

Der boomende Immobilienmarkt in China und das neue Sachenrechtsgesetz^{*}

von *Dr. Hongliang Wang*, Tsinghua University¹

I. Einleitung

Seit einigen Jahren boomt in China der Immobilienmarkt. Neu gebaute Häuser in Peking machen pro Jahr ca. 20 Millionen Quadratmeter aus. Immobilienfirmen und Immobilienmakler siedeln sich überall an. Die Regierung in Peking vergibt jedes Jahr ca. 10 Millionen Quadratmeter neue Grundstücke. Der Immobilienboom hat auch die Entwicklung andere Branchen beeinflusst. Das BIP betrug im Jahr 2006 11%; der Immobilienboom leistete den überwiegenden Beitrag dazu.

Die Immobilienpreise in Ballungsräumen verdoppelten und verdreifachten sich in kurzer Zeit. In Shanghai stiegen sie zwischen 2001 und 2006 durchschnittlich um 180%. In Peking und Shenzhen waren es 150%-200%. Im Zeitraum von 2001 bis 2006 legte die verkaufte Bruttofläche von Top-Immobilien pro Jahr um 25% zu. Der Umsatz aus

^{*} Der Beitrag wurde im Rahmen des Arbeitskreises zum deutschen und chinesischen Recht am 19.12.2007 an der Universität Freiburg vorgestellt und ist Teil des im Rahmen des Bundeskanzler-Stipendiums in Deutschland durchgeführten Projektes. Der Verfasser ist besonders für die Unterstützung der AvH sehr dankbar.

¹ Dr. Hongliang Wang ist Associate Professor an der Law School, Tsinghua University.

dem Verkauf von Häusern und Wohnungen zog im gleichen Zeitraum um jährlich 40% an².

Im Folgenden werde ich zuerst dem Immobilienboom auf den Grund gehen. Danach werde ich die rechtlichen Schritte zum Erwerb von Eigentum oder Landnutzungsrechten an Immobilien darstellen.

II. Die Gründe des Immobilienbooms

1. Die wirtschaftliche Ebene

Die wirtschaftlichen Gründe des Immobilienbooms können hauptsächlich auf drei Faktoren zurückgeführt werden: Erstens erlaubte im Sommer 2005 die chinesische Zentralbank die schrittweise Verteuerung der Währung. Durch die Aufwertung der Währung, steigen die Aktien und die Immobilienpreise. Der zweite Grund ist die Landflucht. Millionen von Wanderarbeitern strömen in die Städte. Von 1978 bis 2004 erhöhte sich die Zahl der Stadtbewohner von 170 auf 540 Millionen Menschen. Einerseits erhöht der Wohnungsbedarf sich mit der Steigerung des Anteils der Stadtbevölkerung. Andererseits bietet die Regierung wenige Sozialwohnungen. Der dritte Punkt ist die Investition oder Spekulation. Der Immobilienboom zieht viele Anleger an. Dazu gehören auch ausländische Investoren. Um schnell neuen Wohnraum für die Massen sowie neue Bürogebäude zu schaffen, sind die Beschränkungen für ausländische Immobilienbesitzer und Baufirmen gelockert worden.

2. Die gesellschaftliche Ebene

Die chinesische Gesellschaft befindet sich im Umbruch. Die Planwirtschaft wandelt sich zur Marktwirtschaft. Die Regierung hat wenig Erfahrung mit der Marktwirtschaft, daher herrscht „learning by doing“. Keiner weiß genau, worin die Aufgabe der modernen Regierung besteht

² <http://www.realestate.gov.cn>.

und wie die Grenzen der Verwaltungsmacht gezogen werden sollen. Deswegen fühlen sich die Bürger auf manchen Gebieten sehr frei. Das bedeutet aber nicht, dass die Chinesen mehr Freiheit als die Deutschen genießen. Auf der einen Seite sind Rechtspositionen nicht gesichert, auf der anderen Seite führt die scheinbare Freiheit zu der Umgehung und zu Verstößen gegen Gesetze.

Während in der ehemaligen Sowjetunion und in Osteuropa der Sozialismus abgebaut ist, bleibt die sozialistische Macht in China bestehen. Allerdings gibt der Staat ab und zu, bewusst oder unbewusst, den Bürgern Rechte zurück. Auf der politischen Ebene besteht keine Demokratie; auf der wirtschaftlichen Ebene ist die Marktwirtschaft anerkannt. Diese Kombination ist sehr eigenartig. Die Grundrechte werden oft missachtet. Die Bürger sind unzufrieden mit der politischen Situation. Sie kämpfen mit Gewalt um ihre Rechte, leisten Widerstand oder reichen Petition bei der Zentralregierung ein.

Unter dem Stichwort Globalisierung muss China auf den internationalen Bühnen mitspielen, wobei China hinsichtlich der einheitlichen wirtschaftlichen Regelungen nachgeben muss und sich nach westlichen Maßstäben messen lassen muss. Andererseits mischt das wirtschaftliche Problem sich auch mit den politischen Problemen. Andere Regierungen kritisieren die chinesische Regierung immer wieder wegen der politischen und menschenrechtlichen Lage in China. Dadurch ist China nunmehr gezwungen, politische Reformen durchzuführen.

Vor einer Wandlung der chinesischen Gesellschaft hatte die chinesische Regierung immer Angst. Deswegen hatte politische Stabilität schon immer Priorität. Dies ist ein Gesichtspunkt, unter dem man die chinesische Politik begreifen kann. Um diesen Zweck zu erreichen, erwirtschaftet die Regierung neben Steuereinnahmen viel Geld aus privaten Geschäften. Staatsunternehmen besitzen überall einen großen Marktanteil. Daneben kontrolliert die Regierung den Immobilienmarkt sowie den Aktienmarkt. Nach dieser bisher praktizierten Strategie sollte

China sich schnell entwickeln und auf der internationalen Bühne Bedeutung gewinnen.

Im Folgenden werde ich den Vorgang des Immobilienkaufs in drei Phasen teilen, nämlich die Angebote der Grundstücke, der Immobilienverkauf und die Finanzierung des Immobilienkaufs.

III. Die Angebote der Grundstücke

1. Die rechtliche Struktur des Grundstücks

a) Das staatliche Eigentum

Das Gesetz in China unterscheidet zwischen staatlichem Eigentum, kollektivem Eigentum und privatem Eigentum. Der Umfang des Gütererwerbs durch Bürger ist beschränkt. Private können Eigentum nur insoweit erwerben, als das Gesetz dem Bürger Eigentum gestattet (§ 75 AGZ). Dabei ist privates Eigentum an Grundstücken durch das Gesetz ausgeschlossen. Der Staat kann, wenn das öffentliche Interesse es erfordert, kollektives Grundstückseigentum enteignen, womit es zu staatlichem Eigentum wird. Insgesamt kann man also die Konsequenz ziehen, dass die Regierung der größte Grundbesitzer in China ist. Die volkseigenen Grundstücke stehen unter der Kontrolle der lokalen Regierungen. Nach § 9 I des Sachenrechtsgesetzes sind Verfügungen über dingliche Rechte grundsätzlich nur wirksam, wenn sie eingetragen sind. Der Eigentumserwerb des Staates an Grundstücken stellt da eine Ausnahme dar. Dieser muss nicht eingetragen werden.

Neben dem Volkseigentum in den Städten gibt es das dingliche Landnutzungsrecht des Bürgers an staatseigenen Grundstücken. Diese Landnutzungsrechte entstehen durch entgeltliche Überlassung oder unentgeltliche Zuteilung. Allerdings kann nur ein „Landerschließer“ Partner eines Überlassungsvertrages sein. Die Bürger können nur von diesem „Landerschließer“ das Landnutzungsrecht erwerben. Die Überlassung des entgeltlichen Landnutzungsrechts findet meist in der Form einer

öffentlichen Versteigerung statt. Die Regierung kann aus diesen Versteigerungen einen finanziellen Vorteil ziehen, da der Preis eines durch auf diese Weise versteigerten Grundstücks fast doppelt so hoch ist wie der Preis eines gewöhnlich verkauften Grundstücks³.

b) Das Landnutzungsrecht, das Erbbaurecht, und das Eigentum am Grundstück

Ein Zweck des Landnutzungsrechts ist der Wohnungsbau. Insoweit besteht gewiss eine Ähnlichkeit des Gebäudeeigentums mit dem Erbbaurecht der Bundesrepublik Deutschland. Nach h.M. in China entspricht das Landnutzungsrecht dem Erbbaurecht⁴. Meiner Meinung nach ist das Landnutzungsrecht jedoch ganz anders als das Erbbaurecht zu qualifizieren. Das Landnutzungsrecht in China funktioniert wie Privateigentum. Es ist das übertragbare, vererbare und mit vielen dinglichen Sachenrechten belastbare Recht am Grundstück. Das Erbbaurecht in Deutschland besteht hingegen neben dem Eigentum. Der einzige Inhalt des Landnutzungsrechts ist durch das Gesetz vorgeschrieben, während die vielfältigen Inhalte des Erbbaurechts von den Parteien vereinbart sind, z. B. die Verwendung und die Versicherung des Bauwerks, Heimfall und das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 ErbbauVO).

Im Vergleich zu der Reform in der ehemaligen DDR ist das Nutzungsrecht in China nicht in Privateigentum umwandelbar. Der große Unterschied liegt darin, dass die Regierung in China nach wie vor der Grundeigentümer ist, dem das Recht der Gewinneinziehung aus dem Grundstück vorbehalten ist.

Im neuen Sachenrechtsgesetz wird das staatseigene Eigentum in zwei Richtungen erweitert. Einerseits kann das Landnutzungsrecht getrennt auf der Erdoberfläche, über der Erdoberfläche und unter der Erdoberfläche

³ <http://www.landchina.com>.

⁴ Ping Jiang, Kodifikation der Grundsachenrechte in China, S. 236.

bestellt werden (§ 136). Neu bestellte Landnutzungsrechte dürfen einen bereits vorher bestellten Nießbrauch nicht beeinträchtigen oder schädigen. Das bedeutet, dass das Eigentum am Untergrund oder über der Erdoberfläche vom Staat festgelegt wird. Andererseits sind die Bodenschätze, Wasserläufe und die Meeresgebiete, die Ressourcen an Radiowellenfrequenzen, Eisenbahnen, Straßen, Elektrizitätsanlagen, Telekommunikationsanlagen, Leitungen für Öl, Gas und sonstige Infrastrukturanlagen Eigentum des Staates (§§ 45 ff.). Nur das Nutzungsrecht steht den Bürgern zur Verfügung.

c) Der Konflikt zwischen Kollektiv und Staat

In China ist das Grundstückseigentum des Kollektivs prinzipiell nicht übertragbar und das Kollektiv darf auch nicht selbst das Grundstück erschließen und darauf Bauwerke zu geschäftlichen Zwecken errichten und verkaufen. Dagegen kann der Staat das Grundstück des Kollektivs enteignen und das Landnutzungsrecht daran dem „Landerschließer“ überlassen. Es liegt auf der Hand, dass der Staat oder die Regierungen daraus viel Gewinn gezogen haben. Die Kollektive, innerhalb der Städte und in der Nähe der Städte, fühlen sich durch das Gesetz benachteiligt. Deshalb kommt es teilweise zur Nichtbeachtung des Gesetzes. So wurden durch Kollektive beispielsweise in Beijing schon über 10 Millionen Quadratmeter Wohnungen gebaut und verkauft. Der Kaufpreis liegt bei einem Drittel des normalen Preises auf dem Immobilienmarkt. Das Kollektiv steht insoweit in Konkurrenz zum Staat. Aktuell verstärken sich die Spannungen zwischen Kollektiv und der Regierung. Das Bauministerium hat vor einem Monat die Häuser, die auf Grundstücken des Kollektivs gebaut wurden als illegal bezeichnet. Hiervon sind mehr als eine Millionen Familien betroffen. Wie die Gebäude auf solchen Grundstücken behandelt werden sollen und welche Rechtsfolgen die Illegalitätserklärung für die Kaufverträge über die Häuser oder Wohnungen haben wird, ist bisher ungeklärt.

2. Die Enteignung der Immobilien

Vor dem Erlass des neuen Sachenrechtsgesetzes war das Institut der Enteignung hauptsächlich im Landverwaltungsgesetz (verabschiedet vom Ständigen Ausschuss des Nationalen Volkskongresses am 25.6.1986, dreimal revidiert) geregelt. Diese Enteignungsregeln bezogen sich nur auf das kollektiveigene Land. Da das Grundstück in den Städten schon durch die Regelungen des Verfassungsrechts vom Jahr 1982 zum staatlichen Eigentum erklärt wurde, besteht keine Regelung über die Enteignung an Grundstücken in den Städten. Für die Umsiedlung zwecks Sanierung alter Stadtviertel und geschäftlicher Erschließung des Grundstücks wurde ein Genehmigungsmodell entwickelt, deren Grundlage die Verordnung für den Abriss städtischer Gebäude (verabschiedet vom Staatsrat am 13.6. 2001) ist. Eine formale Enteignung findet dabei nicht statt.

a) Die Enteignung des kollektiveigenen Lands

Zuerst wird die Enteignung von den Regierungen auf verschiedenen Stufen im vom Gesetz bestimmten Verfahren genehmigt. Die lokalen Regierungen organisieren die Ausführung (§ 46 LVG).

Gemäß § 47 LVG sollen die Bauern für den Wert des Ackerlandes, die Kosten für die Unterbringung der arbeitslos gewordenen Bauern und für Bestandteile und Zubehör des Ackerlandes Entschädigung bekommen. Im neuen Sachenrechtsgesetzes ist darüber hinaus geregelt, dass die Kosten der sozialen Sicherung der Bauern ebenfalls getragen werden sollen und die notwendigen Lebenshaltungskosten gewährleistet werden müssen (§ 42 II des Sachenrechtsgesetzes).

Die Höhe der Entschädigung für das Ackerland und der Kosten für die Unterbringung ist im Gesetz bestimmt. Die Entschädigung bei der Beschlagnahme von Ackerland beträgt beispielsweise das Sechs- bis Zehnfache des durchschnittlichen Jahresproduktionswertes in den letzten drei Jahren vor der Enteignung. Die Entschädigungskriterien für die Bestandteile und Zubehöre des Ackerlandes und für die anderen

Grundstücke werden von den Regierungen auf provinzieller Ebene festgesetzt.

Zuerst macht die Landverwaltung der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises Vorschläge für die Entschädigung. Diese Vorschläge sollen im Dorf bzw. in der Kleinstadt und im Ort der Enteignung bekannt gemacht werden. Zu den Vorschlägen können die betroffenen dörflichen kollektiven Wirtschaftsorganisationen und Bauern Einwände erheben. Die Regierungen sind allerdings nur verpflichtet, solchen Einwänden zuzuhören. Dann dürfen die Regierungen der Stadt bzw. des Kreises die Vorschläge genehmigen und ihre Landverwaltung kann mit der Organisation der Ausführung beginnen.

Streit über die Höhe der Entschädigung wird von der territorialen Volksregierung auf Kreis- oder höherer Stufe geschlichtet; bleibt der Schlichtungsversuch erfolglos, so ergeht ein Schiedsspruch der Volksregierung, welche die Enteignung genehmigt hat.

Alle Kosten der Enteignung müssen innerhalb von drei Monaten ab dem Tag der Genehmigung der Vorschläge über die Entschädigung in voller Höhe bezahlt werden (AB § 25).

Die Entschädigung für die Enteignung von Land fällt an die dörflichen kollektiven Wirtschaftsorganisationen; die Entschädigung für Bestandteile des Landes und für Saaten fällt an deren Eigentümer (AB § 26). Die Unterbringungskosten werden normalerweise an die dörflichen kollektiven Wirtschaftsorganisationen gezahlt, die die Unterbringung der Bauern organisieren. Wenn eine zusammengefasste Unterbringung nicht erforderlich ist, werden die Unterbringungskosten an die einzelnen Unterzubringenden ausgezahlt oder mit ihrem Einverständnis genutzt, um Versicherungsgebühren für sie zu zahlen (AB §§ 27, 28 folgen nach § 57 des Gesetzes).

Die Unterbringungskosten bei der Enteignung von Land werden in der Praxis sehr oft von den dörflichen kollektiven Wirtschaftsorganisationen unterschlagen. Im neuen Sachenrechtsgesetz wird ausdrücklich geregelt,

dass keine Einheit und kein Einzelner Ausgleich für Enteignung und sonstige Kosten veruntreuen, zweckentfremden, privat aufteilen, zurückbehalten oder die Auszahlung verschleppen darf.

Merkwürdig ist, dass die Nutzungsrechte am Ackerland der Bauern bei der Entschädigung im bisherigen Gesetz nicht berücksichtigt sind. Nach § 121 und § 132 des neuen Sachenrechtsgesetzes können die Bauern als Nutzungsberechtigte eine Entschädigung für die Nutzungsrechte erhalten. In welchem Verhältnis die Entschädigung für die Nutzungsrechte zu den Unterbringungskosten und der Entschädigung für die Erzeugnisse des Grundstücks steht, bleibt bisher ungeklärt.

b) Der Abriss der Gebäude und die Umsiedelung in den Städten

Nach dem Chinesischen Verfassungsrecht aus dem Jahr 1982 sollen alle Grundstücke im Stadtleitplanungsgebiet zu staatseigenen Grundstücken umgewandelt werden. Die Bürger verloren ihr Eigentum an den Grundstücken ohne Entschädigung. Die meisten Bürger wussten nicht einmal, dass die Generation für Generation bewohnten Grundstücke nicht mehr ihnen gehörten. Ersatzweise wurde daher ein Landnutzungsrecht an den enteigneten Grundstücken von den Gerichten anerkannt. Erst mit dem neuen Sachenrechtsgesetz sind die Landnutzungsrechte der Bürger allerdings gesetzlich festgelegt (§ 142).

Um die alten Stadtviertel zu sanieren, können Immobilienfirmen, Anstalten und andere juristische Personen des öffentlichen Rechts beantragen, die Gebäude abzureißen. Für den Antrag muss der „Abreißer“ eine Genehmigung für das Bauvorhaben, eine Leitplanungserlaubnis für das Bauland und eine Genehmigung des Gebrauchsrechts am staatseigenen Land vorlegen (§ 7). Das heißt, dass der „Abreißer“ mit der Bauverwaltung eng zusammengearbeitet hat und von der Regierung das Landnutzungsrecht entgeltlich erhalten hat. Es ist aber fraglich, woraus das Landnutzungsrecht der Regierung abgeleitet wird und worin das Landnutzungsrecht der vom Abriss Betroffenen besteht und ob ihr

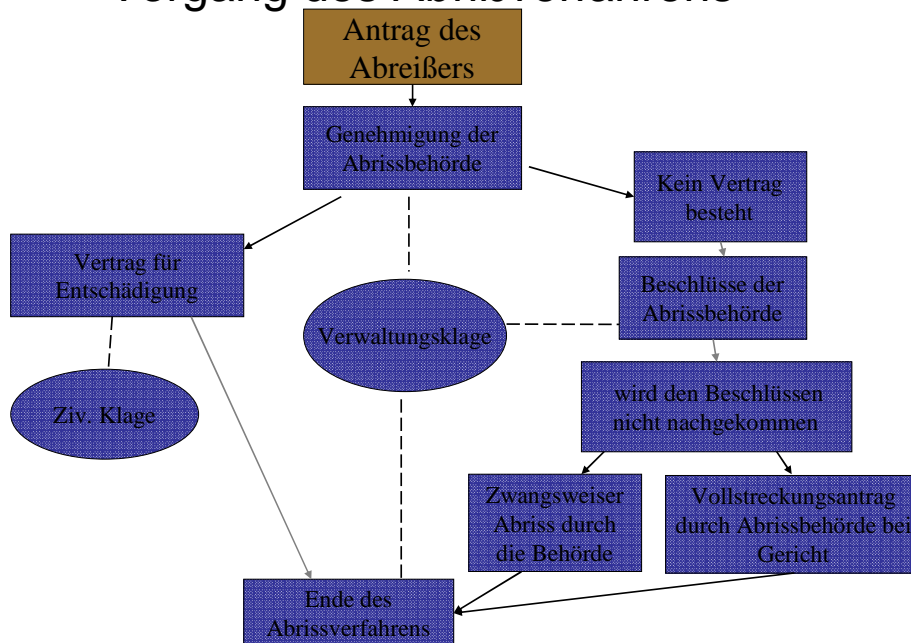
Eigentum an den Häusern bestehen bleibt. Meiner Meinung nach sind die Landnutzungsrechte und das Eigentum an den Häusern bereits vor der Antragsstellung enteignet worden und in staatliches Eigentum umgewandelt worden. Allerdings ohne dass ein formales Enteignungsverfahren stattgefunden hat. Diese Rechtslage wird von Juristen scharf kritisiert⁵.

Durch die Genehmigung der Regierung ist der Abreißer berechtigt, die Gebäude gegen Entschädigung abzureißen. Über den Inhalt des Entschädigungsvertrags oder Abrissvertrags verhandelt der Abreißer mit dem Eigentümer des Gebäudes. Für die Entschädigung des Landnutzungsrechts und Hauseigentums ist ebenfalls der Abreißer zuständig. Die Regierung ist daran völlig unbeteiligt. Die Abreißer bekommen jedoch sehr oft Schwierigkeiten mit den Betroffenen. Dennoch wird die Sanierung gerne durch die Abreißer übernommen. Denn ihnen wird zusätzlich ein anderes Grundstück zugewiesen, das auf dem freien Markt zur Verfügung steht.

⁵ Cui Jianyuan, über den Abriss der Gebäude, in Zeitung des Volksgerichts, 11. 06. 2007.

Beim Streit über die Entschädigung kann die Abrissbehörde oder Bauverwaltung schlichten. Danach stehen die gerichtlichen Rechtsbehelfe den Abreißern und Betroffenen zur Verfügung (§§ 15 ff.). Bevor die Abrissbehörde über den Streit entscheidet, darf der Betroffene jedoch

Vorgang des Abrißverfahrens



nicht vor Gericht Klage erheben⁶.

Schaubild 1

Das neue Sachenrechtsgesetz hat die bisherige Rechtslage völlig geändert. Nach § 42 ist die Handlung des Abrisses der Gebäude als Enteignung eingeordnet. Die Enteignung soll nur zum Wohl der Allgemeinheit ausgeführt werden. Die Regierung soll die Entschädigung für Abriss und Umsiedlung leisten. Wenn Wohnraum von Privatpersonen enteignet wird, muss der bisherige Wohnstandard gewährleistet werden.

In dem neuen Sachenrechtsgesetz ist hervorgehoben, dass auch die eine Enteignung der Landnutzungsrechte entschädigt werden soll (§ 132, § 148).

⁶ Richtlinien am 04. 07. 2005 vom Obersten Volksgericht verabschiedet.

c) Die Rechtsänderung durch Enteignung

Nach § 28 wird die Rechtsänderung der dinglichen Rechte, zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem der Enteignungsbeschluss der Volksregierung wirksam wird. Daraus ist zu entnehmen, dass der Eigentümer und Landnutzungsberechtigte beim Enteignungsbeschluss das Eigentum und das Landnutzungsrecht schon verloren hat.

3. Zwischenergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung vor dem neuen Sachenrechtsgesetz auf eine Entschädigung verkürzt waren. In dem neuen Sachenrechtsgesetz ist die Voraussetzung des Allgemeinwohls eingeführt. Was aber das Allgemeinwohl ist, bleibt offen. Dabei muss ein Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht eingehalten werden. Das chinesische Recht kennt zudem keinen Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Enteignung und keine Junktimklausel⁷.

Schlimmer ist, dass gegen die Enteignungsbeschlüsse selbst keine Klagemöglichkeit besteht. Über den Streit der Entschädigung entscheidet die Verwaltungsbehörde. Der Beschluss der Verwaltungsbehörde kann allerdings vor Gericht angegriffen werden⁸.

IV. Der Immobilienverkauf

1. Der Verkäufer der Immobilien: Landerschließer

Ein Kaufvertrag bedarf zwei Parteien: Käufer und Verkäufer. Während jedermann in China Käufer von Immobilien sein kann, beschränkt sich der Verkäufer auf diejenigen Firmen, die eine Erlaubnis von der Regierung

⁷ Vgl. Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung, 1987, S. 155 ff.

⁸ Die in der Praxis behandelten Fälle beziehen sich meisten die verwaltungsrechtliche Klage gegen den Beschluss der Verwaltungsbehörde über die Entschädigung, <http://www.chaiqianfa.com>.

erhalten haben und die entsprechenden Qualifikationen besitzen. Diese Firmen werden Landerschließer genannt.

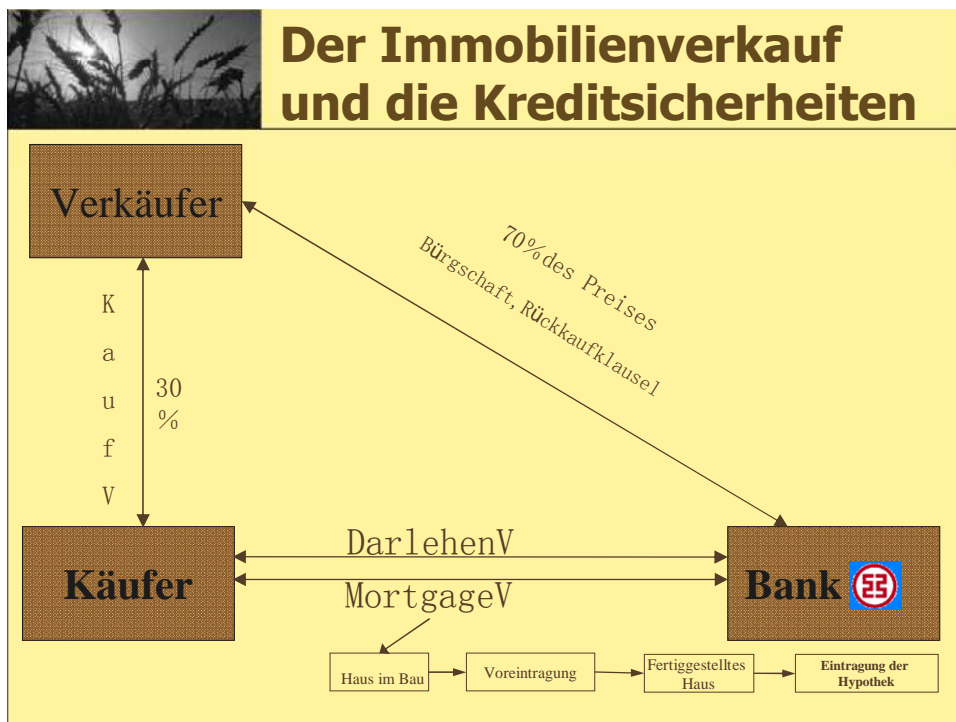
In China sind die Grundstücke entweder dem Staat oder dem Kollektiv zugewiesen. Das Kollektiv darf den Bürgern in den Städten Grundstücke nicht überlassen. Deshalb muss und kann der Landerschließer nur vom Staat Grundstücke erhalten und zwar nicht kostenlos. In gewissem Sinn ist der Staat der Verkäufer des Grundstücks.

Gemäß Weisungslisten für ausländische Investoren vom Handelsministerium darf sich auch ein ausländisches Unternehmen als Landerschließer betätigen. Voraussetzung ist, dass es das Landnutzungsrecht von der Regierung durch öffentliche Versteigerung erworben und einen Überlassungsvertrag abgeschlossen hat, und das Mindestkapital 5 Millionen Dollar beträgt. Wenn nicht schon 35 % der Investitionsgesamtsumme tatsächlich investiert sind, dürfen ausländische Unternehmen keinen Kredit aufnehmen. Die ausländischen Firmen können aber auch chinesische Immobilienunternehmen und Landerschließungsprojekte unter Genehmigung übernehmen oder kaufen. Die ausländischen Investitionen machen derzeit 5% der gesamten Investition auf dem Immobilienmarkt aus.

2. Der Käufer der Immobilien

Nach der Fertigstellung der Häuser muss der Käufer normalerweise ein halbes bis drei Jahre darauf warten, dass er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Nachdem er eingetragen ist, erhält er eine Immobilienurkunde. Diese Immobilienurkunde hat Beweisfunktion. „Immobilienurkunden über die Zugehörigkeit der Rechte an unbeweglichen Sachen“ beweisen, dass der Berechtigte diese Rechte an unbeweglichen Sachen genießt (§ 17 I des Sachenrechtsgesetzes). Was in den Immobilienurkunden über die Zugehörigkeit der Rechte an unbeweglichen Sachen eingetragen ist, muss mit dem „Register unbeweglicher Sachen“ übereinstimmen; wenn die Einträge nicht übereinstimmen, ist das Register unbeweglicher Sachen maßgebend, falls nicht Beweise dafür vorliegen, dass das Register unbeweglicher Sachen tatsächlich fehlerhaft ist (§ 17 II). Die Urkunde hat außerdem Übertragungsfunktion. Bei der Eigentumsübertragung an Immobilien müssen die Parteien des Vertrages die Immobilienurkunde vorlegen. Falls die Immobilienurkunde vom Landerschließer oder von der Bank vorenthalten wird, ist das Grundbuch gesperrt.

Vor rund sechs Jahren hat China die Beschränkungen für



ausländische Immobilienbesitzer gelockert. Im Jahr 2006 wurden die Regelungen für Ausländer in Peking wieder verschärft, um die Zahl ausländischer Spekulanten einzudämmen.

Schaubild 2

V. Die Kreditsicherheiten beim Immobilienboom

1. Die Kreditgewährung

Ohne Nachfrage funktioniert das Grundstücksmonopol nicht. In der Tat sind nicht nur die schon fertig gestellten Häuser, sondern auch die sich im Bau befindenden Häuser stark nachgefragt. Der Bauprozess dauert ca. 2 Jahre. Aber bereits von Beginn des Bauprozesses an kann die Immobilienfirma schon die Gebäude verkaufen.

Aus Tradition ist ein Haus ein Symbol für einen erfolgreichen Menschen. Die Regierung hatte dies einerseits als Propaganda genutzt. Auf der anderen Seite erleichtern und vereinfachen die Banken eine Kreditaufnahme. Chinesen sind traditionell sparsam und legen Geld daher eher bei Banken an. Aufgrund unsicherer Sozialversicherungen machen sich viele Sorgen um die Zukunft und die Familie. Die Spareinlagen belasten allerdings die Bank. Falls die Bank das Geld nicht in Zirkulation bringen kann, wird hierdurch ein hoher Verlust verursacht, weil die Bank die Sparzinsen auszahlen muss. Aus diesem Grund werden die Voraussetzungen für einen Kredit sehr niedrig angesetzt. Auch ohne die Leistung von Sicherungsgegenständen kann man einen Kredit aufnehmen. In China wird die Bonität der Kreditnehmer weniger streng geprüft. Die Banken verlangen nur ein Eigenkapital zwischen zehn und dreißig Prozent.

Schließlich wird die Nachfrage durch den Druck der Preissteigerung erhöht. Je schneller die Preise wachsen, desto mehr geraten die Menschen psychologisch unter Druck.

2. Die Kreditsicherheit

Viele mutige und risikofreudige Leute haben Geld von den Banken geliehen und in Immobilien investiert. Darüber hinaus tragen viele Kreditnehmer das Geld an die Börse. Auf lange Sicht droht daher auch in China eine Hypothekenkrise, ähnlich wie in den USA.

Während die Zentralregierung viele neue Maßnahmen getroffen und Verordnungen erlassen hat, um Spekulationen zu verhindern, entwickeln auch die Banken Strategien, um sich abzusichern. Beispielweise geben sie nur ca. 40% bis 60% Kredit im Verhältnis zum Marktwert der Immobilien. Zur Sicherung der Kredite werden die sich in Bau befindenden Immobilien durch Hypotheken belastet, wobei die Banken nicht eine Sicherheit, sondern ein Vollrecht zur Sicherung erhalten.

Die vom Ministerium für Aufbau erlassene Verwaltungsmaßnahme über die Hypothek der Immobilien in der Stadt⁹ widmet sich dieser Form der Hypothek. Bei der „Hypothekenbestellung“ an noch nicht gebauten oder nicht in Bruchteilseigentum geteilten Häusern sollen die Kaufverträge vorgelegt werden (§ 3 IV) und die Registrierungsbehörde den Kaufvertrag zur Registrierung zu den Akten legen. Sind die belasteten Immobilien während der Dauer der Hypothek fertig gestellt worden, sollen die Beteiligten, nachdem der Sicherungsgeber die Urkunde über die Grundstücksrechte erworben hat (§ 34 II), erneut die Registrierung der Hypothek vornehmen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Rechte an dem sich im Bauprozess befindenden Bauprojekt und den noch nicht verteilten Grundstücken eintragungsfähig sind. Normalerweise werden die Originale der Kaufverträge und die zukünftig auszustellenden Urkunden über das Grundstück vom Sicherungsnehmer aufbewahrt¹⁰. Ohne die Kaufverträge und die Urkunden sind die belastete Forderung und das belastete Grundstück nicht übertragbar. Im neuen Sachenrechtsgesetz ist auch geregelt, dass ohne die Zustimmung des

⁹ Bekannt gemacht am 05.09.1997.

¹⁰ § 7 I AGB der Niederlassung der China Bank für Industrie und Handel in Shenzhen.

Hypothekengläubigers der Sicherungsgeber den Gegenstand der Hypothek nicht übertragen darf, es sei denn, dass der Erwerber die Forderung erfüllt und die Hypothek erlöschen lässt (§ 191).

Nach der Meinung des Obersten Volksgerichtes ist die Übertragung unwirksam, falls der Hypothekengläubiger nicht zustimmt¹¹. Ob der gute Glaube an die Verfügungsbefugnis dabei geschützt ist, ist noch nicht geklärt. Wenn die Übertragung der belasteten Gegenstände nicht wirksam ist, bekommt der Sicherungsgläubiger ein Vollrecht.

Die Banken erhalten darüber hinaus auch die Sicherheit des Landerschließers. Falls der Käufer in Zahlungsrückstand gerät oder die Darlehen nicht zurückzahlen kann, haftet der Landerschließer persönlich.

Obwohl die Banken sich vor der Gefahr der Hypothekenkrise sehr gut geschützt haben, sind die Kredite dennoch nicht hundertprozentig gesichert. Viele Experten sagen vorher, dass nach den olympischen Spielen 2008 in Beijing die Immobilienpreise sinken werden. Hierüber macht sich die Regierung Sorgen. Ich bin allerdings der Meinung, dass die Preissteigerung der Immobilien grundsätzlich dem Marktwert der Immobilien entspricht. Das Finanzsystem ist in China geschlossen. Die Regierung ist der größte Kapitaleigner. Sie ist im Stande, die wirtschaftliche Lage zu kontrollieren. Falls der Immobilienboom platzen würde, würden fast ausschließlich Private geschädigt. Die Regierung könnte daher einerseits die Schäden auf die Bürger abwälzen, andererseits hat sie durch das Kapital, dass sie aus Immobiliengeschäften gezogen hat, großen Gewinn gemacht. Diese Gewinne werden höher sein als die befürchteten Verluste und können den Verlust daher decken.

IV. Ergebnis

Die Regierung ist der größte Grundbesitzer und befindet sich damit in einer Monopolposition. Sie kann über die Ausgabe der Grundstücke sowie

¹¹ Das Oberste Volksgericht, Kommentar für Sachenrechtsgesetz, 2007, § 228, S. 671.

den Preis bestimmen. Da die Regierung von der Überlassung der Grundstücke profitiert, liegt die Steigerung der Immobilienpreise grundsätzlich in ihrem Interesse. Bei der Überlassung verdient die Regierung ca. 1500 Yuan pro Quadratmeter. Beim Immobilienverkauf bekommen die Immobilienfirmen nur 30% des Gewinns. 40% sind Kosten, die teilweise auch Korruptionskosten enthalten. Die übrigen 30% fließen an die Regierung oder Beamte. Ich bin daher der Meinung, dass das Grundstücksmonopol der Hauptgrund des Immobilienbooms ist.

Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Zivilrechts basiert klar auf der Rezeption westlicher Gesetze und Rechtstheorien. Alle rezipierten Regelungen werden zu anderen Zwecken als in westlichen Ländern neu aufgebaut und umstrukturiert. Bei den Regelungen des Immobilienverkaufs bezweckt der Gesetzgeber insbesondere den Schutz staatlicher Interessen, der Interessen der Immobilienunternehmen und der Banken. Das Grundstückmonopol des Staates wird sehr gut durch das Gesetz bewahrt. Auch das Landnutzungsrechtsmonopol der Landerschließer ist gesetzlich geregelt. Die Landerschließer sind die einzigen berechtigten Käufer der Landnutzungsrechte und zugleich die größten Anbieter von Immobilien auf dem Immobilienmarkt. Die Bank ist bei den Kreditsicherheiten gegenüber dem Darlehensnehmer privilegiert. Ungerechte Gesetze sind daher ein Instrument im Rahmen des Immobilienkaufs, welches die Entwicklung des Immobilienbooms mitbegründen.

Das neue Sachenrechtsgesetz erkennt allerdings teilweise auch die Rechte der Bürger an. Beispielsweise soll auch das Nutzungsrecht entschädigt werden und der Abriss der Gebäude in den Städten wird als Enteignung qualifiziert. Trotzdem wird die ungerechte Rechtslage nicht grundsätzlich geändert. Der Immobilienboom bedingt die Opferung der Interessen anderer Personen. Viele Häuser werden abgerissen. Die Eigentümer bekommen nur eine geringe Entschädigung. Auch die Bauern werden nicht genug entschädigt.

Es ist fraglich, ob die bisherigen ungerechten Rechtsregelungen sich dadurch rechtfertigen können, dass sie die politische Stabilität, den wirtschaftlichen Boom und den internationalen Einfluss aufrechterhalten. Also, der Zweck heiligt die Mittel?