

KNUT BENJAMIN PISSLER

Wohnungseigentum in China

*Max-Planck-Institut
für ausländisches und internationales
Privatrecht*

*Materialien zum ausländischen
und internationalen Privatrecht*

51

Mohr Siebeck

Materialien zum ausländischen und internationalen Privatrecht

51

Herausgegeben vom

Max-Planck-Institut für ausländisches
und internationales Privatrecht

Direktoren:

Jürgen Basedow, Holger Fleischer und Reinhard Zimmermann



Knut Benjamin Pißler

Wohnungseigentum in China

Darstellung und Rechtsgrundlagen

Mohr Siebeck

Knut Benjamin Pißler, geboren 1971; Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Würzburg und der Rechtswissenschaften und der Sinologie an der Universität Hamburg; Doktorandenstipendium am Deutsch-Chinesischen Institut für Rechtswissenschaft an der Universität Nanjing; seit 2002 wissenschaftlicher Referent am Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht; 2003 Promotion; Forschungsaufenthalte in Seoul; Visiting Fellow der City University of Hong Kong; seit 2007 Lehrbeauftragter der Universität Göttingen; seit 2011 Lehrbeauftragter der Universität zu Köln.

e-ISBN PDF 978-3-16-152408-0

ISSN 978-3-16-152407-3

ISSN 0543-0194 (Materialien zum ausländischen und internationalen Privatrecht)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2012 Mohr Siebeck Tübingen. www.mohr.de

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Gulde-Druck in Tübingen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und von der Großbuchbinderei Josef Spinner in Ottersweier gebunden.

Vorwort

Die Idee zur vorliegenden Abhandlung entstand, nachdem ich in 2008 in Hamburg Wohnungseigentümer geworden war, und entdecken durfte, dass sich in der Wohnungseigentümergeinschaft viele rechtliche Fragen stellten. Ich erfuhr von der Wohnungseigentümersammlung, die für Beschlüsse über Angelegenheiten zuständig ist, soweit sich eine entsprechende Kompetenz aus dem Gesetz oder einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer ergibt, sowie von einem Verwalter, der Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen hat und schließlich vom Verwaltungsbeirat, der den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. In der Zeit nach dem Einzug wurde auf den Wohnungseigentümersammlungen deutlich, dass es gut war, sich bereits früh an die Diskussions- und Entscheidungskultur in einer demokratischen Gesellschaft gewöhnt zu haben. Mehrheitlich davon überzeugt, dass die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters – auch bei einer zumindest für deutsche Verhältnisse mit 30 Wohneinheiten nicht ganz kleinen Wohnungseigentümergeinschaft – nicht durch einen professionellen Immobilienverwalter übernommen werden müssen, setzten wir einen der Wohnungseigentümer als Verwalter ein. Um bei juristischen Fragestellungen Antworten parat zu haben, wurde ich – quasi als Justiziar der Wohnungseigentümergeinschaft – in den Beirat gewählt.

Als dann das Oberste Volksgericht der Volksrepublik China in 2009 mit zwei justiziellen Interpretationen bestimmte Aspekte des chinesischen Wohnungseigentumsrechts regelte, nahm ich die Gelegenheit zum Anlass, dieses Rechtsgebiet etwas näher zu betrachten. Auch in China entdeckte ich Organe, die zumindest der äußeren Form nach der Wohnungseigentümersammlung, dem Verwalter und dem Beirat im deutschen Recht ähnlich waren. Ich versuchte mir vorzustellen, wie es wohl um die Diskussions- und Entscheidungskultur in den riesigen Wohnanlagen bestellt sein mochte, die in China allerorts in erstaunlicher Geschwindigkeit aus dem Boden wuchsen.

2010 berichtete ich im Rahmen der Hamburger China Time zum ersten Mal von meinen Forschungsergebnissen. Geplant war zunächst, die von mir erarbeiteten Übersetzungen der justiziellen Interpretationen zusammen mit einem einführenden Aufsatz in einer Zeitschrift zu veröffentlichen.

Nachdem sich herausstellte, dass noch eine Reihe anderer Rechtsakte des Staatsrates und verschiedener Ministerien Regelungen zum chinesischen Wohnungseigentumsrecht enthält, nahm die Arbeit jedoch einen Umfang ein, der dafür sprach, sie als Buch zu veröffentlichen.

Das Manuskript wurde im August 2012 abgeschlossen. Herzlich bedanken möchte ich mich bei Herrn Professor Dr. Dres. h.c. Jürgen Basedow, Direktor am Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht in Hamburg für die Aufnahme dieser Arbeit in diese Schriftenreihe des Instituts.

Ein herzlicher Dank gebührt auch meinem wissenschaftlichen Mitarbeiter, Herrn Peter Leibkühler, für die kompetente Durchsicht des Manuskripts. Hierdurch konnten Fehler beseitigt und Missverständnisse ausgeräumt werden. Bedanken möchte ich mich außerdem beim Leiter der Abteilung Redaktionen des Hamburger Max-Planck-Instituts, Herrn Dr. Christian Eckl, der dem Werk den letzten Schliff gegeben und die Verhandlungen mit dem Verlag geführt hat. Frau Ingeborg Stahl danke ich für die Hilfe bei der Erstellung einer druckfertigen Form meiner Arbeit.

Die Arbeit ist meiner Familie gewidmet, die mich auf meinem Abenteuer als Wohnungseigentümer in Hamburg begleitet.

Hamburg, im August 2012

Knut Benjamin Pißler

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
<i>Teil I: Darstellung des chinesischen Wohnungseigentumsrechts</i>	<i>1</i>
I. Einleitung.....	1
1. Rechtsgrundlagen.....	1
2. Rechtstatsachen.....	2
II. Begriffsbestimmungen	4
1. Wohnungseigentum	4
2. Eigentümer	6
3. Versammlung und Ausschuss der Hausherren.....	7
4. Verwalter, Immobiliendienstunternehmen, Bauunternehmer.....	9
5. Staatliche Organe im chinesischen Wohnungs- eigentumsrecht	11
III. Begründung von Wohnungseigentum	11
1. Arten der Begründung	11
2. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums	13
3. Inhalt und Gegenstand des Gemeinschaftseigentums.....	14
4. Unselbständigkeit des Sondereigentums	16
5. Zugehörigkeit von Parkplätzen	17
IV. Gemeinschaft der Hausherren.....	18
1. Befugnisse der Hausherren.....	19
2. Pflichten des Wohnungseigentümers.....	21
3. Gebrauchsregelungen	22
a) Gebrauch von Gemeinschaftseigentum	22
b) Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume	25
c) Durchführung von Arbeiten	27
4. Nutzungen, Lasten und Kosten	28
5. Entziehung des Wohnungseigentums	28
V. Verwaltung.....	29
1. Gliederung der Verwaltung.....	29
2. Verwaltung durch Hausherren	30
a) Recht auf gemeinsame Verwaltung	30
b) Verwaltungsvereinbarung.....	30

c)	Instandhaltungsrücklage	32
aa)	Aufbringung	32
bb)	Verwaltung	33
cc)	Verwendung	34
dd)	Anlage der Rücklage	35
d)	Notgeschäftsführung	35
3.	Hausherrenversammlung	36
a)	Vorbereitung der Gründung	37
b)	Gründung	38
c)	Geschäftsordnung der Hausherrenversammlung	40
d)	Sitzungen	41
e)	Beschlüsse	43
f)	Anfechtung von Beschlüssen	46
g)	Weitere Befugnisse	47
4.	Bestellung und Abberufung des Verwalters	49
a)	Vorläufige Bestellung durch Bauherren	50
b)	Bestellung und Abberufung durch Eigentümer	51
aa)	Immobiliendienstvertrag	51
bb)	Abnahme	52
cc)	Übertragung auf Dritte	53
dd)	Abberufung	54
ee)	Unwirksamkeit des Immobiliendienstvertrags	55
ff)	Rückabwicklung des Vertrags	55
5.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	56
a)	Aufgaben	56
b)	Befugnisse	59
c)	Haftung	60
6.	Hausherrenausschuss (Beirat)	61
a)	Bestellung und Abberufung	61
b)	Sitzungen	62
c)	Geschäftsordnung des Ausschusses	63
d)	Aufgaben	63
e)	Befugnisse	65
f)	Ende der Mitgliedschaft, Neuwahl	65
7.	Staatliche Beaufsichtigung der Verwaltung	67
a)	Hausherrenversammlung und -ausschuss	67
aa)	Zuständiges Exekutivorgan	67
bb)	Polizei und Einwohnerkomitee	68
b)	Immobilienverwaltung	69
c)	Instandhaltungsrücklage	69
d)	„Gemeinsame Sitzungen der Immobilien- verwaltung“	69
e)	Beaufsichtigung gewerblicher Verwalter	70

aa) Zertifizierung	70
bb) Zuständigkeit	71
cc) Voraussetzungen	71
dd) Verfahren	72
ee) Verwaltungspersonal	74
ff) Gebühren	74
f) Klagen	75
VI. Fazit	75
1. Begründung von Wohnungseigentum	76
2. Gemeinschaft der Hausherren	77
3. Verwaltung	78
4. Staatliche Beaufsichtigung der Verwaltung	81
<i>Teil 2: Rechtsgrundlagen</i>	83
I. Sachenrechtsgesetz (SachenrechtsG)	83
II. Immobilienverwaltungsverordnung (ImmoVwVO)	87
III. Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Teileigentum an Gebäuden (OVG-Teileigentümerläuterungen)	110
IV. Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Immobiliendienste (OVG-Immodiensterläuterungen)	118
V. Regeln zur Anleitung der Hausherrenversammlung und des Hausherrenausschusses (Anleitungsregeln)	123
VI. Methode zur Verwaltung der Instandhaltungsrücklage bei Wohngebäuden (Allgemeine-Rücklagen-Methode)	147
VII. Methode zur Verwaltung der Instandhaltungsrücklage bei Wohngebäuden der zentralstaatlichen Behörden (Besondere-Rücklagen-Methode)	170
VIII. Methode zur Verwaltung der Befähigung als Immobilienunternehmer (ImmoVwM)	189
IX. Ansichten zur Normierung der Gestattung und Verwaltung ausländischer Investitionen in den Immobilienmarkt (Ausländische-Immobilien-Investitionen-Ansichten)	200
Literaturverzeichnis	209

Abkürzungsverzeichnis

AGZR	Allgemeine Grundsätze des Zivilrechts der Volksrepublik China
Allgemeine-Rücklagen-Methode	Methode zur Verwaltung der Instandhaltungsrücklage bei Wohngebäuden
Anleitungsregeln	Regeln zur Anleitung der Hausherrnversammlung und des Hausherrnenausschusses
Ausländische-Immobilien-Investitionen-Ansichten	Ansichten zur Normierung der Gestaltung und Verwaltung ausländischer Investitionen in den Immobilienmarkt
Besondere-Rücklagen-Methode	Methode zur Verwaltung der Instandhaltungsrücklage bei Wohngebäuden der zentralstaatlichen Behörden
ImmoVwM	Methode zur Verwaltung der Befähigung als Immobiliendienstunternehmen
ImmoVwVO	Immobilienverwaltungsverordnung
OVG	Oberstes Volksgericht
SachenrechtsG	Sachenrechtsgesetz der Volksrepublik China
OVG-Immodiensterläuterungen	Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Immobiliendienste
OVG-Teileigentümerläuterungen	Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Teileigentum an Gebäuden
NVK	Nationaler Volkskongress
RMB	Renminbi, Währung der Volksrepublik China
StadtImmoG	Gesetz der Volksrepublik China über die Lenkung städtischer Immobilien
VertragsG	Vertragsgesetz der Volksrepublik China
ZChinR	Zeitschrift für Chinesisches Recht
ZivilprozessG	Zivilprozessgesetz der Volksrepublik China

Teil 1

Darstellung des chinesischen Wohnungseigentumsrechts

I. Einleitung

1. Rechtsgrundlagen

Mit der Verabschiedung des chinesischen Sachenrechtsgesetzes¹ (SachenrechtsG) wurde auch das Recht des Wohnungseigentums auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Das Sachenrechtsgesetz regelt dieses komplexe Rechtsgebiet allerdings nur knapp in vierzehn Paragraphen (§§ 70 bis 83).

Es überrascht daher nicht, dass das Recht des Wohnungseigentums in China durch untergesetzliche Rechtsakte und justizielle Interpretationen des Obersten Volksgerichts (OVG)² näher ausgestaltet worden ist. Zu nennen sind:

- die „Immobilienverwaltungsverordnung“³ (ImmoVwVO), erlassen vom Staatsrat am 8.6.2003 in der revidierten Fassung vom 26.8.2007;
- die „Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Teileigentum an Gebäuden“⁴ (OVG-Teileigentümerläuterungen) vom 14.5.2009;
- die „Erläuterungen des OVG zu einigen Fragen der konkreten Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen über Immobiliendienstleistungen“⁵ (OVG-Immodiensterläuterungen) vom 15.5.2009;
- die „Regeln zur Anleitung der Hausherrnversammlung und des Hausherrnenausschusses“⁶ (Anleitungsregeln) des Ministeriums der Volksre-

¹ Sachenrechtsgesetz der Volksrepublik China [中华人民共和国物权法] vom 16.3.2007; deutsch in: *Frank Münzel* (Hrsg.), *Chinas Recht*, 16.3.07/1; chinesisch-deutsch in: *ZChinR 2007*, S. 78 ff. (Übersetzung von *Sebastian Lohsse, LIU Qingwen, QI Xiaokun* und *ZHOU Mei*). Auszug (chinesisch-deutsch) im Teil 2 unter I.

² Justizielle Interpretationen durch das OVG haben primär den Zweck, vorhandene Gesetze auszulegen, um für eine einheitliche Rechtsprechung bei den unteren Gerichten zu sorgen; bisweilen kann eine solche „Interpretation“ aber auch die Grenzen der Auslegung des Gesetzestextes überschreiten, und damit einen quasi-normsetzenden Charakter annehmen; näher hierzu *Björn Ahl*, *Die Justizauslegung durch das Oberste Volksgericht der VR China – Eine Analyse der neuen Bestimmungen des Jahres 2007*, in: *ZChinR 2007*, S. 251 ff.

³ Chinesisch-deutsch im Teil 2 unter II.

⁴ Chinesisch-deutsch im Teil 2 unter III.

⁵ Chinesisch-deutsch im Teil 2 unter IV.

publik China für Wohnungsbau, Stadt- und Landentwicklung⁷ vom 1.12.2009;

- die „Methode zur Verwaltung der Instandhaltungsrücklage⁸ bei Wohngebäuden“⁹ (Allgemeine-Rücklagen-Methode) des Bauministeriums und des Finanzministeriums¹⁰ vom 4.12.2007 sowie
- die „Methode zur Verwaltung der Instandhaltungsrücklage bei Wohngebäuden der zentralstaatlichen Behörden“¹¹ (Besondere-Rücklagen-Methode) des Amts zur Verwaltung von Behördenangelegenheiten des Staatsrats vom 22.11.2008.

Die gewerbliche Immobilienverwaltung unterliegt einem Zertifizierungssystem, welches in der „Methode zur Verwaltung der Befähigung als Immobiliendienstunternehmen“ (ImmoVwM) geregelt ist, die am 17.3.2004 vom Bauministerium erlassen und am 26.11.2007 revidiert worden ist.¹²

Im Hinblick auf den Erwerb von Immobilien durch Ausländer ist außerdem ein Rechtsakt zu erwähnen, den sechs dem Staatsrat unterstehende Organe am 11.7.2006 gemeinsam erlassen haben.¹³ Er trägt den Titel „Ansichten zur Normierung der Gestattung und Verwaltung ausländischer Investitionen in den Immobilienmarkt“ (Ausländische-Immobilien-Investitionen-Ansichten).

Dieser Rechtsakt sieht vor, dass

- von ausländischen Unternehmen errichtete Zweigstellen oder Repräsentanzorgane und
 - natürliche Personen, die innerhalb Chinas über ein Jahr arbeiten oder studieren,
- ihrem tatsächlichen Bedarf entsprechende, selbst genutzte und selbst bewohnte Immobilien kaufen dürfen.

2. Rechtstatsachen

Die wenigen Statistiken, die über chinesische Eigentumswohnungen vorliegen, machen deutlich, dass eine breite Bevölkerungsschicht von den Regelungen des Wohnungseigentumsrechts betroffen sind: In 2010 wohnen nach einer Quelle 84,3% der Chinesen in einer eigenen Eigentums-

⁶ Chinesisch-deutsch im Teil 2 unter V.

⁷ Dieses Ministerium ist im März 2008 aus dem ehemaligen Bauministerium hervorgegangen. Siehe hierzu: *LIU Jen-Kai*, Eine neue Runde der Strukturreform des Staatsrats, China aktuell 2008, Nr. 2, S. 140 ff. (144).

⁸ Wörtlich: „spezieller Fonds für Erhaltung und Reparaturen“.

⁹ Chinesisch-deutsch unten im Teil 2 unter VI.

¹⁰ Siehe hierzu die Ermächtigung dieser Ministerien durch den Staatsrat in § 54 Abs. 3 ImmoVwVO.

¹¹ Chinesisch-deutsch im Teil 2 unter VII.

¹² Chinesisch-deutsch im Teil 2 unter VIII.

¹³ Chinesisch-deutsch im Teil 2 unter IX.

wohnung oder einem eigenen Haus.¹⁴ In den Städten waren 15% der Bürger in 2007 Eigentümer von mehr als einer Wohnung.¹⁵

Der chinesische Immobilienmarkt wächst schnell.¹⁶ In 2010 wurden jeweils rund 900 Mio. Quadratmeter neuer Wohnraum in den Städten und in ländlichen Regionen geschaffen.¹⁷ Zugleich steigen die Immobilienpreise in China (mit einer Ausnahme im Jahr 2008) konstant an.¹⁸ Die chinesische Regierung hat daher seit April 2010 eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um das Platzen einer von Marktbeobachtern diagnostizierten Immobilienblase beispielsweise durch strengere Regeln für die Darlehensvergabe und das Eigenkapitalerfordernis sowie eine höhere Immobilienbesteuerung zu verhindern.¹⁹

Zu Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsrecht liegen nur vereinzelt Statistiken einiger Volksgerichte vor. Das OVG dokumentiert in seiner Kommentierung²⁰ zu den OVG-Immodiensterläuterungen den Anstieg von Klagen aus Immobiliendienstverträgen.²¹ An einer anderen Stelle wird ausgeführt, dass bei den gerichtlichen Verfahren

¹⁴ *Gregory M. Stein*, *Modern Chinese Real Estate Law: Property Development in an Evolving Legal System*, Ashgate, 2012, S. 103.

¹⁵ Ebenda, S. 92.

¹⁶ Im Jahr 2009 hat China die Rolle als größter Immobilienmarkt der Welt vor den USA übernommen. Siehe „China overtakes US in commercial real estate“, in: *South China Morning Post* vom 4.3.2010.

¹⁷ Neu geschaffener Wohnraum in Städten [城镇新建住宅] und in ländlichen Regionen [农村新建住宅] in den Jahren 2005 bis 2010 (in Mio. m²):

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt	661	630	688	760	821	869
Land	667	684	774	834	1021	963

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Volksrepublik China [中国统计年鉴], Ordnungsnummer 10-35.

¹⁸ Siehe die statistischen Angaben der Entwicklung des Preises für Wohnraum in ausgewählten chinesischen Städten in den Jahren 2001 bis 2009 bei *Knut Benjamin Piffler*, S. 116.

¹⁹ Ebenda (dort in Fn. 3).

²⁰ Die Kommentierung entstand unter Mitwirkung von neun Richtern der ersten Zivilkammer des Obersten Volksgerichts, die sich namentlich als Autoren der Kommentierungen zu den einzelnen Paragraphen der justiziellen Interpretationen verantwortlich zeigen, siehe OVG-Kommentierung, Herausgebervorwort.

²¹ OVG-Kommentierung-ZHANG *Yafen* [张雅芬], S. 339 f. Demnach nahm das Bezirksgericht Chaoyang der Stadt Beijing in den Jahren 2002 bis 2005 194, 650, 1898 bzw. 2649 Klagen an. Beim Bezirksgericht Haidian der Stadt Beijing machten die Klagen aus Immobiliendienstverträgen im Jahr 2005 10,64% aller angenommenen Klagen aus. In den ersten acht Monaten des Jahres 2006 stieg dieser Anteil auf 18,13%.

ganz überwiegend Immobiliendienstunternehmen gegen Eigentümer wegen ausstehender Verwaltungsgebühren klagen.²²

II. Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum

Der in der Volksrepublik für das Wohnungseigentum²³ verwendete Begriff entstammt dem japanischen Recht²⁴, wird jedoch auch auf Taiwan gebraucht.

Das Wohnungseigentum wird als eine „Sammlung von Rechten“²⁵ bezeichnet, in der das am Sondereigentum²⁶ genossene Eigentum, das am Gemeinschaftseigentum²⁷ genossene gemeinschaftliche Eigentum und das „Recht auf gemeinsame Verwaltung“²⁸ untrennbar zusammengefasst sind.²⁹ Das „Recht auf gemeinsame Verwaltung“ bezeichnet hierbei die mitglied-schaftlichen Rechte der Eigentümer.³⁰ Das chinesische Recht folgt damit laut der Literatur der von Bärmann im deutschen Wohnungseigentumsrecht entwickelten „dreigliedrigen Einheit“ von Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum und Mitgliedschaftsrechten.³¹

²² OVG-Kommentierung-*WANG Linqing* [王林清], S. 311 f. Demnach handelt es sich bei den Immobiliendienststreitigkeiten, die in den vergangenen Jahren beim Mittleren Volksgericht Nr. 1 der Stadt Beijing verhandelt wurden, zu über 95% um Klagen des Immobiliendienstunternehmens gegen Eigentümer wegen Verwaltungsgebühren. Beim Mittleren Volksgericht Nr. 1 der Stadt Beijing gehören mehr als die Hälfte der Klagen zu dieser Kategorie. Aus verschiedenen Erhebungen, die *WANG Linqing* anführt, wird deutlich, dass die Bereitschaft der Eigentümer, die Verwaltungsgebühren zu zahlen, durchgängig nicht sehr groß ist.

²³ [建筑物区分所有权]. Es ist umstritten, ob der Terminus wörtlich als „Teileigentum an Gebäuden“ (so *Münzel*, oben Fn. 1) oder als „unterschiedenes Eigentum an Gebäuden“ (so *Lohsse u. a.*, oben Fn. 1, siehe dort Fn. 31) zu übersetzen ist.

²⁴ *LIANG Huixing*, Entwurf Zivilgesetzbuch, Sachenrecht, S. 103.

²⁵ [集合权].

²⁶ [专有部分].

²⁷ [共有部分]. Es ist umstritten, ob Gemeinschaftseigentum im chinesischen Wohnungseigentumsrecht gemeinschaftliches Eigentum nach Bruchteilen oder Gesamthandseigentum (gemeinschaftliches Eigentum zur gesamten Hand) ist. Nach der Literatur kommt es jeweils auf den konkreten Fall an. Siehe *GUO Mingrui*, S. 125 ff.

²⁸ [共同管理的权利].

²⁹ *HU Kangsheng*, S. 171.

³⁰ OVG-Kommentierung-*HAN Yanbin* [韩延斌], S. 184.

³¹ *HAN Song/ZHAO Junlao/ZHANG Xiang/GUO Shengxuan-ZHANG Xiang*, S. 184 ff.; OVG-Kommentierung-*JIANG Qiang* [姜强], S. 118 f. Siehe *Johannes Bärmann*, Wohnungseigentum (1991), S. 13 ff.

Das chinesische Sachenrechtsgesetz unterscheidet nicht wie das deutsche Recht zwischen Wohnungseigentum und Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes.³² So bestimmt § 70 SachenrechtsG, dass die Eigentümer von Wohnraum³³, gewerblichen Räumen³⁴ und sonstigen Teilen im Gebäude, die sie gesondert innehaben, Sondereigentum³⁵ haben, und dass sie an den übrigen Teilen, die nicht im Sondereigentum stehen, Gemeinschaftseigentum³⁶ und das Recht auf gemeinsame Verwaltung genießen. Nicht im Sachenrechtsgesetz, aber in anderen Rechtsakten werden neben dem Begriff des „Gebäudes“³⁷ auch häufig die Begriffe „Räumlichkeiten“³⁸ und „Gebäude- und Bodenvermögen“³⁹ benutzt. Die Terminologie ist insofern nicht immer einheitlich.

Für den Gegenstand des Wohnungseigentums (das „Vermögen der Hausherrn“⁴⁰) wird der Begriff „Immobilie“⁴¹ verwendet.⁴²

Für das Gemeinschaftseigentum wird zum Teil (beispielsweise in der ImmoVwVO des Staatsrats) der Begriff der „gemeinsam genutzten Positionen, Einrichtungen und Anlagen“⁴³ benutzt. Die Literatur geht (stillschweigend) davon aus, dass es sich um Synonyme handelt.⁴⁴

Weder das chinesische Sachenrechtsgesetz noch die untergesetzlichen Normen oder justiziellen Interpretationen regeln, ob an Gemeinschaftseigentum Sondernutzungsrechte⁴⁵ bestehen können. In der Literatur wird jedoch davon ausgegangen, dass Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftseigentum durch Vereinbarung einzelnen Eigentümern, aber auch Dritten

³² Siehe § 1 Abs. 1 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) vom 15.3.1951 in der Fassung vom 7.7.2009. Freilich ordnet § 1 Abs. 6 WEG an, dass die rechtliche Behandlung von Wohnungs- und Teileigentum gleich ist.

³³ [住宅].

³⁴ [经营性用房].

³⁵ [专有部分], wörtlich: Teil in gesondertem Eigentum.

³⁶ [共有部分], wörtlich: Teil in gemeinschaftlichem Eigentum.

³⁷ [建筑物].

³⁸ [房屋]. Für diesen Begriff findet sich in § 2 Abs. 2 des Gesetzes der Volksrepublik China über die Lenkung städtischer Immobilien vom 5.7.1994 in der Fassung vom 27.8.2009 (deutsch in: *Frank Münzel* [Hrsg.], *Chinas Recht*, 5.7.94/1, *StadtImmoG*) eine (wenig hilfreiche) Definition: Als Räumlichkeiten werden in diesem Gesetz Gebäude [建筑物] und andere Räumlichkeiten [房屋] und Konstruktionen [构筑物] auf dem Boden bezeichnet.

³⁹ [房地产]. Der Begriff wird zum Teil auch mit „Immobilien“ übersetzt.

⁴⁰ [业主的财产]. Zum Begriff des „Hausherrn“ siehe unter II 2.

⁴¹ [物业].

⁴² *HE Zhi*, S. 252.

⁴³ [共用部位]、[共用设施设备].

⁴⁴ Siehe die Ausführungen bei OVG-Kommentierung-*SUN Yanping* [孙延平], S. 195.

⁴⁵ [共有部分专有使用权].

eingräumt werden können.⁴⁶ Fraglich ist, wie Sondernutzungsrechte, die nicht durch Gesetz bestimmt werden, mit dem *numerus clausus* der Sachenrechte in § 5 Sachenrechtsgesetz zu vereinbaren sind.⁴⁷ Die Kommentierung lehnt an einer Stelle Sondernutzungsrechte mit dem Hinweis auf den *numerus clausus* der Sachenrechte ab).⁴⁸ An einer anderen Stelle stellt die Kommentierung jedoch fest, dass Sondernutzungsrechten in der Praxis eine große Bedeutung zukommen soll.⁴⁹

2. Eigentümer

Das Sachenrechtsgesetz verwendet nicht den Begriff des Wohnungseigentümers. Vielmehr wurde ein Begriff aus der Umgangssprache übernommen⁵⁰, der sich als „Hausherr“⁵¹ übersetzen lässt. Hiermit soll widerspiegelt werden, dass sich die Rechte der Wohnungseigentümer von anderen Eigentumsrechten dahingehend unterscheiden, dass Wohnungseigentümer nicht nur Inhaber von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum sind, sondern auch Mitgliedschaftsrechte⁵² haben.⁵³

Die Verwendung des umgangssprachlichen Begriffes „Hausherr“ statt des (in China durchaus bekannten) juristischen Terminus „Wohnungseigentümer“⁵⁴ führt in der Praxis zu der Auffassung, dass auch andere Nutzer als „Hausherren“ anzusehen seien.⁵⁵ § 6 Abs. 1 ImmoVwVO defi-

⁴⁶ YANG *Dazhi*, S. 215; OVG-Komentierung-SUN *Yanping* [孙延平], S. 203 f.; HUANG *Songyou*-ZHANG *Yingxin* [张颖新], S. 232. HUANG nennt etwa die Einräumung von Sondernutzungsrechten an Außenwänden zu Werbezwecken, schließt jedoch beispielsweise aus, dass Sondernutzungsrechte an Gebäudeteilen eingeräumt werden, welche die Eigentümer im Alltag nutzen, wie etwa Treppenhäuser. Außerdem führt er die Möglichkeit an, dass das Bauunternehmen Eigentümer an Teilen des Gemeinschaftseigentums wie etwa Tiefgaragen bleibt, um Wohnungseigentümern oder Dritten an diesen Teilen Sondernutzungsrechte einzuräumen.

⁴⁷ § 5 Sachenrechtsgesetz: „Arten und Inhalt der Sachenrechte werden vom Gesetz bestimmt“.

⁴⁸ OVG-Komentierung-YANG *Yongqing* [杨永清], S. 77 (dort im Zusammenhang mit der Einräumung von Sondernutzungsrechten an Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden können, siehe hierzu unter III 3).

⁴⁹ OVG-Komentierung-SUN *Yanping* [孙延平], S. 203 („kommen in der Praxis sehr häufig vor“).

⁵⁰ HE *Zhi*, S. 252; HAN *Song*/ZHAO *Junlao*/ZHANG *Xiang*/GUO *Shengxuan*-ZHANG *Xiang*, S. 182 f.

⁵¹ [业主].

⁵² [成员权].

⁵³ HE *Zhi*, S. 252.

⁵⁴ [房屋的所有权人].

⁵⁵ HAN *Song*/ZHAO *Junlao*/ZHANG *Xiang*/GUO *Shengxuan*-ZHANG *Xiang*, S. 182.

niert jedoch, dass (nur, aber auch alle) „Eigentümer der Räumlichkeiten“ „Hausherren“ sind.⁵⁶

Die Eigentümer

- eines „bebauten Grundstücks“⁵⁷ (so im Sachenrechtsgesetz und in den OVG-Teileigentümläuterungen),
- eines „Gebiets der Immobilienverwaltung“⁵⁸ (so in der ImmoVwVO und in den Anleitungsregeln) und
- eines „Gebiets der Immobiliendienste“⁵⁹ (so in den OVG-Immodienst-erläuterungen)

bilden eine Eigentümergemeinschaft.⁶⁰ Die ImmoVwVO verwendet außerdem teilweise den Begriff des „Wohnblocks“⁶¹, wobei unklar ist, welcher Unterschied zu dem dort auch verwendeten Begriff des „Gebiets der Immobilienverwaltung“ besteht.⁶²

Die Einteilung in solche Grundstücke, bei denen die Hausherren eine Gemeinschaft bilden, ergibt sich nach der Literatur insbesondere bei Neubauten aus den Genehmigungsdokumenten der Abteilungen für Bebauung und Boden.⁶³ Für den Altbestand gilt § 9 Abs. 2 ImmoVwVO. Danach werden bei der Einteilung der „Gebiete der Immobilienverwaltung“ Faktoren wie

- gemeinsam genutzte Einrichtungen und Anlagen der Immobilie,
- der Umfang der Gebäude und
- die Entwicklung der Gemeinde

berücksichtigt. Die konkrete Einteilung erfolgt auf Grund von Vorschriften der Provinzen, autonomen Gebiete und regierungsunmittelbaren Städte.⁶⁴

3. *Versammlung und Ausschuss der Hausherren*

Entsprechend dem Begriff des Wohnungseigentümers in China wird die Versammlung der Wohnungseigentümer als „Hausherrenversammlung“⁶⁵ bezeichnet.

Daneben kennt das chinesische Wohnungseigentumsrecht einen „Hausherrenausschuss“⁶⁶.

⁵⁶ Zu den Befugnissen siehe unter IV 1.

⁵⁷ [建筑区划]. Münzel übersetzt den Terminus als „Gebäudeviertel“.

⁵⁸ [物业管理区域].

⁵⁹ [物业服务区域].

⁶⁰ § 2 Anleitungsregeln.

⁶¹ [住宅小区].

⁶² Es scheint jedoch mehrere „Wohnblöcke“ (mit eigener Hausherrenversammlung) innerhalb eines „Gebiets der Immobilienverwaltung“ geben zu können.

⁶³ ImmoVwVO-Kommentierung, S. 30 f.

⁶⁴ § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoVwVO. Diese Vorschriften konnten bislang nicht aufgefunden werden.

⁶⁵ [业主大会].

Beide Organe sind nicht als obligatorisch vorgeschrieben, sondern „können“ eingerichtet werden.⁶⁷

Da aus dem deutschen Wohnungseigentumsrecht der Verwaltungsbeirat bekannt ist, liegt es nahe, den chinesischen Begriff des „Hausherrenausschusses“ als Beirat zu übersetzen. Im Vergleich zum deutschen Verwaltungsbeirat kommt dem „Hausherrenausschuss“ jedoch eine größere Bedeutung zu, da er (und nicht der Verwalter) die Beschlüsse der Hausherrenversammlung ausführen muss und auch andere Aufgaben erfüllt, zu deren Übernahme in Deutschland der Verwalter verpflichtet ist.⁶⁸ Um diese Unterschiede nicht durch die Übernahme eines aus dem deutschen Recht bekannten Begriffs zu verdecken, wird dieses Organ in dieser Arbeit ebenfalls wörtlich als „Hausherrenausschuss“ bezeichnet.

Ob Versammlung und Ausschuss der Hausherren parteifähig sind und damit (für die Eigentümer) klagen können, ist umstritten. Das OVG hatte vor Verabschiedung des Sachenrechtsgesetzes die Parteifähigkeit des Ausschusses nach § 49 Abs. 1 ZivilprozessG⁶⁹ als „andere Organisationen“ bejaht.⁷⁰ Die Literatur geht teilweise auf Grund dieser Entscheidung weiterhin von einer Parteifähigkeit des Ausschusses und auch der Versammlung aus.⁷¹ Teilweise soll es nach der Literatur der Entscheidung der Versammlung selbst überlassen bleiben, ob sie sich Rechtspersönlichkeit einräumen will.⁷² Nach einer weiteren Ansicht soll von der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft abhängen, ob die Verwaltungsorgane „über

⁶⁶ [业主委员会].

⁶⁷ Siehe hierzu unter V 1.

⁶⁸ Siehe hierzu unter V 6.

⁶⁹ Zivilprozessgesetz der Volksrepublik China [中华人民共和国民事诉讼法] vom 9.4.1991 in der Fassung vom 28.10.2007; chinesisch-deutsch in: ZChinR 2008, S. 31 ff.

⁷⁰ Für den Ausschuss liegt eine entsprechende „schriftliche Antwort“ des OVG vom 20.8.2003 vor: Schriftliche Antwort des OVG auf die Bitte um Instruktionen in einem Fall, ob der Jinhu Xincun Hausherrenausschuss die Befähigung als Subjekt im Zivilprozess besitzt [最高人民法院关于金湖新村业主委员会是否具备民事诉讼主体资格请示一案的复函]; 2005 bestätigt durch die Schriftliche Antwort des OVG auf die Bitte um Instruktionen, ob der Chunyu Huayuan Hausherrenausschuss die Befähigung als Subjekt im Zivilprozess besitzt [最高人民法院关于春雨花园业主委员会是否具有民事诉讼主体资格的复函] vom 15.8.2005.

⁷¹ CUI Jianyuan, S. 221; LIU Nanping/LIU Michelle, Justice without Judges: The Case Filing Devision in the People's Republic of China, in: Journal of International Law and Policy, Vol. 17 (2011), S. 283 ff. (302) (LIU/LIU zitieren eine Entscheidung des Oberen Volksgerichts in Guangdong, wonach sich die Parteifähigkeit des Ausschusses aus der Parteifähigkeit der Versammlung ableite). Ablehnend mit Hinweis auf das Gesetzgebungsverfahren, in dem eine Vorschrift gestrichen wurde, nach der die Versammlung (mit Zustimmung der Eigentümer) im eigenen Namen bei deliktischen Handlungen gegen gemeinsame Rechtsinteressen der Eigentümer und bei Vertragsverletzungen Klage erheben kann, HUANG Songyou-GUAN Li [关丽], S. 267 f.

⁷² HAN Song/ZHAO Junlao/ZHANG Xiang/GUO Shengxuan-ZHANG Xiang, S. 199.

das gesetzlich bestimmte Verfahren“ Rechtspersönlichkeit erhalten.⁷³ Die Medien berichten von einzelnen Fällen, in denen die Versammlung der Hausherren nach einer Registrierung bei der Lokalregierung den Status einer juristischen Person⁷⁴ erhalten haben soll, so dass die Versammlung Rechnungen ausstellen und ein eigenes Bankkonto eröffnen konnte.⁷⁵

Welche Voraussetzungen dafür vorliegen müssen, dass Versammlung und Ausschuss im eigenen Namen für die Hausherren klagen, ist ebenfalls umstritten und wurde bislang weder vom Gesetzgeber noch vom OVG geklärt.⁷⁶

Aus der Praxis der Volksgerichte ist zu schließen, dass der Ausschuss der Hausherren im Prozess parteifähig ist. Denn es liegt eine Vielzahl von Urteilen vor, in denen der Ausschuss als Kläger oder Beklagter geführt wird.⁷⁷ Für die Versammlung der Hausherren liegen ebenfalls einige Urteile der Volksgerichte vor, in denen die Gerichte von deren Parteifähigkeit ausgegangen sind.⁷⁸ Das OVG geht in seiner justiziellen Interpretation aus dem Jahr 2009 ebenfalls zumindest implizit davon aus, dass Versammlung und Ausschuss der Hausherren parteifähig sind.⁷⁹

Die Eigentümer können außerdem auch einzeln und (nach § 54 ZivilprozessG vertreten durch einen Repräsentanten) gemeinsam klagen, wenn ihre Rechtsinteressen verletzt sind.⁸⁰

4. Verwalter, Immobiliendienstunternehmen, Bauunternehmer

Da der Hausherrenausschuss Aufgaben übernimmt, die im deutschen Wohnungseigentumsrecht dem Verwalter zukommen, ergibt sich auch eine

⁷³ LIANG Huixing/CHEN Huabin, S. 181. Um welches „gesetzlich bestimmte Verfahren“ es sich dabei handelt, wird freilich nicht gesagt.

⁷⁴ [法人资格].

⁷⁵ Legal Daily [法制日报] vom 10.8.2011, S. 12. Dort wird von entsprechenden Versuchen im Bezirk Huairou der Stadt Beijing [北京市怀柔区] berichtet.

⁷⁶ OVG-Kommentierung-LIU Yinchun [刘银春], S. 269 ff.; OVG-Kommentierung-WANG Linqing [王林清], S. 330 f.

⁷⁷ In der Datenbank Chinalawinfo <<http://vip.chinalawinfo.com>> waren Ende 2011 271 Urteile angeführt, die den Ausschuss als Kläger oder Beklagten anführten und bis ins Jahr 2002 zurückdatieren.

⁷⁸ In der Datenbank Chinalawinfo waren Ende 2011 immerhin 24 Urteile angeführt, welche die Versammlung als Kläger oder Beklagten anführten und bis ins Jahr 2005 zurückdatieren.

⁷⁹ Vgl. § 15 OVG-Teileigentümerläuterungen, worin das OVG die Untergerichte anweist, die dort angeführten Handlungen als „die legalen Rechtsinteressen anderer verletzende Handlungen“ nach § 83 Abs. 2 Satz 1 SachenrechtsG anzusehen, so dass Versammlung und Ausschuss die in § 83 Abs. 2 Satz 1 SachenrechtsG genannten Ansprüche (gerichtlich) geltend machen können.

⁸⁰ HU Kangsheng, S. 192.

andere Bedeutung des chinesischen „Verwalters“⁸¹, wie im Folgenden näher darzustellen ist.⁸²

Das Sachenrechtsgesetz sieht vor, dass die Eigentümer „das Gebäude und die dazugehörigen Anlagen“ selbst verwalten oder ein Immobiliendienstunternehmen⁸³ oder „andere Verwalter“ mit der Verwaltung beauftragen können. Die externe Verwaltung durch Immobiliendienstunternehmen ist jedoch die Regel.⁸⁴

Die Beziehung des Immobiliendienstunternehmens zum Bauunternehmen⁸⁵, das die betreffenden Gebäude errichtet hat, ist sehr eng. Laut einer Statistik waren in den Jahren 2006–2007 70% der Immobiliendienstunternehmen Tochterunternehmen von Bauunternehmen.⁸⁶ Die Bauunternehmen selbst werden in Form von Gesellschaften mit beschränkter Haftung für ein jeweiliges Bauprojekt gegründet. Typischerweise beteiligt an einem solchen Bauunternehmen sind ein (privater) Bauträger und ein Organ der Lokalregierung, von der die für den Bau erforderlichen Landnutzungsrechte eingebracht werden. Diese staatliche Beteiligung an dem Bauprojekt führt dazu, dass die Lokalregierung das Projekt unter Kontrolle hat und außerdem an den erwirtschafteten Gewinnen teilnimmt.⁸⁷

Da die Bestellung des ersten Verwalters, nämlich in der Regel der eigenen Immobiliendienstunternehmens Tochter durch das Bauunternehmen in der Praxis allgemein üblich ist⁸⁸, ergeben sich Interessenkonflikte, die durch verschiedene Maßnahmen beseitigt werden sollen, wie im Folgenden darzustellen sein wird.⁸⁹

⁸¹ [管理人].

⁸² Siehe unter V 5.

⁸³ [物业服务企业].

⁸⁴ Laut ImmoVwVO-Kommentierung, S. 9, wurden bereits vor Erlass der Immobilienverwaltungsverordnung (im Jahr 2003) in Städten wie Shanghai und Provinzen wie Guangdong, Shandong und Liaoning 50% der Immobilien extern verwaltet. In Shenzhen lag die externe Verwaltung sogar bei über 90%. Es soll nach der dort zitierten Statistik mehr als 20.000 Immobiliendienstunternehmen geben, die mehr als 2,3 Mio. Personen beschäftigen.

⁸⁵ Im chinesischen Wohnungseigentumsrecht wird der Begriff „Bauunternehmen“, wörtlich: „Bauherreneinheit“ [建设单位], teilweise in der Literatur auch der Begriff des „[das Grundstück] erschließenden Unternehmens“ [开发商] verwendet. Als „Erschließung von Immobilien“ [房地产开发] definiert § 2 Abs. 2 StadtImmoG „die Errichtung der Infrastruktur und den Bau von Gebäuden auf Land, für das Gebrauchsrechte an staatlichem Land nach diesem Gesetz erlangt worden sind“.

⁸⁶ HUANG Songyou-GUAN Li [关丽], S. 260. Siehe auch OVG-Kommentierung-SUN Yanping [孙延平], S. 197.

⁸⁷ Gregory M. Stein, S. 45 f.

⁸⁸ Siehe ImmoVwVO-Kommentierung, S. 51 f. Dieser Sachverhalt wird von dem Sprichwort „Wer [das Grundstück] erschließt, der verwaltet“ [谁开发, 谁管理] widerspiegelt.

⁸⁹ Siehe unter V 4 und V 7 e.