

(一) 抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；

(二) 债权范围变更的；

(三) 最高债权额变更的；

(四) 债权确定的期间变更的；

(5) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

Wird die Eintragung einer Änderung einer Hypothek beantragt, da im Hinblick auf die Art und Höhe der Hauptforderung, den Umfang der Sicherung, die Frist zur Erfüllung der Schulden [oder] den Rang der Hypothek eine Änderung der gesicherten Forderung eingetreten ist, müssen zudem Unterlagen wie etwa schriftliche Unterlagen zum Einverständnis der anderen Hypothekare sowie der Nachweis der Identität oder des Haushaltsregistrierungsbuches eingereicht werden, falls die Änderung der Hypothek sich zu Lasten anderer Hypothekare auswirkt.

§ 69 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Übertragung] Führt die Übertragung der Hauptforderung dazu, dass die Hypothek übertragen wird, können die Parteien mit den betreffenden Unterlagen wie etwa der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie, dem Eintragungsnachweis an der Immobilie, der Vereinbarung über die Übertragung der Hauptforderung [und] Unterlagen über die bereits erfolgte Mitteilung des Gläubigers an den Schuldner die Eintragung der Übertragung der Hypothek beantragen.

§ 70 [Beantragung der Eintragung einer Löschung] Liegt einer der folgenden Fälle vor, können die Parteien mit den nötigen Unterlagen wie etwa dem Eintragungsnachweis an der Immobilie [und] Unterlagen über das Erlöschen der Hypothek die Eintragung der Löschung der Hypothek beantragen:

(1) Wenn die Hauptforderung erlischt;

(2) wenn [sich der Gläubiger] bereits aus [dem Sicherungsgegenstand] der Hypothek befriedigt hat;

(3) wenn der Hypothekar die Hypothek aufgibt

(4) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen des Erlöschens einer Hypothek.

§ 71 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Höchstbetragshypothek] Wurde eine Höchstbetragshypothek bestellt, müssen die Parteien mit den nötigen Unterlagen wie etwa der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie, dem Vertrag über die Höchstbetragshypothek und Verträgen über Forderungen, die fortgesetzt während einer bestimmten Frist entstehen sollen, oder anderen Unterlagen über die Gründe der Eintragung die erstmalige Eintragung der Höchstbetragshypothek beantragen.

Wenn die Parteien die erstmalige Eintragung einer Höchstbetragshypothek beantragen und damit einverstanden sind, dass eine bereits vor der Bestellung der Höchstbetragshypothek bestehende Forderung in den Umfang der durch die Höchstbetragshypothek gesicherten Forderungen wechselt, müssen zudem der Vertrag über die bereits bestehende Forderung sowie schriftliche Unterlagen über die Einigung der Parteien darüber, dass die Forderung mit in den Umfang der Sicherung der Höchstbetragshypothek aufgenommen werden soll, eingereicht werden.

§ 72 [Beantragung der Eintragung einer Änderung einer Höchstbetragshypothek] Liegt einer der folgenden Fälle vor, müssen die Parteien mit den nötigen Unterlagen wie etwa dem Eintragungsnachweis an der Immobilie [und] Unterlagen im Hinblick auf den Eintritt der Änderung der Höchstbetragshypothek die Eintragung der Änderung der Höchstbetragshypothek beantragen:

(1) Wenn sich Name oder Bezeichnung des Bestellers [oder] des Hypothekars ändern;

(2) wenn sich der Umfang der Forderung ändert;

(3) wenn sich der Forderungshöchstbetrag ändert;

(4) wenn sich der Zeitpunkt der Feststellung der Forderung ändert;

(五) 抵押权顺位变更的;

(六) 法律、行政法规规定的其他情形。

因最高债权额、债权范围、债务履行期限、债权确定的期间发生变更申请最高额抵押权变更登记时,如果该变更将对其他抵押权人产生不利影响的,当事人还应当提交其他抵押权人的书面同意文件与身份证或者户口簿等。

第七十三条 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由,从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时,当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权担保的债权已确定的材料等必要材料,申请办理确定最高额抵押权的登记。

第七十四条 最高额抵押权发生转移的,应当持不动产登记证明、部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料等必要材料,申请办理最高额抵押权转移登记。

债权人转让部分债权,当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的,应当分别申请下列登记:

(一) 当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的,应当申请最高额抵押权的转移登记;

(二) 当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的,应当申请一般抵押权的首次登记以及最高额抵押权的变更登记;

(三) 当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的,应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前,债权人转让部分债权的,除当事人另有约定外,不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

第七十五条 以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的,应当一并申请建设用地使用权以及在建建筑物抵押权的首次登记。

(5) wenn sich der Rang der Hypothek ändert;

(6) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

Wird die Eintragung einer Änderung einer Hypothek beantragt, da im Hinblick auf den Forderungshöchstbetrag, den Umfang der Forderung, die Frist zur Erfüllung der Schulden [oder] den Zeitpunkt der Feststellung der Forderung eine Änderung eingetreten ist, müssen die Parteien zudem schriftliche Dokumente zum Einverständnis der anderen Hypothekare sowie zum Nachweis der Identität oder des Haushaltsregistrierungsbuches einreichen, falls die Änderung sich zu Lasten anderer Hypothekare auswirkt.

§ 73 [Eintragung einer festgelegten Höchstbetragshypothek] Wenn Gründe eintreten, die dazu führen, dass die durch die Höchstbetragshypothek gesicherte Forderung festgelegt wird, so dass die Höchstbetragshypothek in eine gewöhnliche Hypothek geändert wird, müssen die Parteien mit den nötigen Unterlagen wie etwa dem Eintragungsnachweis der Immobilie [und] Unterlagen über die bereits festgelegte, durch die Höchstbetragshypothek gesicherte, Forderung, die Vornahme der Eintragung einer festgelegten Höchstbetragshypothek beantragen.

§ 74 [Eintragung der Übertragung einer Höchstbetragshypothek] Wenn im Hinblick auf die Höchstbetragshypothek eine Übertragung eintritt, müssen [die Parteien] mit den nötigen Unterlagen wie etwa dem Eintragungsnachweis an der Immobilie, Unterlagen über den übertragenen Teil der Forderung [und] Unterlagen über die Vereinbarung der Parteien über die Abtretung und Übertragung der zu diesem Teil der Forderung gehörenden Höchstbetragshypothek die Vornahme der Eintragung der Übertragung der Höchstbetragshypothek beantragen.

Übertragen Gläubiger einen Teil der Forderung [und] vereinbaren die Parteien die Abtretung und Übertragung der zu diesem Teil der Forderung gehörenden Höchstbetragshypothek, müssen die folgenden Eintragungen getrennt beantragt werden:

(1) Vereinbaren die Parteien, dass die ursprünglichen Hypothekare die Höchstbetragshypothek mit den Erwerbern gemeinsam genießen, muss die Eintragung der Übertragung der Höchstbetragshypothek beantragt werden;

(2) vereinbaren die Parteien, dass die Erwerber eine gewöhnliche Hypothek genießen und die ursprünglichen Hypothekare den Betrag der übertragenen Forderung abziehen und danach die Höchstbetragshypothek weiter genießen, muss die erstmalige Eintragung der gewöhnlichen Hypothek sowie die Eintragung der Änderung der Höchstbetragshypothek beantragt werden;

(3) vereinbaren die Parteien, dass die ursprünglichen Hypothekare die Höchstbetragshypothek nicht weiter genießen, muss die Eintragung der Festlegung der Höchstbetragshypothek sowie die Eintragung der Übertragung der gewöhnlichen Hypothek beantragt werden.

Übertragen Gläubiger einen Teil der Forderung vor der Festlegung der durch die Höchstbetragshypothek gesicherten Forderung [und] haben die Parteien nichts Anderes vereinbart, darf das Grundbuchamt die Eintragung der Übertragung der Höchstbetragshypothek nicht vornehmen.

§ 75 [Eintragungen von Hypotheken an im Bau befindlichen Gebäuden] Wird an einem Recht zur Nutzung von Bauland sowie an ganz oder zum Teil im Bau befindlichen Gebäuden eine Hypothek bestellt, muss die Eintragung der Hypothek an dem Recht zur Nutzung von Bauland sowie an dem im Bau befindlichen Gebäude beantragt werden.

当事人申请在建建筑物抵押权首次登记时,抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。

前款规定的在建建筑物,是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。

第七十六条 申请在建建筑物抵押权首次登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一) 抵押合同与主债权合同;
- (二) 享有建设用地使用权的不动产权属证书;
- (三) 建设工程规划许可证;
- (四) 其他必要材料。

第七十七条 在建建筑物抵押权变更、转移或者消灭的,当事人应当提交下列材料,申请变更登记、转移登记、注销登记:

- (一) 不动产登记证明;
- (二) 在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的材料;
- (三) 其他必要材料。

在建建筑物竣工,办理建筑物所有权首次登记时,当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第七十八条 申请预购商品房抵押登记,应当提交下列材料:

- (一) 抵押合同与主债权合同;
- (二) 预购商品房预告登记材料;
- (三) 其他必要材料。

预购商品房办理房屋所有权登记后,当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

Beantragen Parteien die erstmalige Eintragung von Hypotheken an im Bau befindlichen Gebäuden, enthält der Gegenstand der Hypothek nicht im Vorverkauf gehandelte Häuser, deren Vormerkung bereits vorgenommen wurde, und gehandelte Häuser, deren Vorausverkauf bereits zu den Akten gemeldet ist.

Im Bau befindliche Gebäude im Sinne der vorigen Absätze sind Gebäude wie etwa Häuser, die sich derzeit im Bau befinden [und] an denen die erstmalige Eintragung von Eigentum noch nicht vorgenommen wurde.

§ 76 [Antragsunterlagen bei erstmaliger Eintragung von Hypotheken an im Bau befindlichen Gebäuden] Wird die erstmalige Eintragung von Hypotheken an im Bau befindlichen Gebäuden beantragt, müssen die Parteien die folgenden Unterlagen einreichen:

- (1) Den Vertrag über die Hypothek und den Vertrag über die Hauptforderung;
- (2) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie [und] über den Genuss des Rechts zur Nutzung von Bauland;
- (3) Genehmigung des Bauvorhabens durch die Bauleitplanung;
- (4) andere nötige Unterlagen.

§ 77 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Änderung, Übertragung oder Löschung von Hypotheken an im Bau befindlichen Gebäuden] Wenn Hypotheken an im Bau befindlichen Gebäuden geändert, übertragen oder gelöscht werden, müssen die Parteien die folgenden Unterlagen einreichen um die Eintragung einer Änderung, Eintragung einer Übertragung [oder] Eintragung einer Löschung zu beantragen:

- (1) Den Eintragungsnachweis an der Immobilie;
- (2) Unterlagen über den Eintritt einer Änderung, Übertragung oder Löschung im Hinblick auf die Hypothek an einem im Bau befindlichen Gebäude;
- (3) andere nötige Unterlagen.

Wenn das im Bau befindliche Gebäude fertiggestellt ist und die erstmalige Eintragung von Eigentum an dem Gebäude vorgenommen wird, müssen die Parteien die Änderung der eingetragenen Hypothek an dem im Bau befindlichen Gebäude in die eingetragene Hypothek an einem Gebäude beantragen.

§ 78 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Hypothek an im Vorverkauf gehandelten Häusern] Wird die Eintragung einer Hypothek an im Vorverkauf gehandelten Häusern beantragt, müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- (1) Der Vertrag über die Hypothek und der Vertrag über die Hauptforderung;
- (2) Unterlagen über die Eintragung der Vormerkung der im Vorverkauf gehandelten Häuser;
- (3) andere nötige Unterlagen.

Nachdem die Eintragung von Gebäudeeigentum an einem im Vorverkauf gehandelten Haus vorgenommen wurde, müssen die Parteien die Änderung der eingetragenen Hypothekenvormerkung an dem im Vorverkauf gehandelten Haus in eine erstmalige Eintragung einer Hypothek an einem gehandelten Haus beantragen.

第五章 其他登记

第一节 更正登记

第七十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正登记。

权利人申请更正登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；
- (二) 证实登记确有错误的材料；
- (三) 其他必要材料。

利害关系人申请更正登记的，应当提交利害关系材料、证实不动产登记簿记载错误的材料以及其他必要材料。

第八十条 不动产权利人或者利害关系人申请更正登记，不动产登记机构认为不动产登记簿记载确有错误的，应当予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

不动产权属证书或者不动产登记证明填制错误以及不动产登记机构在办理更正登记中，需要更正不动产权属证书或者不动产登记证明内容的，应当书面通知权利人换发，并把换发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于登记簿。

不动产登记簿记载无误的，不动产登记机构不予更正，并书面通知申请人。

第八十一条 不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在 30 个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告 15 个工作日后，依法予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

第二节 异议登记

第八十二条 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

5. Kapitel: Andere Eintragungen

1. Abschnitt: Eintragung einer Berichtigung

§ 79 [Antragsvoraussetzungen; Antragsunterlagen, Antragsrecht] Wenn der Berechtigte [oder] jemand, dessen Interessen berührt werden, der Ansicht ist, dass die im Grundbuch aufgezeichneten Gegenstände fehlerhaft sind, kann er die Eintragung einer Berichtigung beantragen.

Beantragt der Berechtigte die Eintragung einer Berichtigung, müssen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

- (1) Die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;
- (2) die tatsächliche Fehlerhaftigkeit der Eintragung nachweisende Unterlagen;
- (3) andere nötige Unterlagen.

Beantragt jemand, dessen Interessen berührt werden, die Eintragung einer Berichtigung, muss er Unterlagen über die betreffenden Interessen, die Fehlerhaftigkeit der Grundbuchaufzeichnung nachweisende Unterlagen sowie andere nötige Unterlagen einreichen.

§ 80 [Berichtigungsgrundsatz; Mitteilungspflicht] Beantragt der an der Immobilie Berechtigte oder jemand, dessen Interessen berührt werden, die Eintragung einer Berichtigung [und] ist das Grundbuchamt der Ansicht, dass die Grundbuchaufzeichnung tatsächlich fehlerhaft ist, muss berichtigt werden; dies gilt nicht für die Eintragung, die die Verfügung über ein Recht an der Immobilie berührt, die Eintragung einer Vormerkung und die Eintragung einer Versiegelung, die nach der fehlerhaften Eintragung bereits vorgenommen wurden.

Ist die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder der Eintragungsnachweis an der Immobilie fehlerhaft ausgefüllt und bedarf es bei der Vornahme der Eintragung der Berichtigung durch das Grundbuchamt der Berichtigung des Inhaltes der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft oder des Eintragungsnachweises an der Immobilie, so muss der Austausch dem Berechtigten schriftlich mitgeteilt und der ausgetauschte Gegenstand der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder des Eintragungsnachweises an der Immobilie im Grundbuch aufgezeichnet werden.

Sind die Aufzeichnungen im Grundbuch fehlerfrei, lehnt das Grundbuchamt die Berichtigung ab und benachrichtigt den Antragsteller schriftlich.

§ 81 [Berichtigung von Amts wegen] Entdeckt das Grundbuchamt, dass die im Grundbuch aufgezeichneten Gegenstände fehlerhaft sind, wird den Parteien mitgeteilt, dass sie innerhalb von 30 Arbeitstagen die Eintragung einer Berichtigung vornehmen müssen. Wenn die Parteien [diese] nicht fristgemäß vornehmen, muss das Grundbuchamt nach einer 15 Arbeitstage dauernden Bekanntmachung die Berichtigung nach dem Recht durchführen; dies gilt nicht für die Eintragung, die die Verfügung über ein Recht an der Immobilie berührt, die Eintragung einer Vormerkung und die Eintragung einer Versiegelung, die nach der fehlerhaften Eintragung bereits vorgenommen wurden.

2. Abschnitt: Eintragung eines Widerspruchs

§ 82 [Antragsvoraussetzungen; Antragsunterlagen] Ist jemand, dessen Interessen berührt werden, der Ansicht, dass die im Grundbuch aufgezeichneten Gegenstände fehlerhaft sind, [und] ist der Berechtigte nicht mit der Berichtigung einverstanden, kann der Interessierte die Eintragung eines Widerspruchs beantragen.

利害关系人申请异议登记的，应当提交下列材料：

- (一) 证实对登记的不动产权利有利害关系材料；
- (二) 证实不动产登记簿记载的事项错误的材料；
- (三) 其他必要材料。

第八十三条 不动产登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于不动产登记簿，并向申请人出具异议登记证明。

异议登记申请人应当在异议登记之日起 15 日内，提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。

异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的，不动产登记机构不予受理。

第八十四条 异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人申请继续办理的，应当予以办理，但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

第三节 预告登记

第八十五条 有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：

- (一) 商品房等不动产预售的；
- (二) 不动产买卖、抵押的；
- (三) 以预购商品房设定抵押权的；
- (四) 法律、行政法规规定的其他情形。

预告登记生效期间，未经预告登记的权利人书面同意，处分该不动产权利申请登记的，不动产登记机构应当不予办理。

预告登记后，债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起 3 个月内，当事人申请不动产登记的，不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

Beantragt der Interessierte die Eintragung eines Widerspruchs müssen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

- (1) Unterlagen die Interessen nachweisen, welche durch die eingetragenen Rechte an der Immobilie berührt werden;
- (2) Unterlagen die nachweisen, dass die im Grundbuch aufgezeichneten Gegenstände fehlerhaft sind;
- (3) andere nötige Unterlagen.

§ 83 [Eintragung eines Widerspruchs; erneute Beantragung] Nimmt das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung eines Widerspruchs an, müssen die Gegenstände des Widerspruchs im Grundbuch aufgezeichnet und dem Antragsteller ein Nachweis über die Eintragung des Widerspruchs ausgestellt werden.

Personen, die die Eintragung eines Widerspruchs beantragen, müssen innerhalb von 15 Tagen ab dem Tag der Eintragung des Widerspruchs Unterlagen darüber, dass sie Klage erheben oder ein Schiedsverfahren beantragen wie etwa die schriftliche Mitteilung der Annahme eines Volksgerichts [oder] die schriftliche Mitteilung der Annahme eines Schiedsgerichts einreichen; werden [diese] nicht fristgemäß eingereicht, verliert die Eintragung des Widerspruchs seine Gültigkeit.

Beantragen Antragsteller nach dem Verlust der Gültigkeit des eingetragenen Widerspruchs erneut die Eintragung des Widerspruchs desselben Gegenstandes mit derselben Begründung, nimmt das Grundbuchamt [diesen Antrag] nicht an.

§ 84 [Mitteilungspflicht bei bereits bestehenden Widersprüchen] Beantragen die im Grundbuch angegebenen Berechtigten sowie Dritte während der Dauer der Eintragung des Widerspruchs wegen der Verfügung über das Recht eine Eintragung, so muss das Grundbuchamt die Antragsteller schriftlich über bereits betreffende Gegenstände der bereits eingetragenen Widersprüche benachrichtigen. Beantragen die Antragsteller weiterhin die Vornahme, so muss diese vorgenommen werden, jedoch müssen die Antragsteller dann eine schriftliche Zusage abgeben, dass sie Kenntnis vom Bestehen der Eintragung eines Widerspruchs haben und die Risiken selbst tragen.

3. Abschnitt: Eintragung einer Vormerkung

§ 85 [Antragsvoraussetzung] Liegt einer der folgenden Fälle vor, können die Parteien vereinbarungsgemäß die Eintragung der Vormerkung einer Immobilie beantragen:

- (1) Vorausverkauf von Immobilien wie etwa gehandelten Häusern;
- (2) Kauf von und Hypotheken an Immobilien;
- (3) Bestellung von Hypotheken an im Vorverkauf gehandelten Häusern;
- (4) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

Wird nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Eintragung der Vormerkung und ohne schriftliches Einverständnis des aus der eingetragenen Vormerkung Berechtigten die Eintragung der Verfügung über ein Recht an dieser Immobilie beantragt, so darf das Grundbuchamt [diese] nicht vornehmen.

Wenn nach Eintragung der Vormerkung die Forderung nicht erlischt und die Parteien die Eintragung der Immobilie innerhalb von drei Monaten ab dem Tag beantragen, an dem sie selbst entsprechend eintragen [lassen] können, muss das Grundbuchamt gemäß der Gegenstände der eingetragenen Vormerkung die entsprechende Eintragung vornehmen.

第八十六条 申请预购商品房的预告登记,应当提交下列材料:

- (一) 已备案的商品房预售合同;
- (二) 当事人关于预告登记的约定;
- (三) 其他必要材料。

预售人和预购人订立商品房买卖合同后,预售人未按照约定与预购人申请预告登记,预购人可以单方申请预告登记。

预购人单方申请预购商品房预告登记,预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的,预购人应当提交相应材料。

申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的,当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记,并提交不动产权属转移材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记,再办理预告登记。

第八十七条 申请不动产转移预告登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一) 不动产转让合同;
- (二) 转让方的不动产权属证书;
- (三) 当事人关于预告登记的约定;
- (四) 其他必要材料。

第八十八条 抵押不动产,申请预告登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一) 抵押合同与主债权合同;
- (二) 不动产权属证书;
- (三) 当事人关于预告登记的约定;
- (四) 其他必要材料。

第八十九条 预告登记未到期,有下列情形之一的,当事人可以持不动产登记证明、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料,以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销预告登记:

§ 86 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Vormerkung; Antragsunterlagen bei einseitiger Antragsstellung durch den Vorkäufer] Wird die Eintragung einer Vormerkung an im Vorverkauf gehandelten Häusern beantragt, müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- (1) Verträge über den Vorausverkauf von bereits zu den Akten gemeldeten Häusern;
- (2) Vereinbarungen der Parteien betreffend der Eintragung der Vormerkung;
- (3) andere nötige Unterlagen.

Wenn Vorausverkäufer und Vorkäufer einen Kaufvertrag über ein gehandeltes Haus geschlossen haben, und der Vorausverkäufer nicht wie vereinbart mit dem Vorkäufer die Eintragung einer Vormerkung beantragt, kann der Vorkäufer die Eintragung einer Vormerkung allein beantragen.

Beantragt der Vorkäufer allein die Eintragung der Vormerkung eines im Vorauskauf gehandelten Hauses [und] enthält der Vertrag über den Vorauskauf des gehandelten Hauses zwischen Vorausverkäufer und Vorkäufer Bedingungen und Fristen betreffend der Eintragung einer Vormerkung, so muss der Vorkäufer die entsprechenden Unterlagen einreichen.

Wurde die beantragte Eintragung der Vormerkung des gehandelten Hauses bereits bei der erstmaligen Eintragung der Hypothek an dem im Bau befindlichen Gebäude vorgenommen, müssen die Parteien gemeinsam die Eintragung der Löschung der Hypothek an dem im Bau befindlichen Gebäude beantragen sowie Unterlagen über die Übertragung der Rechtsinhaberschaft an der Immobilie [und] den Eintragungsnachweis an der Immobilie einreichen. Das Grundbuchamt muss zuerst die Eintragung der Löschung der Hypothek an dem im Bau befindlichen Gebäude und dann die Eintragung der Vormerkung vornehmen.

§ 87 [Antragsunterlagen bei Übertragung] Wird die Übertragung einer eingetragenen Vormerkung beantragt, müssen die Parteien die folgenden Unterlagen einreichen:

- (1) Vertrag über die Übertragung der Immobilie;
- (2) Urkunde des Übertragenden über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;
- (3) Vereinbarungen der Parteien betreffend der Eintragung der Vormerkung;
- (4) andere nötige Unterlagen.

§ 88 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Vormerkung an einer mit einer Hypothek belasteten Immobilie] Wird die Eintragung einer Vormerkung an einer Immobilie beantragt, an welcher eine Hypothek besteht, müssen die Parteien die folgenden Unterlagen einreichen:

- (1) Vertrag über die Hypothek und Vertrag über die Hauptforderung;
- (2) Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie;
- (3) Vereinbarungen der Parteien betreffend der Eintragung der Vormerkung;
- (4) andere nötige Unterlagen.

§ 89 [Beantragung der Eintragung einer Löschung] Ist die eingetragene Vormerkung nicht fällig, so können die Parteien in den folgenden Fällen mit dem Eintragungsnachweis an der Immobilie, den Unterlagen über das Erlöschen der Forderung oder über die Aufgabe der eingetragenen Vormerkung durch den Berechtigten sowie anderen durch Gesetz oder Verwaltungsrechtsnorm bestimmten nötigen Unterlagen die Eintragung der Löschung der Vormerkung beantragen:

(一) 预告登记的权利人放弃预告登记的;

(二) 债权消灭的;

(三) 法律、行政法规规定的其他情形。

第四节 查封登记

第九十条 人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的,应当提交下列材料:

(一) 人民法院工作人员的工作证;

(二) 协助执行通知书;

(三) 其他必要材料。

第九十一条 两个以上人民法院查封同一不动产的,不动产登记机构应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记,对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

第九十二条 查封期间,人民法院解除查封的,不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满,人民法院未续封的,查封登记失效。

第九十三条 人民检察院等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的,参照本节规定办理。

第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用

第九十四条 不动产登记资料包括:

(一) 不动产登记簿等不动产登记结果;

(二) 不动产登记原始资料,包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。

(1) Wenn der aus der eingetragenen Vormerkung Berechtigte die eingetragene Vormerkung aufgibt;

(2) wenn die Forderung erlischt;

(3) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

4. Abschnitt: Eintragung einer Versiegelung

§ 90 [Antragsunterlagen bei Eintragung einer Versiegelung] Fordert ein Volksgericht das Grundbuchamt zur Vornahme der Eintragung einer Versiegelung auf, müssen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

(1) Arbeitsnachweise des Personals des Volksgerichts

(2) schriftliche Aufforderung zur Unterstützung der Vollstreckung;

(3) andere nötige Unterlagen.

§ 91 [Durchführung der Eintragung einer Versiegelung] Versiegeln mehrere Volksgerichte dieselbe Immobilie, muss das Grundbuchamt die Eintragung der Versiegelung für das Volksgericht vornehmen, das zuerst die schriftliche Aufforderung zur Unterstützung der Vollstreckung zugestellt hat, und für Volksgerichte, die später eine schriftliche Aufforderung zur Unterstützung der Vollstreckung zugestellt haben, die Eintragung der Kandidaturen zur Versiegelung vornehmen.

Die Reihenfolge der Kandidaturen zur Versiegelung richtet sich nach der Reihenfolge, in der die schriftlichen Aufforderungen zur Unterstützung der Vollstreckung zugestellt wurden sind.

§ 92 [Eintragung der Löschung einer Versiegelung] Löst das Volksgericht die Versiegelung während der Versiegelungsfrist auf, muss das Grundbuchamt unverzüglich gemäß der schriftlichen Aufforderung zur Unterstützung der Vollstreckung die Löschung der Versiegelung eintragen.

Ist die Frist der Versiegelung der Immobilie abgelaufen und setzt das Volksgericht die Versiegelung nicht fort, so verliert die Versiegelung ihre Gültigkeit.

§ 93 [Eintragung durch staatliche Organe] Wenn andere dazu berechtigte staatliche Organe wie etwa die Volksstaatsanwaltschaft das Grundbuchamt nach dem Recht zur Vornahme der Eintragung einer Versiegelung auffordern, so richtet sich die Vornahme nach den Bestimmungen dieses Abschnitts.

6. Kapitel: Einsichtnahme, Schutz und Nutzung der Daten der Immobilieneintragung

§ 94 [Daten der Immobilieneintragung; Verwaltung der Daten] Die Daten der Immobilieneintragung enthalten:

(1) Die Ergebnisse der Eintragung der Immobilie wie etwa das Grundbuch;

(2) ursprüngliche Daten der Immobilieneintragung; diese enthalten Daten wie etwa den schriftlichen Antrag auf Eintragung der Immobilie, Unterlagen über die Identität der Antragsteller, über die Herkunft der Rechtsinhaberschaft an der Immobilie [und] über die Ergebnisse der Rechte- und Katasteruntersuchung der Immobilie sowie Unterlagen über die Überprüfung und Bestätigung des Grundbuchamts.

不动产登记资料由不动产登记机构管理。不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以及信息安全保密制度，建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。

不动产登记资料中属于归档范围的，按照相关法律、行政法规的规定进行归档管理，具体办法由国土资源部会同国家档案主管部门另行制定。

第九十五条 不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，按照统一的不动产登记信息管理基础平台建设要求和技术标准，做好数据整合、系统建设和信息服务等工作，加强不动产登记信息产品开发和科技创新，提高不动产登记的社会综合效益。

各级不动产登记机构应当采取措施保障不动产登记信息安全。任何单位和个人不得泄露不动产登记信息。

第九十六条 不动产登记机构、不动产交易机构建立不动产登记信息与交易信息互联共享机制，确保不动产登记与交易有序衔接。

不动产交易机构应当将不动产交易信息及时提供给不动产登记机构。不动产登记机构完成登记后，应当将登记信息及时提供给不动产交易机构。

第九十七条 国家实行不动产登记资料依法查询制度。

权利人、利害关系人按照《条例》第二十七条规定依法查询、复制不动产登记资料的，应当到具体办理不动产登记的不动产登记机构申请。

权利人可以查询、复制其不动产登记资料。

因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

Die Daten der Immobilieneintragung werden vom Grundbuchamt verwaltet. Das Grundbuchamt muss ein System zur Verwaltung der Daten der Immobilieneintragung sowie ein System zur Geheimhaltung und Informationssicherheit schaffen und einen Ort zur Aufbewahrung der Daten der Immobilieneintragung aufbauen, das den Normen zum Schutz der Sicherheit von Daten über die Immobilieneintragung entspricht.

Daten der Immobilieneintragung, die zum Bereich gehören, der archiviert wird, werden gemäß den betreffenden Bestimmungen der Gesetze und Verwaltungsrechtsnormen archiviert und verwaltet; die konkreten Methoden werden durch das Landressourcenministerium zusammen mit anderen zuständigen staatlichen Abteilungen anderweitig festgelegt.

§ 95 [Schaffung eines elektronischen Grundbuchs, Sicherheitsmaßnahmen, § 9 VO] Das Grundbuchamt muss den Aufbau der Informatisierung der Eintragung von Immobilien stärken, eine grundlegende Plattform zur einheitlichen Informationsverwaltung gemäß der Anforderungen und des Industriestandards erschaffen, Arbeiten erledigen wie etwa die Datenintegration bewerkstelligen, ein System aufbauen und Informationsdienstleistungen erbringen, die Entwicklung von Produkten und technischen Innovationen hinsichtlich der Information über Immobilieneintragungen stärken [und] den gesellschaftlichen Nutzen der Immobilieneintragung insgesamt erhöhen.

Die Grundbuchämter auf allen Ebenen müssen Maßnahmen ergreifen, um die Sicherheit der Informationen über die Immobilieneintragungen zu gewährleisten. Keine Einheit und kein Einzelner darf Informationen über die Immobilieneintragungen weitergeben.

§ 96 [Informationsaustausch, § 25 VO] Das Grundbuchamt [und] die Organe für Immobilienhandel schaffen einen gemeinsamen Mechanismus für die Vernetzung von Informationen über die Immobilieneintragung und Informationen über den Handel [und] garantieren die geordnete Verbindung von Immobilieneintragungen und Handel.

Die Organe für Immobilienhandel müssen dem Grundbuchamt Informationen über Immobiliengeschäfte unverzüglich zur Verfügung stellen. Nach der Vollendung der Eintragung muss das Grundbuchamt die Informationen über die Eintragung unverzüglich den Organen für Immobilienhandel zur Verfügung stellen.

§ 97 [Recht zur Einsichtnahme, § 27 VO] Der Staat führt ein System für die Einsichtnahme der Daten der Immobilieneintragung nach dem Recht durch.

Berechtigte [und] Interessierte, die gemäß § 27 der „Verordnung“ Daten der Immobilieneintragung einsehen [oder] kopieren, müssen [dies] bei dem Grundbuchamt, welches die Eintragung der Immobilie konkret vornimmt, beantragen.

Berechtigte können ihre Daten der Immobilieneintragung einsehen [und] kopieren.

Personen, deren Interessen aus Gründen wie etwa Immobilienhandel, Erbschaft [oder] Klageerhebung berührt werden, können Umstände wie etwa natürliche Merkmale der Immobilie, Berechtigte und deren Eintragungen von Versiegelungen, Hypotheken und Vormerkungen [sowie] Eintragungen von Widersprüchen einsehen und kopieren.

[Staatliche Organe] wie etwa Volksgerichte, Volksstaatsanwaltschaften, Staatssicherheitsbehörden [und] Überwachungsbehörden können Daten der Immobilieneintragung, welche die Untersuchung und den Verfahrensgegenstand betreffen, nach dem Recht einsehen und kopieren.

其他有关国家机关执行公务依法查询、复制不动产登记资料的,依照本条规定办理。

涉及国家秘密的不动产登记资料的查询,按照保守国家秘密法的有关规定执行。

第九十八条 权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料应当提交下列材料:

- (一) 查询申请书;
- (二) 查询目的的说明;
- (三) 申请人的身份材料;
- (四) 利害关系人查询的,提交证实存在利害关系材料。

权利人、利害关系人委托他人代为查询的,还应当提交代理人的身份证明材料、授权委托书。权利人查询其不动产登记资料无需提供查询目的的说明。

有关国家机关查询的,应当提供本单位出具的协助查询材料、工作人员的工作证。

第九十九条 有下列情形之一的,不动产登记机构不予查询,并书面告知理由:

- (一) 申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的;
- (二) 查询人提交的申请材料不符合规定的;
- (三) 申请查询的主体或者查询事项不符合规定的;
- (四) 申请查询的目的不合法的;
- (五) 法律、行政法规规定的其他情形。

第一百条 对符合本实施细则规定的查询申请,不动产登记机构应当当场提供查询;因情况特殊,不能当场提供查询的,应当在5个工作日内提供查询。

第一百零一条 查询人查询不动产登记资料,应当在不动产登记机构设定的场所进行。

不动产登记原始资料不得带离设定的场所。

查询人在查询时应当保持不动产登记资料的完好,严禁遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料,也不得损坏查询设备。

Wenn andere zuständige staatliche Behörden zur Vollstreckung eines öffentlichen Auftrages nach dem Recht Daten der Immobilieneintragung einsehen [oder] kopieren, so wird dies gemäß den Bestimmungen dieses Paragraphen vorgenommen.

Die Einsichtnahme von Daten der Immobilieneintragungen, welche Staatsgeheimnisse betreffen, wird gemäß den betreffenden Bestimmungen des Gesetzes zur Wahrung von Staatsgeheimnissen durchgeführt.

§ 98 [Antragsunterlagen] Beantragen Berechtigte [oder] Interessierte die Einsichtnahme [oder] Kopie von Daten der Immobilieneintragung, so müssen die folgenden Unterlagen eingereicht werden:

- (1) Schriftlicher Antrag auf Einsichtnahme;
- (2) Erklärung über den Zweck der Einsichtnahme;
- (3) Unterlagen über die Identität der Antragsteller;
- (4) bei der Einsichtnahme durch Interessierte [müssen] Unterlagen eingereicht werden, welche das Bestehen eines berührten Interesses nachweisen.

Beauftragen Berechtigte oder Interessierte einen Vertreter mit der Einsichtnahme, müssen zudem Unterlagen zum Nachweis der Identität des Vertreters [und] die Vollmachtsurkunde eingereicht werden. Sehen Berechtigte die Daten ihrer Immobilieneintragung ein, so bedarf es keiner Zurverfügungstellung einer Erklärung über den Zweck der Einsichtnahme.

Zuständige staatliche Behörden müssen zur Einsichtnahme von dieser Einheit ausgestellte Unterlagen über die Unterstützung der Einsichtnahme [und] Arbeitsnachweise des Personals zur Verfügung stellen.

§ 99 [Ablehnungsgründe] Liegt einer der folgenden Fälle vor, lehnt das Grundbuchamt die Einsichtnahme ab und benachrichtigt schriftlich über die Gründe:

- (1) Wenn die Immobilie, an der die Einsichtnahme beantragt wurde, nicht zu der Gebietszuständigkeit des Grundbuchamts gehört;
- (2) wenn die eingereichten Antragsunterlagen der Einsicht nehmenden Personen nicht den Bestimmungen entsprechen;
- (3) wenn das die Einsichtnahme beantragende Subjekt oder der Gegenstand der Einsichtnahme nicht den Bestimmungen entspricht;
- (4) wenn der Zweck der beantragten Einsichtnahme nicht rechtmäßig ist;
- (5) in anderen durch Gesetze oder Verwaltungsrechtsnormen bestimmten Fällen.

§ 100 [Sofortige Einsichtnahme] Entspricht ein Antrag auf Einsichtnahme diesen detaillierten Ausführungsregeln, so muss das Grundbuchamt an Ort und Stelle die Einsicht zur Verfügung stellen; kann wegen besonderer Umstände nicht an Ort und Stelle Einsicht zur Verfügung gestellt werden, so muss die Einsicht innerhalb von fünf Arbeitstagen zur Verfügung gestellt werden.

§ 101 [Ort der Einsichtnahme; Wahrung der Daten der Immobilieneintragung] Die Einsichtnahme in Daten der Immobilieneintragung durch die Einsicht nehmende Person muss an dem vom Grundbuchamt dafür eingerichteten Ort durchgeführt werden.

Ursprüngliche Daten der Immobilieneintragung dürfen nicht vom eingerichteten Ort entfernt werden.

Einsicht nehmende Personen müssen während der Einsichtnahme den guten Zustand der Daten der Immobilieneintragung wahren, es ist streng verboten, Eintragungsdaten zu verlieren, zu trennen, auszutauschen, zu entnehmen [oder] zu beschmutzen, auch die Vorrichtung zum Einsehen darf nicht beschädigt werden.

第一百零二条 查询人可以查阅、抄录不动产登记资料。查询人要求复制不动产登记资料的，不动产登记机构应当提供复制。

查询人要求出具查询结果证明的，不动产登记机构应当出具查询结果证明。查询结果证明应注明查询目的及日期，并加盖不动产登记机构查询专用章。

第七章 法律责任

第一百零三条 不动产登记机构工作人员违反本实施细则规定，有下列行为之一，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合登记条件的登记申请不予登记，对不符合登记条件的登记申请予以登记；

（二）擅自复制、篡改、毁损、伪造不动产登记簿；

（三）泄露不动产登记资料、登记信息；

（四）无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料；

（五）强制要求权利人更换新的权属证书。

第一百零四条 当事人违反本实施细则规定，有下列行为之一，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）采用提供虚假材料等欺骗手段申请登记；

（二）采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；

（三）违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息；

（四）查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；

（五）擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

§ 102 [Kopie und Nachweis der Daten der Immobilieneintragung] Einsicht nehmende Personen können die Daten der Immobilieneintragung durchsehen [und] eine Abschrift anfertigen. Fordern Einsicht nehmende Personen eine Kopie von den Daten der Immobilieneintragung, so muss das Grundbuchamt eine Kopie zur Verfügung stellen.

Fordern Einsicht nehmende Personen die Ausstellung eines Nachweises über die Ergebnisse der Einsichtnahme, so muss das Grundbuchamt einen Nachweis über die Ergebnisse der Einsichtnahme ausstellen. In dem Nachweis über die Ergebnisse der Einsichtnahme muss der Zweck sowie das Datum der Einsichtnahme vermerkt werden; zudem [muss der Nachweis] vom Grundbuchamt mit dem Stempel für Einsichten gesiegelt werden.

7. Kapitel: Rechtliche Verantwortung

§ 103 [Fehlverhalten von Mitarbeitern des Grundbuchamts, § 30 VO] Wenn Personal des Grundbuchamts gegen diese detaillierten Ausführungsregeln verstößt [und] eine der folgenden Verhaltensweisen vorliegt, werden nach dem Recht Disziplinarmaßnahmen verhängt; wenn [der Sachverhalt] eine Straftat bildet, wird nach dem Recht die strafrechtliche Haftung verfolgt:

(1) Wenn ein den Voraussetzungen einer Eintragung entsprechender Antrag nicht eingetragen wird; wenn ein den Voraussetzungen einer Eintragung nicht entsprechender Antrag eingetragen wird;

(2) wenn das Grundbuch eigenmächtig kopiert, abgeändert, beschädigt [oder] gefälscht wird;

(3) wenn Daten der Immobilieneintragung [oder] Information über die Eintragung weitergegeben werden;

(4) wenn die Einsichtnahme [oder] das Kopieren von Eintragsdaten durch Antragsteller ohne angemessenen Grund abgelehnt wird;

(5) wenn Berechtigte zwangsweise aufgefordert werden, die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft gegen eine neue einzutauschen.

§ 104 [Fehlverhalten im Zusammenhang mit dem Antrag oder bei der Datennutzung, §§ 31, 32 VO] Liegt eine der folgenden gegen diese detaillierten Ausführungsregeln verstoßende Handlung der Parteien vor, die eine Ordnungswidrigkeit⁹ bildet, werden nach dem Recht Sanktionen wegen einer Ordnungswidrigkeit verhängt; wurde bei einem anderen ein Schaden verursacht, wird nach dem Recht die Schadenersatzhaftung übernommen; bildet [der Sachverhalt] eine Straftat, wird nach dem Recht die strafrechtliche Haftung verfolgt:

(1) Wenn bei dem Antrag auf Eintragung getäuscht wird, [indem] etwa falsche Unterlagen zur Verfügung gestellt werden;

(2) wenn eine Täuschung genutzt wird, um die Eintragsdaten einzusehen [oder] zu kopieren;

(3) wenn unter Verstoß gegen staatliche Bestimmungen Daten der Immobilieneintragung [oder] Information über die Eintragung weitergegeben werden;

(4) wenn die einsehenden Personen die Eintragsdaten verlieren, trennen, austauschen, entnehmen [oder] beschmutzen;

(5) wenn die Daten der Immobilieneintragung eigenmächtig vom Einsehungsort entfernt [oder] die Vorrichtungen zum Einsehen beschädigt werden.

⁹ Gemeint sind Ordnungswidrigkeiten nach dem „Gesetz der Volksrepublik China über die Strafen zur Regelung der öffentlichen Sicherheit“ [中华人民共和国治安管理处罚法] vom 28.8.2005 in der Fassung vom 26.10.2012; abgedruckt in: Amtsblatt des Ständigen Ausschusses des Nationalen Volkskongresses [中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会公报] 2012, Nr. 6, S. 693 ff.

第八章 附则

第一百零五条 本实施细则施行前，依法核发的各类不动产权属证书继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书。

不动产登记过渡期内，农业部会同国土资源部等部门负责指导农村土地承包经营权的统一登记工作，按照农业部有关规定办理耕地的土地承包经营权登记。不动产登记过渡期后，由国土资源部负责指导农村土地承包经营权登记工作。

第一百零六条 不动产信托依法需要登记的，由国土资源部会同有关部门另行规定。

第一百零七条 军队不动产登记，其申请材料经军队不动产主管部门审核后，按照本实施细则规定办理。

第一百零八条 本实施细则自公布之日起施行。

8. Kapitel: Ergänzende Bestimmungen

§ 105 [Übergangsbestimmung] Die vor Durchführung dieser detaillierten Ausführungsregeln nach dem Recht ausgestellten Urkunden über die Rechtsinhaberschaft an einer Immobilie jeder Art bleiben wirksam. Wenn im Hinblick auf das Recht an einer Immobilie keine Änderung [oder] Übertragung eingetreten ist, darf das Grundbuchamt den Berechtigten an der Immobilie nicht zwangsweise dazu auffordern, die Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie auszutauschen.

Innerhalb der Übergangszeit für die Eintragung von Immobilien leiten das Landwirtschaftsministerium gemeinsam mit Abteilungen wie etwa dem Landressourcenministerium die Arbeit der vereinheitlichten Eintragung des Rechts zur übernommenen Bewirtschaftung des Dorflands an, [indem] die Eintragung des Rechts zur übernommenen Bewirtschaftung von Ackerland gemäß den betreffenden Bestimmungen des Landwirtschaftsministeriums vorgenommen wird. Nach der Übergangszeit für die Eintragung von Immobilien leitet das Landressourcenministerium die Arbeit der Eintragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung des Dorflands an.

§ 106 [Nichtanwendung auf Treuhand an Immobilien] Bedarf es nach dem Recht der Eintragung einer Treuhand an der Immobilie, wird dies vom Landressourcenministerium zusammen mit den zuständigen Abteilungen anderweitig geregelt.

§ 107 [Anwendung auf Armeeimmobilien] Die Eintragung von Immobilien der Armee richtet sich, nach der Überprüfung der Antragsunterlagen durch die für Immobilien zuständige Abteilung der Armee, nach diesen detaillierten Ausführungsbestimmungen.

§ 108 [Inkrafttreten] Diese detaillierten Ausführungsbestimmungen werden vom Tag der Bekanntmachung an durchgeführt.

Übersetzung, Anmerkungen und Paragraphenüberschriften in eckigen Klammern von Benjamin Julius Groth, Hamburg

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〈中华人民共和国民事诉讼法〉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《中华人民共和国民事诉讼法》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《中华人民共和国民事诉讼法》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 Verwaltungsrechtsweg] 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: „Immobilienregistrierungsverzeichnis“, 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 letztlichen 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、决定查封或者以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转让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 Herausgabeanspruchs 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 erwerben 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

TAGUNGSBERICHTE

Alumniseminar anlässlich des 10-jährigen Bestehens des Chinesisch-Deutschen Instituts für Rechtswissenschaft an der China University for Political Science and Law (CUPL) in Beijing am 23. und 24. Februar 2017 an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

*Frederic Dreher*¹

Am 23. und 24. Februar 2017 fand an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg ein Alumniseminar anlässlich des 10-jährigen Bestehens des Chinesisch-Deutschen Instituts für Rechtswissenschaft (CDIR) an der China University for Political Science and Law (CUPL) statt. Das CDIR ist ein gemeinsames Projekt sieben deutscher Universitäten: der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, der Humboldt-Universität zu Berlin, der Goethe Universität Frankfurt a.M., der Ludwig-Maximilians-Universität München, der Universität Hamburg, der Universität zu Köln und der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster sowie des DAAD mit der CUPL. Ziel der Veranstaltung war es, den Teilnehmern neben interessanten Fachvorträgen auch die Möglichkeit der Kontaktaufnahme zu anderen Alumni des Projekts zu ermöglichen. An dem Seminar nahmen ca. 50 Personen teil. Die Veranstaltung wurde durch den DAAD großzügig unterstützt.

Prof. Dr. Boris P. Paal, Dekan der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, eröffnete mit einer Begrüßungsansprache die Veranstaltung und stellte das Projekt und die in den letzten zehn Jahren erbrachten Leistungen vor. Im Anschluss begrüßte die deutsche Direktorin des Projekts, Frau Prof. Dr. BU Yuanshi, die Teilnehmer und bedankte sich bei den ehemaligen Gastdozenten und den Betreuern der chinesischen Stipendiaten in Deutschland für ihre Zeit und Mühen. Des Weiteren betonte sie, dass auch der Forschungsaustausch ein fester Bestandteil des Projekts ist. Der chinesische Direktor, Herr Prof. Dr. XIE Libin, betonte in seiner Ansprache die Wichtigkeit des Projekts für China und die gute Entwicklung desselbigen. Er stellte insbesondere die Vorbildfunktion des deutschen Rechts für China heraus.

Die sich anschließenden Fachvorträge teilten sich in drei Säulen auf: Privatrecht (I), Öffentliches Recht (II) und Strafrecht (III).

I. Privatrecht

In seiner Funktion als Moderator dieses Blocks stellte Prof. Dr. Uwe Blaurock die Ursprungsfunktion des Privatrechts für die Rechtsreform in China heraus.

1. Kodifikation eines chinesischen Zivilgesetzbuchs – Überblick

Den Auftakt machte Herr Prof. Dr. LI Hao, Professor an der Beihang Universität Beijing, mit einem kurzen Überblick über das Kodifikationsverfahren für das erste Zivilgesetzbuch der Volksrepublik China. Nach einem anfänglichen Überblick über die Geschichte der Zivilrechtskodifikationen in China, der den Hinweis enthielt, dass bereits ein Zivilgesetzbuch der Republik China aus dem Jahre 1930 existiert, welches heute in Taiwan verwendet wird, gab Prof. LI einen Abriss über den derzeit diskutierten Kodifikationsvorschlag. Dabei wurde deutlich, dass sich der Entwurfsvorschlag an den ersten drei Büchern des BGB orientiert, die Regelungen zum Familien- und Erbrecht jedoch nicht herangezogen werden, weil diese Rechtsgebiete sehr stark durch chinesische Traditionen geprägt sind. Prof. LI sprach einige zentrale Fragen des Kodifikationsvorhabens an, z.B. ob eine Trennung von Zivil- und Handelsrecht, wie sie bisher nicht vorgesehen ist, nicht doch sinnvoll wäre, ob eine eigenständige Kodifikation der Regelungen zum geistigen Eigentum zielführender wäre und wie sich das Verhältnis zum Internationalen Privatrecht gestaltet. Abschließend kam Prof. LI zu dem Fazit, dass zwar Unstimmigkeiten bestehen, dass das Kodifikationsvorhaben aber dennoch sinnvoll ist, denn es sei besser, überhaupt ein Zivilgesetzbuch zu haben als keines zu haben.

2. Die Schaffung des ersten Zivilgesetzbuchs – Ausgewählte Fragen

In dem sich anschließenden Vortrag von Prof. BU Yuanshi wurden weitere Einzelfragen des dritten Kodifikationsentwurfs (Dezember 2016) analysiert. Dabei warf Prof. BU zunächst die Frage auf, ob ein umfassendes Zivilgesetzbuch überhaupt noch zeitgemäß ist. Hierbei verwies sie auf die politische Begründung, nämlich, dass ein solches notwendig sei, um die subjektiven Rechte der Bürger zu schützen und einen sozialistischen Rechtsstaat aufzubauen. In der rechtswissenschaftlichen Lehre sei diese Frage jedoch umstritten. So würden sich zwei Fraktionen gegenüberstehen. Die einen verträten die Auffassung, lieber ein schlechtes Zivilgesetzbuch als keines, während die anderen lieber kein Gesetzbuch als ein schlechtes möchten. Alles in allem kam Prof. BU zu dem Schluss, dass der derzeitige Entwurf jedenfalls nicht zufriedenstellend sei.

Prof. BU nahm im Folgenden zu den einzelnen Kapiteln des Entwurfs Stellung. So stellte sie heraus, dass das 5. Kapitel zum Gegenstand des Zivilrechts sehr aufgebläht sei und eine Vielzahl an rein deklaratorischen und unvollständigen Normen enthalte, was Zweifel an der Notwendigkeit dieses Kapitels aufkommen lasse. Zugleich fallen unter dieses Kapitel aber

¹ Der Autor war zur Zeit der Tagung akademischer Mitarbeiter am Institut für internationales Wirtschaftsrecht mit Schwerpunkt Ostasien (Frau Prof. Dr. Yuanshi Bu, LL.M.) der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg.

auch die Regelungen über das Deliktsrecht, die GoA und die ungerechtfertigte Bereicherung, welche nicht detaillierter ausgeführt werden. Dem schlossen sich weitere überblicksartige Darlegungen zum neuen Anfechtungsrecht (Kapitel 6), Stellvertretungsrecht (Kapitel 7) und zur Zivilhaftung (Kapitel 8) an. Abschließend kam Prof. BU zu dem Ergebnis, dass sich der Entwurf in manchen Bereichen durch Kontinuität, in anderen aber gerade durch Wandlung auszeichne, dass sich insgesamt eine Rückkehr zur deutschen Rechtstradition erkennen lasse, dass es sich aber um einen minimalistischen und redundanten Ansatz handle, der aber dennoch Innovationen und aus rechtsvergleichender Sicht einen eigenständigen Beitrag leiste.

3. Diskussionsrunde

Die sich anschließende Diskussionsrunde eröffnete Prof. Dr. Sebastian Lohsse. Er führte aus, dass aus seiner Sicht bei dem Entwurf rechtsvergleichendes Potenzial verschenkt wurde. So sei das BGB nicht immer das ideale Vorbildrecht, etwa im Falle der Verjährung oder in Bezug auf die Irrtumsregelungen. Hier wäre ein offenerer Blick etwa auch auf Modellgesetze vielleicht zielführender gewesen. Prof. Dr. Dres. h.c. Rolf Stürner stellte den Patchwork-Charakter des Entwurfs heraus. So wurden beispielsweise rechtliche Figuren übertragen, die in einem vollkommen anderen Zusammenhang entwickelt wurden. Er verwies dabei auf die Einteilung der juristischen Personen nach der Gewinnorientierung, die aus dem US-amerikanischen Steuerrecht stamme und in diesem Zusammenhang auch sinnvoll sei. Die Übertragung dieser Unterscheidung im Allgemeinen Teil des chinesischen Zivilgesetzbuches könne allerdings nicht überzeugen. Prof. Dr. Johannes Hager warf die Frage auf, was mit den Eigentumsrechten an Gebäuden passiert, wenn das Nutzungsrecht für das Grundstück erlischt. Prof. Dr. Uwe Blaurock war der Ansicht, dass sich diese, ähnlich wie im Urheberrecht, verlängern werden. Im Anschluss warf er die weitere Frage nach dem Verhältnis des Entwurfs zum Gesellschaftsgesetz der Volksrepublik China auf. Prof. Dr. Jan von Hein war der Ansicht, dass ein Gesetzbuch nur aus kohärenten Wertungen nicht existiere und deshalb auch nicht zu fordern sei. Bezüglich des Rückgriffs auf Modellgesetze bei der Gesetzgebung führte er aus, dass diese oftmals außer Betracht blieben, weil Erfahrungen mit der Rechtsanwendung fehlen würden. Prof. Dr. Christoph Kern stellte auch die Gemeinsamkeiten des Entwurfs mit dem BGB fest, bezweifelte allerdings, ob sich diese tatsächlich auch in der praktischen Anwendung zeigen würden, da es sich bei China um ein sehr heterogenes Land handle. Abschließend kam Prof. Lohsse nochmals auf die unvollständigen Normen als typisches Problem chinesischer Gesetzgebung zurück. Prof. BU Yuanshi führte aus, dass diese „ideologischen Normen“ von der Politik gewünscht seien und oftmals als wichtigster Bestandteil der Gesetzgebung angesehen würden.

4. AGB-Kontrolle in Arbeitsverträgen

Den letzten Vortrag des ersten Tages hielt Frau ZHAO Jin, Alumna des CDIR-Projekts, über ihr Dissertationsthema zur AGB-Kontrolle in Arbeitsverträgen. Zunächst stellte Frau ZHAO überblicksartig die Rechtslage in Deutschland dar, unter Berücksichtigung historischer Bezüge. Im zweiten Teil wurde die Übertragungsmöglichkeit der deutschen Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 2 BGB in das chinesische Recht geprüft. Frau ZHAO identifizierte dabei § 39 Abs. 1 und § 40 Vertragsgesetz, die den „Verstoß gegen das Gerechtigkeitsprinzip“ ahnden, als Möglichkeit. Sie führte weiter aus, dass eine Transparenzkontrolle, wie sie im deutschen Recht § 307 Abs. 1 S. 2 BGB vorschreibt, in China nicht existiert. Anschließend erläuterte sie ihr Ergebnis am Fallbeispiel einer Vertragsstrafe bei einem nachvertraglichen Wettbewerbsverbot.

5. Diskussionsrunde

In der sich anschließenden Diskussionsrunde verwies Prof. Dr. Rainer Frank zunächst auf die arbeitsrechtlichen Besonderheiten, die bei einer AGB-Prüfung in Deutschland zu berücksichtigen seien. Prof. Dr. Sebastian Lohsse fragte nach, ob in China Arbeitsverträge denn überhaupt schriftlich abgeschlossen werden müssen. Frau Prof. BU Yuanshi bejahte dies und führte die Konsequenz der doppelten Lohnzahlung bei einem Verstoß durch den Arbeitgeber an. Zugleich verwies sie auf den zu starken Schutz der Arbeitnehmer, der die Lohnkosten in China in die Höhe treibe. Die Nachfrage von Prof. Frank, ob in China Betriebsräte existieren, bejahte Prof. BU. Prof. Lohsse erkundigte sich bei der Referentin, ob in China eine Kombination von Vertragsstrafe und Schadensersatz möglich sei. Dies sei nur in wenigen Ausnahmesituationen – wie etwa beim Verstoß gegen ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot – der Fall.

II. Öffentliches Recht

Den zweiten Tag eröffneten die Vorträge zum öffentlichen Recht.

1. Stand und Perspektive des Verfassungsstaats in China

Prof. XIE Libin zitierte zu Beginn seines Vortrags einen ermutigenden Satz der politischen Führung Chinas: „Führer und Kader müssen die Verfassung lernen.“ In der Realität erlange die Verfassung jedoch nicht die Wirksamkeit, die zu wünschen sei. Es gebe kein Verfassungsgericht, das für die Umsetzung der Verfassung in der Praxis Sorge. Prof. XIE zeigte im Folgenden drei Ansätze auf, um zu einer Übereinstimmung von Verfassung und Realität zu gelangen: (1) Die Ablehnung der geltenden Verfassung und radikale Demokratisierung. Für Befürworter dieses Ansatzes seien unter der geltenden Verfassung keine echten Fortschritte möglich. Vielmehr sei die chinesische Gesellschaft

von Grund auf zu demokratisieren. Allerdings führe diese Scheinlösung notwendigerweise zu einem instabilen Zustand, der vor allem den Interessen der Massen schaden würden. (2) Die Entfaltung der Verfassungsbindung durch dogmatische Durchdringung. Auch wenn die chinesische Verfassung einiges zu wünschen übrig lasse, sei es schon ein großer Schritt nach vorne, wenn sie besser umgesetzt würde. Dabei setze eine bessere Umsetzung der Verfassung deren Konkretisierung voraus. Daher sei es ein sinnvoller Ansatz, dass manche Verfassungsrechtler sich mit der Verfassungsinterpretation beschäftigen und die Verfassungskonformität der Staatsgewalt dogmatisch untersuchen. (3) Die Anerkennung und Normierung der Realität. Da sich die Realität stark von den Verfassungsnormen unterscheiden könne, solle sie gerade nicht einfach als verfassungswidrig abgetan werden. Gerade Elemente wie Meinungen der KP-Führer und die Satzung der KP könnten durchaus Bestandteile einer ungeschriebenen Verfassung darstellen. Man solle daher zunächst die Realität anerkennen und hiervon ausgehend eine Lösung entwickeln.

Abschließend kam Prof. XIE zu dem Ergebnis, dass die Stabilität Chinas ein wichtiges Kriterium sei, weswegen er Ansätze (2) und (3) vorziehen würde.

2. Das Konzept „Rechtsstaat chinesischer Prägung“ neu denken

In dem sich anschließenden Vortrag ordnete Prof. YANG Teng-Chieh, Professor an der Beihang Universität, sich selbst dem zweiten der von Prof. XIE präsentierten Lösungswege zu. Die Verfassung müsse ernst genommen werden. Danach warf er die Frage auf, ob der chinesische Rechtsstaat dem Modell des „rule of law“, also der Unverbrüchlichkeit des Rechts, folge oder dem Modell des „rule by law“, also der Aufweichung der Rechtsbindung für politische Zwecke. Dabei kam Prof. YANG zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem „Rechtsstaat chinesischer Prägung“ um eine normative Aussage handle und es sich bei der chinesischen Verfassung um eine Scheinverfassung handle, die lediglich „law in books“ darstelle und für die tägliche Praxis irrelevant sei. Bedeutungslos sei die Verfassung allerdings nicht, da sie die Diskussion in der Lehre und der Politik anrege. Stärker als ihre Gestaltungskraft sei daher ihre Wirkung auf die Akteure. Im Rechtsstaat chinesischer Prägung gelte daher das Primat der Politik. Das Primat des Rechts entfalte auf der Ebene der Rechtsanwendung Wirkung. Dem Widerspruch zwischen der Führungsrolle der KP und einer unabhängigen Justiz könne durch eine kontrafaktische Interpretation Rechnung getragen werden. Eine Beeinflussung durch die Politik komme nur dann vor, wenn die eigene Rechtsansicht des Richters mit der vorgegebenen Linie der KP in Konflikt gerate.

3. Diskussionsrunde

Die Diskussionsrunde eröffnete Prof. Matthias Jestaedt mit der Frage, ob die Verfassung nicht die verfasste von der verfassungsgebenden Gewalt trenne und ob das nicht ein Ansatz für einen Rahmen sei. Dem fügte er hinzu, ob die Verfassung nicht die Gleichheit von Politik und Recht vorschreibe und ob die Verfassung, als Recht, nicht das Primat des Rechts verkörpere. Prof. YANG Teng-Chieh antwortete, dass die Diskussion in China insoweit der deutschen im 19. Jhd. gleiche und dass insbesondere Fragen der Staatsorganisation vernachlässigt würden. Prof. Jens-Peter Schneider warf die Frage auf, ob ein blinder Fleck in der Verfassung nicht notwendig sei, da andernfalls Staat und Partei sich nicht auf eine Verfassung geeinigt hätten. Außerdem fragte er, ob die Verfassung eine Tiefendimension aufweise. Prof. XIE betonte, dass eine zu schnelle Demokratisierung auch zu negativen Erscheinungen führen könne. Prof. YANG erläuterte, dass die Durchsetzung der Verfassung Rechtswirkungen auf die Normativität haben kann. Für China sei nach der Kulturrevolution allerdings die Stabilität des Landes eine wichtige Maxime gewesen. Prof. Jestaedt fragte, inwieweit die Verfassung von den normalen Gerichten berücksichtigt werde. Prof. YANG antwortete, dass dieser Ansatz diskutiert werde, die Verfassung hierzu aber ambivalent sei. Prof. XIE führte aus, dass die Gerichte die Verfassung berücksichtigen würden, allerdings sei es ihnen nicht möglich die Verfassung als Rechtsgrundlage für eine Entscheidung zu zitieren. PD Dr. Eike Michael Frenzel verwies im Anschluss darauf, dass die Ausbildung chinesischer Juristen durch das CDIR sich positiv auf die individuelle Entwicklung der chinesischen Studierenden auswirke, und zwar unabhängig von, aber gerade auch bei ihrer späteren beruflichen Tätigkeit.

4. Begriffliche Erläuterung der Rechtsgemeinschaft im Europarecht

Den öffentlich rechtlichen Teil beschloss Herr ZHANG Qianfan, Alumnus des CDIR-Projekts, der wie Frau Zhao einen Teil seines Dissertationsvorhabens vorstellte, das sich mit der Kontrolle der EZB beschäftigt. Die leitende Fragestellung seines Vortrags war die Erläuterung der „Rechtsgemeinschaft“ in Abgrenzung zum Begriff der „Rechtsstaatlichkeit“. Zunächst nahm Herr ZHANG aufgrund der Eigenständigkeit und Autonomie der europäischen Rechtsordnung eine rechtliche Verortung des Begriffs der „Rechtsgemeinschaft“ vor. Anschließend bemühte er sich um eine Inhaltsbestimmung des Begriffs unter Rückgriff auf *Walter Hallstein*, als Wortschöpfer, und den EuGH in der Rechtssache *Les Verts/Parliament* aus dem Jahr 1986. Dabei kam Herr Zhang zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Rechtsgemeinschaft um eine durch das Recht geschaffene und verfasste Gemeinschaft handle, die über vollständige gerichtliche Kontrolle verfüge und ein umfassendes Rechtsschutzsystem geschaffen

habe. Der Unterschied zur „Rechtsstaatlichkeit“ liege darin, dass sich die „Rechtsgemeinschaft auf die Ebene der Europäischen Union beziehe, während der Begriff „Rechtsstaatlichkeit“ sich an den nationalen Rechtsordnungen orientiere.

III. Strafrecht

Prof. Jens Puschke führte in die dritte Säule, das Strafrecht, ein. Er hob in seiner Einführung im Besonderen die Gemeinsamkeiten und ähnlichen Reformbestrebungen in China und Deutschland hervor.

1. Vergleich des strafrechtlichen Notstands zwischen Deutschland und China

Den Vortrag zu diesem Thema hielt Herr LIU Yanfei, Alumnus des CDIR-Projekts und Doktorand an der Universität zu Köln. Sein Vortrag beschäftigte sich mit dem Vergleich des deutschen mit dem chinesischen Notstand. Dabei wurden zu Beginn die unterschiedlichen Verbrechensvoraussetzungen betont, wobei sich herausstellte, dass in China eine Aufspaltung in einen rechtfertigenden und einen entschuldigenden Notstand nicht möglich ist, sondern alles von einem Tatbestand erfasst werden muss. Im Anschluss folgten Ausführungen zu den einzelnen Tatbestandsmerkmalen. So führte Herr LIU beispielsweise bezüglich der Gegenwärtigkeit der Gefahr aus, dass in China eine Dauergefahr nach der vorherrschenden Ansicht nicht durch den Notstand erfasst werde. Auch sei in China unklar, ob bei der Bewertung der Gegenwärtigkeit auf den Täter oder einen objektiven Dritten abgestellt werden müsse. In Bezug auf die geschützten Rechtsgüter stellte Herr LIU insbesondere fest, dass in China auch öffentliche Güter und Interessen schutzfähig seien und ihnen sogar ein höherer Rang als privaten Interessen zukomme. Im Rahmen der Interessenabwägung wurde ausgeführt, dass in China auch eine Abwägung Leben gegen Leben möglich sei, zumindest in quantitativer Hinsicht, und zwar auch im Rahmen einer sogenannten Gefahrengemeinschaft. Auf subjektiver Ebene erfordere das chinesische Recht ebenfalls einen Verteidigungsvorsatz, sodass bei dessen Fehlen von der herrschenden Ansicht eine Vollendung der Tat angenommen werde.

2. Diskussionsrunde

Die abschließende Diskussionsrunde wurde von Prof. Martin Waßmer eröffnet. Er betonte die gesellschaftliche und kulturelle Prägung des Notstands und verwies darauf, dass die Unterscheidung zwischen rechtfertigendem und entschuldigendem Notstand in Deutschland erst durch die Strafrechtsreform 1975 in das StGB aufgenommen wurde. Als besonders interessant stellte Prof. Waßmer heraus, dass zum einen Allgemeingüter in China höher stünden als private Interessen und dass zum anderen bereits ein Gleichstand der Interessen für den Einwirkenden ausreichend sei.

Herr LIU Yanfei erläuterte, dass der Kollektivismus in China als Leitprinzip angesehen werde und dies den hohen Stellenwert der Allgemeininteressen erkläre. Dies führte zu der Frage von Prof. Jens Puschke, ob eine Entwicklung hin zu mehr Individualität bestehe. Dies beantwortete Herr LIU dahingehend, dass immer mehr Studierende aus China einen Teil ihrer Ausbildung in Deutschland verbringen würden und sich hierdurch ein verstärktes Bewusstsein für die Individualität bilde. Dies wurde durch eine Wortmeldung aus dem Publikum bestätigt, die ein verstärktes Interesse in der Wissenschaft konstatierte.

IV. Fazit

In ihrem Schlusswort dankte Prof. BU Yuanshi allen Teilnehmern für ihr Interesse und die angeregten Diskussionen. Das rege Interesse der Teilnehmer und die durchweg positive Resonanz aller Teilnehmer im Verlauf und Nachgang der Veranstaltung verdeutlichen den Erfolg des Alumniseminars und des CDIR-Projekts in Deutschland. Sowohl die Alumni als auch die Gastdozenten und die Kuratoriumsmitglieder des Projekts äußerten den Wunsch, dieses Veranstaltungsformat in einem regelmäßigen Turnus beizubehalten, da es sich um ein nützliches Forum für die Alumni und sonstige an China interessierte Personen handelt.

BUCHBESPRECHUNGEN

Binding/Pißler (Hrsg.): Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, Band 2 – Schwerpunkt Wirtschaftsrecht

Björn Etgen

Nach einem eindrucksvollen ersten Band zum chinesischen Zivil- und Wirtschaftsrecht¹ haben die Herausgeber nun in rascher Folge den Band 2 mit dem Schwerpunkt Wirtschaftsrecht herausgebracht. Wie auch schon im ersten Band greifen die Herausgeber auf ausgewiesene Experten in den Bereichen zurück, meistens sind deutsche und chinesische Verfasser gemeinsam für ein Kapitel verantwortlich. Mit Dr. Joachim Glatter konnte ein erfahrener langjähriger Praktiker für das Thema Investitionsrecht gewonnen werden. Ebenso bedeutsam ist, dass mit Dr. Andreas Lauffs einer der Doyen des chinesischen Arbeitsrechtes gewonnen werden konnte. Schließlich kommt mit Dr. Thomas Pattloch ein erfahrener und ausgewiesener Kenner des Themas IP-Recht in China zu Wort. Mit Prof. Katrin Blasek, Dr. Yiliang Dong, Dr. Mario Feuerstein, Dr. Benjamin Kroymann und Thomas Weidlich gelang es ebenfalls, renommierte Experten in ihren Bereichen zu gewinnen. Einen ganz wichtigen Teil nimmt das erste Kapitel Gesellschaftsrecht ein, das von seinem Umfang her fast die Hälfte des Buches in Anspruch nimmt. Dem geistigen Eigentum ist das zweite Kapitel gewidmet mit den Abschnitten Patent-, Marken- und Urheberrecht. Das dritte Kapitel behandelt das Kartell- und Wettbewerbsrecht. Die weiteren Kapitel behandeln Finanzmarktrecht (viertes Kapitel), Steuerrecht (fünftes Kapitel), Arbeitsrecht (sechstes Kapitel) und schließlich gerichtliche Durchsetzung (siebentes Kapitel).

Binding und Zhang geben zu Beginn des 1. Kapitels zunächst eine Einführung in die Eigenarten und Mechanismen des chinesischen Gesellschaftsrechts und behandeln dort wichtige Aspekte, wie Staatsunternehmen und staatlichen Einfluss auf den privaten Sektor. Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung der normativen Grundlagen wird auf die Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen eingegangen. Ebenso werden in der Einführung die für die Praxis wichtigen Themen wie Unternehmensgegenstand und gesetzliche Repräsentanten angesprochen. Das Thema Rechtsform und Rechtsformoption für FIE wäre hingegen wohl nicht erforderlich gewesen, da dem Leser in den folgenden Abschnitten dazu ausführliche Einführungen und weitere Erläuterungen gegeben werden. Sehr hilfreich ist die Zitierung der chinesischen Fundstellen, was für eine weitergehende Recherche nützlich ist.

Im sehr ausführlichen und sehr gut gegliederten Abschnitt 2 werden dann Unternehmen ohne ausländische Kapitalbeteiligung behandelt. Im Hinblick darauf, dass zukünftig ja vermutlich die Sonderregelungen für

ausländisch investierte Unternehmen wegfallen werden (und damit diese allgemeinen Bestimmungen auch für ausländische Investoren gelten werden), ist es besonders verdienstvoll, diese hier umfassend darzustellen.

Etwas unklar ist, warum die Organe der GmbH und AG nicht unter der jeweiligen Gesellschaftsform mitbehandelt werden, sondern in einem anschließenden Abschnitt separat behandelt werden. Von Praxisrelevanz ist ferner, dass auch auf das Thema Corporate Governance bei der börsennotierten AG eingegangen wird.

Im 3. Abschnitt 1. Unterabschnitt behandelt Glatter souverän die Formen der Präsenz ausländischer Unternehmen in China. Auch werden dem Leser hilfreiche Vergleiche (Repräsentanzbüro versus WFOE bzw. EJV oder WFOE: Entscheidungsparameter) an die Hand gegeben. Wichtige praxisrelevante Hinweise erfolgen mit der Darstellung der Rechtslage bei lokalen Investitionsanreizen; ein Minenfeld für ausländische Investoren. Auch die in Zukunft sicherlich relevante Praxis, die mit Experimenten in Freihandelszonen zu tun hat, wird behandelt. Für den Praktiker von Bedeutung sind auch die wertvollen Hinweise zur Holdinggesellschaft und zu regionalen Zentralen.

Im anschließenden 2. Unterabschnitt werden dann durch Shen und Weidlich Gründung, Organisationsstrukturen und Liquidation von FIE behandelt. Unverständlich dabei ist, warum hier einige Themen in zwei Unterabschnitten doppelt behandelt werden wie zum Beispiel die Themen Holdinggesellschaft oder regionale Zentralen, die sowohl bei Glatter als auch bei Shen und Weidlich besprochen werden. Entsprechendes gilt für die Themen EJV und CJV. Hier wäre es sinnvoll gewesen, diese Themen in einem der Unterabschnitte fokussiert abzuhandeln.

Feuerstein behandelt im nachfolgenden 3. Unterabschnitt die geplante Gesetzesnovellierung zum Recht der ausländischen Investitionen und arbeitet sehr schön die absehbaren Zielsetzungen heraus. Es bleibt allerdings abzuwarten, inwieweit diese umgesetzt werden. Einer zweiten Auflage wird vorbehalten sein, diese Änderungen dann ausführlich zu kommentieren. Dann wird sich auch zeigen, inwieweit mit dem in der Praxis so wichtigen Thema der FIEs letztlich umgegangen werden wird.

Für den Praktiker von wesentlicher Relevanz dürfte auch der nachfolgende 4. Abschnitt zur Haftung in der Kapitalgesellschaft sein. Auf der Basis zahlreicher Literatur wird das Thema mit vielen wichtigen Facetten abgehandelt. Eine stärkere Berücksichtigung der Rechtsprechung hätte das ganze Thema weiter abgerundet, da solche Problemfälle häufig vor chinesischen Gerichten landen.

¹ Vgl. Rezension in ZChinR, Heft 4, 2015, S. 319 ff.

Der Unternehmenskauf, ein für die Praxis ebenfalls bedeutsames Thema, wird dann im folgenden 5. Abschnitt von Kroymann und Zhang erläutert. Alle wesentlichen Aspekte des Unternehmenskaufs in China werden hier behandelt, wenngleich der Beitrag ein wenig an der theoretischen Oberfläche verharret; mehr Rechtspraxis wäre aber auch hier erfreulich gewesen und hätte zusätzliches „Salz in der Suppe“ bedeutet.

Pattloch/Wu behandeln dann im folgenden 2. Kapitel 1. Abschnitt ausführlich das Thema Patentrecht und gehen auf alle wichtigen Fragen zum Thema Erteilungsverfahren und Gerichtsverfahren ein. Insbesondere auch praxisbezogene Hinweise werden gegeben, wie etwa, wer vor Gericht vertretungsberechtigt ist oder wie die chinesische Verfahrenseffizienz zu einem erheblichen Problem bei den Parteien führen kann.

Der 2. Abschnitt dieses Kapitels betrifft das Markenrecht und stellt umfassend die relevanten Themen zur Schutzfähigkeit und insbesondere zum Thema Registrierung dar. Das in der Praxis wichtige Thema der Markenverletzung wird allerdings aus Sicht des Verfassers etwas zu kurz behandelt. Hier wäre der eine oder andere Praxishinweis und Verweis auf Entscheidungen noch interessant gewesen.

Hammel/Zhang behandeln dann nachfolgend das Urheberrecht. Auch dieses ist eine gelungene Darstellung der wesentlichen Aspekte. Zwar werden auch die in der Praxis mittlerweile sehr relevanten Themen wie Schutz von Computersoftware und Urheberrechtsschutz im Internet kurz angesprochen, doch aufgrund der enormen Bedeutung in der Praxis wäre hier eine wesentlich ausführlichere Darstellung wünschenswert gewesen.

Das Kartellrecht hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Diesem trägt ein außerordentlich umfangreiches und sehr gut strukturiertes 3. Kapitel Abschnitt 1 von den Autoren Dong/Mesenbrink Rechnung. Gerade auch Hinweise auf die Praxis zum Beispiel auf Möglichkeiten der Kronzeugenregelung runden beim Kartellrecht diese gelungene Darstellung ab. Auch bei der Fusionskontrolle gibt es einen hilfreichen Überblick über die Behördenpraxis anhand von ausgewählten Entscheidungen.

In einer übersichtlichen Darstellung wird im 2. Abschnitt des 3. Kapitels das chinesische Wettbewerbsrecht von Mesenbrink/Qiao dargestellt. Hinweise auf wichtige Gerichtsentscheidungen runden hier das Kapitel ab.

Das Thema Finanzmarktrecht wird im 4. Kapitel von Pißler/Zhu behandelt. Naturgemäß kann hier nur ein Einstieg in dieses komplexe Thema erfolgen. Insofern ist es den Autoren gelungen, in einer kurzen Darstellung wesentliche Themen zu behandeln. Dennoch hätte man dem Bereich Devisenrecht etwas mehr Platz einräumen können, bei dem doch immer wieder praxisrelevante Fragen auftauchen, wie z.B. die Regelungen zum Transfer von Devisen aus China. Auch das Thema ausländische Banken hätte im Hinblick auf die Adressaten des Buches mehr Platz verdient.

Für den Praktiker ein ganz wichtiger Bereich ist sicherlich das Steuerrecht, insbesondere vor dem Hintergrund zahlreicher relevanter Reformen in China in den letzten Jahren. Dazu gehört insbesondere das Umsatzsteuerrecht. Vor dem Hintergrund des neuen Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und China wäre ein Hinweis auf dieses Abkommen, das am 6. April 2016 in Kraft getreten ist, sicherlich auch hilfreich gewesen, wenn sich vielleicht auch eine Kommentierung nicht mehr ermöglichen ließe. Von letzterem abgesehen, werden alle praxisrelevanten Aspekte und Fragestellungen behandelt. Besonders hilfreich sind auch die Erläuterungen zu ausgewählten praxisrelevanten gesellschaftsrechtlichen Restrukturierungen und deren steuerlicher Behandlung.

Im 6. Kapitel behandeln Lauffs/Li das Arbeitsrecht der Volksrepublik China. Auch dieses hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt, so dass dieses Kapitel einen guten Überblick über den aktuellen Stand bietet. Von hoher Praxisrelevanz sind auch hier Erläuterungen und Hinweise zum Arbeitsrecht beim Unternehmenskauf. Ferner wird ein guter Einblick in das kollektive Arbeitsrecht gegeben.

Im letzten Kapitel behandelt das Buch die gerichtliche Rechtsdurchsetzung, verfasst von Shen/Weber. Das Kapitel verharret aber weitgehend auf der Darstellung der rechtlichen Grundlagen und Bestimmungen. Hinweise auf Fälle und Gerichtsentscheidungen sowie praktische Themen sind hier nur vereinzelt zu finden. Das für ausländische Unternehmen wichtige Thema Schiedsverfahren, die Vollstreckung von Schiedsurteilen wird nicht bzw. nur ganz am Rande angesprochen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich um ein gelungenes Werk handelt, in dem sehr viele wichtige Beiträge des chinesischen Wirtschaftsrechts mit dem entsprechenden Praxisbezug behandelt werden. Einem dritten Band sind vermutlich noch andere Bereiche vorbehalten wie etwa Kapitel zum Recht des Internets/Soziale Medien, Compliance, Schiedsverfahrensrecht und Wirtschaftsstrafrecht.

Alles in allem ein sehr gelungenes Werk und eine große Bereicherung für die deutsch-chinesische Rechtspraxis.

Hamburg, 24. Januar 2017

ADRESSEN

Beijing

Baker & McKenzie

Suite 3401, China World Tower 2
China World Trade Center
No. 1, Jianguomenwai Avenue
100004 Beijing, VR China

贝壳·麦坚时国际律师事务所北京代表处
国贸大厦2座3401室
中国国际贸易中心
建国门外大街1号
100004 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 6535 3800; Fax: +86 10 6505 2309; 6505 0378; E-Mail: <andreas.lauffs@bakermckenzie.com>, <christian.atzler@bakermckenzie.com>

Ansprechpartner: *Dr. Andreas Lauffs, Christian Atzler*

Beiten Burkhardt Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Suite 3130, 31/F, South Office Tower
Beijing Kerry Centre, No. 1, Guanghua Road
100020 Beijing, VR China

百达律师事务所
嘉里中心南楼31层3130室
朝阳区光华路1号
100020 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 8529 8110; Fax: +86 10 8529 8123; E-Mail: <susanne.rademacher@bblaw.com>

Ansprechpartner: *Susanne Rademacher*

Brandi Dröge Piltz Heuer & Gronemeyer

Suite 706/2, Jian Wai SOHO
No. 39, East 3rd Ring Road, Chaoyang District
100022 Beijing, VR China

建外 SOHO 2 号楼 706 室
朝阳区东三环中路 39 号
100022 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 5869 5751; E-Mail: <wigginghaus@bdphg.de>

Ansprechpartner: *Dr. Nils Wigginghaus*

Clifford Chance LLP Beijing Office

Suite 3326, China World Tower 1
China World Trade Center
No. 1, Jianguomenwai Avenue
100004 Beijing, VR China

高伟绅律师事务所北京办事处
国贸大厦1座3326室
中国国际贸易中心
建国门外大街1号
100004 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 6505 9018; Fax: +86 10 6505 9028; E-Mail: <michelle.wang@cliffordchance.com>

Ansprechpartner: *Michelle Wang*

Ernst & Young

German Business Center (GBC) Beijing
L/16, Ernst & Young Tower, Oriental Plaza
No. 1, East Changan Ave., Dongcheng District
100738 Beijing, VR China

安永会计师事务所
安永大楼(东三办公楼)16层
东城区东长安街1号东方广场
100738 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 5815 3297; Fax: +86 10 8518 8298; E-Mail: <gbc-beijing@cn.ey.com>

Ansprechpartner: *Lars Eckerlein*

Freshfields Bruckhaus Deringer

Suite 3705, China World Tower 2
China World Trade Center
No. 1, Jianguomenwai Avenue
100004 Beijing, VR China

富而德律师事务所
国贸大厦2座3705室
中国国际贸易中心
建国门外大街1号
100004 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 6505 3448; Fax: +86 10 6505 7783; E-Mail: <sabine.kellerer@freshfields.com>, <chris.wong@freshfields.com>

Ansprechpartner: *Dr. Sabine Stricker-Kellerer, Chris Wong*

Hogan Lovells

31st Floor, Tower 3, China Central Place
No. 77, Jianguo Road, Chaoyang District
100025 Beijing, VR China

霍金路伟律师事务所北京办事处

华贸中心 3 号写字楼 31 层
朝阳区建国路 77 号
100025 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 6582 9488; Fax: +86 10 6582 9499; E-Mail: <jun.wei@hoganlovells.com>

Ansprechpartnerin: *Jun Wei*

Linklaters

Unit 29, Level 25, China World Tower 1
China World Trade Center
No. 1, Jianguomenwai Avenue
100004 Beijing, VR China

年利达律师事务所北京代表处

国贸大厦 1 座 25 层 29 室
中国国际贸易中心
建国门外大街 1 号
100004 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 6505 8590; Fax: +86 10 6505 8582; E-Mail: <wolfgang.sturm@linklaters.com>

Ansprechpartner: *Wolfgang F. Sturm*

Paul, Weiss, Rifkind, Wharton & Garrison

Unit 3601, Tower A, Beijing Fortune Plaza
No. 7, Dongsanhuan Zhong Road Chaoyang District
100020 Beijing, VR China

北京财富中心写字楼 A 座 3601 室

朝阳区东三环中路 7 号
100020 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 5828 6300; Fax: +86 10 6530 9070/9080; E-Mail: <jchan@paulweiss.com>, <cyu@paulweiss.com>

Ansprechpartner: *Jeanette K. Chan, Corinna Yu*

Pinsent Masons

10th Floor, Beijing China Resources Building
No. 8, Jianguo Men Bei Avenue
100005 Beijing, VR China

品诚梅森律师事务所

北京华润大厦 10 层
建国门北路 8 号
100005 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 8519 0011; Fax: +86 10 8519 0022; E-Mail: <bernd.stucken@pinsentmasons.com>

Ansprechpartner: *Dr. Bernd-Uwe Stucken*

Taylor Wessing

Unit 2307, West Tower, Twin Towers
No. B-12, Jianguomenwai Ave., Chaoyang District
100022 Beijing, VR China

泰乐信律师事务所驻北京代表处

双子座大厦西塔 23 层 07 单元
朝阳区建国门外大街乙 12 号
100022 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 6567 5886; Fax: +86 10 65675857; E-Mail: <c.hezel@taylorwessing.com>

Ansprechpartner: *Christoph Hezel*

Wenfei Attorneys-at-Law Ltd.

Room A 1506, Nanxincang Business Plaza
No. A-22 Dongsishitiao, Dongcheng District
100007 Beijing, VR China

瑞士文斐律师事务所北京代表处

南新仓商务大厦 A 座 1506 室
东城区东四十条甲 22 号
100007 北京, 中华人民共和国

Tel.: +86 10 5169 0263; Fax: +86 10 5169 0965

Ansprechpartner: *Dr. Paul Thaler, Andreas Lehmann*

Shanghai

Baker & McKenzie

Unit 1601, Jin Mao Tower
No. 88, Century Boulevard, Pudong
200121 Shanghai, VR China

贝克·麦坚时国际律师事务所上海代表处

金茂大厦 1601 室
浦东新区世纪大道 88 号
200121 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 5047 8558; Fax: +86 21 5047 0020/0838; E-Mail <andreas.lauffs@bakermckenzie.com>, <christian.atzler@bakermckenzie.com>

Ansprechpartner: *Dr. Andreas Lauffs, Christian Atzler*

Beiten Burkhardt Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Suite 1001–1002, 10/F, Chong Hing Finance Center
No. 288, Nanjing Road West
200003 Shanghai, VR China

百达律师事务所

创兴金融中心 10 层 1001 ~ 1002 室
南京西路 288 号
200003 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6141 7888; Fax: +86 21 6141 7899; E-Mail: <oscar.yu@bblaw.com>

Ansprechpartner: *Oscar Yu*

Clifford Chance LLP

Suite 730, Shanghai Centre
No. 1376, Nanjing Road West
200040 Shanghai, VR China

英国高伟绅律师事务所上海办事处

上海商城 730 室
南京西路 1376 号
200040 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6279 8461; Fax: +86 21 6279 8462

Ansprechpartner: *Stephen Harder*

CMS, China

Suite 2801–2812, Plaza 66, Tower 2
No. 1366, Nanjing Road West
200040 Shanghai, VR China

CMS 德和信律师事务所

恒隆广场 2 期 2801 ~ 2812 室
南京西路 1366 号
200040 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6289 6363; Fax: +86 21 6289 0731; E-Mail: <ulrike.glueck@cms-hs.com>,
<falk.lichtenstein@cms-hs.com>

Ansprechpartner: *Dr. Ulrike Glück, Dr. Falk Lichtenstein*

Ernst & Young

German Business Center (GBC) Shanghai
23/F, The Center, No. 989, Changle Road
200031 Shanghai, VR China

安永会计师事务所

世纪商贸广场 23 楼
长乐路 989 号
200031 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 2405 2348; Fax: +86 21 6275 1131; E-Mail: <gbc-shanghai@cn.ey.com>

Ansprechpartner: *Titus von dem Bongart*

Freshfields Bruckhaus Deringer

34/F, Jin Mao Tower
No. 88, Century Boulevard, Pudong
200121 Shanghai, VR China

富而德律师事务所

金茂大厦 34 楼
浦东新区世纪大道 88 号
200121 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 5049 1118; Fax: +86 21 3878 0099; E-Mail: <heiner.braun@freshfields.com>,
<christian.zeppezauer@freshfields.com>

Ansprechpartner: *Dr. Heiner Braun, Dr. Christian Zeppezauer*

Hogan Lovells

18/F, Park Place
No. 1601, Nanjing Road West
200040 Shanghai, VR China

霍金路伟律师事务上海办事处

越洋广场 18 楼
南京西路 1601 号
200040 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6122 3800; Fax: +86 21 6122 3899; E-Mail: <andrew.mcginity@hoganlovells.com>

Ansprechpartner: *Andrew McGinty*

Linklaters

16/F, Citigroup Tower
No. 33, Huayuan Shiqiao Road, Pudong
200120 Shanghai, VR China

年利达律师事务所上海代表处

花旗集团大厦 16 楼
浦东新区花园石桥路 33 号
200120 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 2891 1888; Fax: +86 21 2891 1818; E-Mail: <wolfgang.sturm@linklaters.com>

Ansprechpartner: *Wolfgang F. Sturm*

Luther Law Offices

2/F AZIA Center
No. 1233, Lujiazui Ring Road, Pudong
200120 Shanghai, VR China

陆德律师事务所

汇亚大厦 2 层
浦东新区陆家嘴环路 1233 号
200120 上海, 中华人民共和国

Pinsent Masons

Room 4605, Park Place Office Tower
No. 1601 Nanjing West Road
200040 Shanghai, VR China

品诚梅森律师事务所

上海越洋广场 4605 室
静安区南京西路 1601 号
200040 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6321 1166; Fax: +86 21 6329 2696; E-Mail: <bernd.stucken@pinsentmasons.com>

Ansprechpartner: *Dr. Bernd-Uwe Stucken*

Rödl & Partner

31/F LJZ Plaza
No. 1600, Century Avenue
200122 Shanghai, VR China

德国罗德律师事务所上海代表处

陆家嘴商务广场 31 楼
浦东新区世纪大道 1600 号
200122 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6163 5348; Fax: +86 21 6163 5299; E-Mail: <alexander.fischer@roedl.pro>, <oliver.maaz@roedl.pro>

Ansprechpartner: *Alexander Fischer, Dr. Oliver Maaz*

Schindhelm Rechtsanwälte

German Centre for Industry and Trade Shanghai
Tower 1, 6/F, Suite 610–611, No. 88, Keyuan Road
Zhangjiang Hi-Tech Park
201203 Shanghai, VR China

德国申特海姆律师事务所上海代表处

1 幢 610 ~ 611 室
德国中心, 科苑路 88 号
上海浦东张江高科技园区
201203 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 2898 6379; Fax: +86 21 2898 6370; E-Mail: <raymond.kok@schindhelm.net>, <burkhard.fassbach@schindhelm.net>, <bernhard.heringhaus@schindhelm.net>

Ansprechpartner: *Raymond Kok, Burkhard Fassbach, Bernhard Heringhaus*

Schulz Noack Bärwinkel

Suite 2302, International Trade Center
No. 2201, Yan'an Road West
200336 Shanghai, VR China

德国律师事务所上海办事处

国际贸易中心 2302 室
延安西路 2201 号
200336 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6219 8370; Fax: +86 21 6219 6849; E-Mail: <jm.scheil@snblaw.com>

Ansprechpartner: *Dr. Jörg-Michael Scheil*

Taylor Wessing

15/F, United Plaza, Unit 1509
No. 1468, Nanjing Road West
200040 Shanghai, VR China

泰乐信律师事务所驻上海代表处

中欣大厦 15 楼 1509 单元
南京西路 1468 号
200040 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6247 7247; Fax +86 21 6247 7248; E-Mail: <r.koppitz@taylorwessing.com>

Ansprechpartner: *Ralph Vigo Koppitz*

Wenfei Consulting

Office 18 D, Shanghai Industrial Investment Building
No. 18, Caoxi Road North, Xuhui District
200030 Shanghai, VR China

文斐商务咨询

上海实业大厦 18 D
徐汇区漕溪北路 18 号
200030 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6427 6258; Fax +86 21 6427 6259

Ansprechpartner: *Laurent von Niederhäusern, Cheng Chen*

White & Case, LL.P.

218 Shanghai Bund No. 12 Building
No. 12, Zhongshan Dong Yi Road
200002 Shanghai, VR China

伟凯律师事务所上海代表处

外滩 12 号 218 室
中山东一路 12 号
200002 上海, 中华人民共和国

Tel.: +86 21 6321 2200; Fax: +86 21 6323 9252; E-Mail: <jleary@whitecase.com>

Ansprechpartner: *John Leary*

Guangzhou

Rödl & Partner

45/F Metro Plaza
No. 183, Tianhe Road North
510075 Guangzhou, VR China

德国罗德律师事务所上海代表处

大都会广场 45 楼
广州市天河北路 183 号
510075 广州, 中华人民共和国

Tel.: +86 20 2264 6388; Fax: +86 20 2264 6390; E-Mail: <sebastian.wiendieck@roedl.pro>

Ansprechpartner: *Sebastian Wiendieck*

IMPRESSUM

Herausgeber
(主编)

Deutsch-Chinesische Juristenvereinigung e.V.
Prof. Dr. Uwe Blaurock, Präsident
E-Mail: <blaurock@dcjv.org>
Homepage: <www.dcjv.org>

ISSN: 1613-5768
Online ISSN: 2366-7125

Schriftleitung
(执行编辑)

Dr. Peter Leibkühler LL.M. (China-EU School of Law)
Wirtschaftsjurist (Univ. Bayreuth)
Deutsch-Chinesisches Institut für Rechtswissenschaft
der Universitäten Göttingen und Nanjing
Hankou Lu 22
210093 Nanjing, VR China
南京大学中德法学研究所
汉口路 22 号
210093 南京, 中华人民共和国
Tel. / Fax: +86 25 8663 7892
E-Mail: <dcir.nanjing@hotmail.com>

Wissenschaftlicher
Beirat (编委会)

Prof. Dr. Björn Ahl, Professor für chinesische Rechtskultur,
Universität zu Köln
Priv.-Doz. Dr. Knut Benjamin Pißler, M.A., Max-Planck-Institut
für ausländisches und internationales Privatrecht, Hamburg

Online-Redaktion
(电子版编辑部)

Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales
Privatrecht
Mittelweg 187
20148 Hamburg
Kontakt bei technischen Fragen: David Schröder-Micheel
E-Mail: <micheel@mpipriv.de>

Gestaltung
(美术设计)

Jasper Habicht, Köln

Die Zeitschrift für Chinesisches Recht (ZChinR) erscheint viermal im Jahr als gedruckte Ausgabe. Das Abonnement der Zeitschrift ist für die Mitglieder der DCJV im Mitgliedsbeitrag enthalten. Es steht jedem Interessierten frei, Mitglied der DCJV zu werden. Eine Mitgliedschaft bei der Deutsch-Chinesischen Juristenvereinigung kann online unter <www.dcjv.org> beantragt werden.

Unter <www.ZChinR.de> stehen die Beiträge der jeweils vier letzten Ausgaben der Zeitschrift in Form von Inhaltsverzeichnissen, die- jenigen der vorhergehenden Ausgaben als Volltexte im text- und seitenkonkordanten PDF-Format zur Verfügung. Mitglieder der DCJV können sich mit ihrem persönlichen Benutzernamen und Passwort anmelden und erhalten damit Zugriff auch auf die Voll- texte der letzten vier Ausgaben.

Die Jahrgänge 1–10 (1994–2003) sind unter dem Titel „Newsletter der Deutsch-Chinesischen Juristenvereinigung e.V.“ erschienen. Die älteren Jahrgänge stehen im Internet unter <www.dcjv.de> im Volltext kostenfrei zum Abruf bereit.

Hinweise für Autoren finden sich unter derselben Adresse bei Unterpunkt ZChinR / Archiv.

Chinesisches Recht und Rechtsvergleichung (LL.M. / M.A.)



Seit dem Jahr 2013 wird deutschen Absolventen der Rechtswissenschaften oder eines sinologischen Studiengangs die Möglichkeit geboten, im Rahmen eines Masterstudiengangs zwei Semester am Deutsch-Chinesischen Institut für Rechtswissenschaften in Nanjing zu verbringen und das chinesische Recht sowie die chinesische Sprache zu studieren.



Angeboten werden

- ▶ Chinesische Sprache und Rechtsterminologie
- ▶ Quellen des chinesischen Rechts und Gesetzgebung
- ▶ Zivil- und Wirtschaftsrecht (Vertrags-, Gesellschaftsrecht)
- ▶ Öffentliches Recht (Verwaltungs- und Verfassungsrecht)
- ▶ Rechtsvergleichung
- ▶ Chinesische Rechtsgeschichte und Rechtsphilosophie
- ▶ Politik, Gesellschaft, Wirtschaft und Geschichte Chinas



Zulassungsvoraussetzung ist ein Studium der Rechtswissenschaften oder der Chinawissenschaften/Sinologie. Je nach vorangegangenen Studium sind Nachweise über Kenntnisse der jeweils anderen Disziplin erforderlich. Der Umfang der nachzuweisenden Vorkenntnisse richtet sich nach dem gewählten Studienschwerpunkt und dem angestrebten Abschluss (LL.M. oder M.A.).



Kurzprofil »Chinesisches Recht und Rechtsvergleichung«

Abschluss: Je nach Studienschwerpunkt Chinawissenschaft »M.A.« oder Rechtswissenschaft »LL.M.« der Universität Göttingen und rechtswissenschaftliche Master der Universität Nanjing · **Regelstudienzeit:** Vier Semester · **Unterrichtssprache:** Deutsch und Englisch · Der Studiengang ist zulassungsbeschränkt · **Verfügbare Studienplätze:** 25 · **Studienverlauf:** 1. Semester Göttingen, 2.-3. Semester Nanjing, 4. Semester Göttingen · Studienbeginn ist zum Wintersemester möglich



Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.
www.deutschchinesischesinstitut.uni-goettingen.de
Email: ChinaRecht@jura.uni-goettingen.de

ZChinR

Zeitschrift für Chinesisches Recht

Call for Papers

Since 1994 the German–Chinese Jurists’ Association and the Sino–German Institute for Legal Studies of the Universities of Göttingen and Nanjing are quarterly publishing the “Zeitschrift für Chinesisches Recht (German Journal of Chinese Law)”, formerly known as the “Newsletter of the German-Chinese Jurists’ Association”.

The journal is focusing on issues of contemporary Chinese law and modern Chinese legal history with a particular emphasis on legal aspects of Chinese economic development and international relations. It seeks to advance practical as well as theoretical analysis of Chinese law.

The journal invites submissions within its scope as set out above to be published in one of its next issues. To guarantee for intellectually stimulating and innovative contributions all submissions will be subject to a review procedure by the editors. Manuscripts (English or German) to be published in the journal’s categories articles, short contributions, documentations and book reviews should be submitted in electronic form and should follow the rules of citation and guidelines for the submission of articles, which can be found at www.ZChinR.de. Previous issues of ZChinR can also be found at www.ZChinR.de.

Please address your manuscripts as well as any inquiries concerning subscription and advertising to the editor-in-chief:

Dr. Peter Leibkühler (LL.M.)
ZChinR, Sino–German Institute for Legal Studies
Nanjing University
22, Hankou Lu, 210093 Nanjing, People’s Republic of China
E-mail: dcir.nanjing@hotmail.com Tel./Fax: +86 25 8663 7892