

Arbeitspapiere des ostasiatischen Rechts und der Rechtsvergleichung

Die Mehrfachveräußerung von beweglichen und unbeweglichen Sachen im chinesischen Recht

Helena Hötzel

Gliederung

Die Mehrfachveräußerung von beweglichen und unbeweglichen Sachen im chinesischen Recht	1
I. Einleitung	1
II. Das Sachenrecht im geschichtlichen Kontext.....	1
1. Geschichtliche Entwicklung	1
2. Zwischenergebnis	4
III. Einheits- und Trennungsprinzip	4
1. Schuldvertrag und Publizitätsakt	4
2. Publizitätsakt als Verfügung	5
3. Dingliches Geschäft und Abstraktionsprinzip	6
4. Zwischenergebnis	6
IV. Mehrfachveräußerung	6
1. Fall	7
a) Grundfall	7
aa) Wirksamkeit der Verträge	7
bb) Haftung des Verkäufers	8
cc) Zwischenergebnis	9
b) Besitzkonstitut und gutgläubiger Erwerb	9
aa) Guter Glaube	9
(b) Grobe Fahrlässigkeit	10
(c) Streitentscheid	10
bb) Angemessener Kaufpreis	10
cc) Vornahme des Publizitätsakts.....	11
dd) Zwischenergebnis.....	11
c) Eigentumsvorbehalt	11
aa) Dogmatische Einordnung	11
(a) Bedingter Kauf	11
(b) Atypische Sicherheit	12
bb) Streitentscheid	12
cc) Rechtsposition des Vorbehaltskäufers.....	12
(a) Eigentümerähnliche Stellung	12
(b) Eigentümer Stellung.....	12

(c) Miteigentümer	12
(d) Zwischenfazit	12
dd) Schutz des Vorbehaltskäufers	13
ee) Zwischenergebnis	13
2. Fall	13
a) Literatur.....	13
b) Rechtsprechung.....	14
c) Eigene Ansicht	14
3. Fall	14
a) Frage 1.....	15
aa) Übergabe erforderlich.....	15
bb) Keine Übergabe erforderlich.....	15
b) Frage 2	16
aa) Registrierung erforderlich.....	16
bb) Registrierung nicht erforderlich	16
c) Vorgehen des OVG.....	16
d) Zwischenergebnis und eigene Meinung	16
4. Fall	17
a) Immobilienerwerb	17
b) Mehrfachveräußerung	18
aa) Gutgläubiger Erwerb	18
bb) Eigentumsvorbehalt	19
5. Fall	19
a) Vorgang der Umsiedlungen	19
b) Verhältnis Umgesiedelter zu anderen Käufern.....	19
6. Fall	20
a) Im Bau befindliche Gebäude.....	20
b) Zwischenergebnis	20
V. Vergleich zu Deutschland.....	20
1. Unterschiede und Gemeinsamkeiten	21
2. Zwischenergebnis	22
VI. Schutz des Käufers vor Mehrfachveräußerungen und Schluss	22
Anhang	24
Literaturverzeichnis.....	24

Verwendete Übersetzungen chinesischer Gesetzestexte	28
---	----

Die Mehrfachveräußerung von beweglichen und unbeweglichen Sachen im chinesischen Recht

I. Einleitung

Der Käufer schließt in der Absicht einen Kaufvertrag ab, um schließlich Eigentümer der begehrten Sache zu werden. Was aber passiert, wenn er mit diesem Begehren nicht allein ist, sondern der Verkäufer dieselbe Sache mehreren Käufern in Aussicht gestellt hat? Welcher Käufer macht dann das Rennen um das Eigentum und was ist mit denen, die auf der Strecke bleiben?

Der Problematik der Mehrfachveräußerung von beweglichen und unbeweglichen Sachen soll in dieser Arbeit unter Berücksichtigung des chinesischen Rechts nachgegangen werden.

Um die gegenwärtige sachenrechtliche Lage und ihre Besonderheiten besser nachvollziehen zu können, wird zunächst ein geschichtlicher Abriss in Hinblick auf die vertraglichen und sachenrechtlichen Entwicklungen in China erfolgen (II.). Da die Mehrfachveräußerung eine interessante Schnittstelle zwischen Schuld- und Sachenrecht darstellt, wird im Anschluss beleuchtet, wie diese Elemente bei der Eigentumsübertragung zueinander im Verhältnis stehen (III.). Auf Grundlage dessen soll anhand einiger Beispielsfälle die Mehrfachveräußerung in ihren verschiedenen Konstellationen behandelt werden, wobei auch sonstige, hiermit korrelierende schuld- und sachenrechtliche Prinzipien beleuchtet werden (IV.). Nach einem kurzen rechtsvergleichenden Blick in das deutsche Recht (V.), wird diese Arbeit die bisherigen und wünschenswerten Schutzmöglichkeiten der Käufer vor Mehrfachveräußerungen in den Blick nehmen und damit schließen (VI.).

II. Das Sachenrecht im geschichtlichen Kontext

Um die Mehrfachveräußerung umfassend beurteilen zu können, lohnt sich ein Blick auf die Entstehungsgeschichte des chinesischen Zivilrechts unter besonderer Beachtung des durch die jeweiligen zeitlichen Umstände geprägten Verhältnisses zum Eigentum.

1. Geschichtliche Entwicklung

Während Frankreich mit dem Code Civil 1804 den Startschuss für das Zeitalter der Kodifikationen des Zivilrechts in Europa gegeben hat,¹ regelte das weitestgehend isolierte China zivilrechtliche Angelegenheiten wie das Einhalten von Verträgen oder die Besteuerung von Grundstücksverkäufen durch strafrechtliche Verbote.² Handel mit anderen Ländern sollte nur eingeschränkt in den Hafenregionen unter strengster Kontrolle geschehen. Dies blieb allerdings trotz immer weiterreichender Verbote bis schließlich zum gänzlichen Handelsverbot ohne Erfolg und gipfelte schließlich im Opiumkrieg.³ Infolgedessen wurde China aus seiner Isolation durch die aufgrund des Opiumkriegs vereinbarte extraterritoriale Konsulargerichtsbarkeit heraus gezwungen.⁴

¹ Posch, Privatrechtssysteme, S.67.

² Baumann, SachenR, S.19.

³ Münzel, ZChinR 2006, 1, 1.

⁴ Münzel, ZChinR 2006, 1, 1.

Um die verloren gegangene Autonomie zurückzugewinnen und mit den sich im Land niedergelassenen Nationen Handel treiben zu können, bedurfte es einer Annäherung an das Recht westlicher Länder.⁵ Dabei wurde wegen der kulturellen und sprachlichen Ähnlichkeit vor allem japanisches Recht berücksichtigt, aber auch beispielsweise dem schweizerischen und deutschen Beachtung geschenkt.⁶ In diesem Zug leistete man umfassende rechtsvergleichende Arbeit, viele ausländische Gesetze wurden übersetzt, das Recht alter Dynastien zusammengetragen, Änderungen des geltenden Rechts erwogen und über neue Gesetze beratschlagt.⁷ Insbesondere die Übersetzungsarbeit war sehr aufwendig, da oft unklar war, welche Begrifflichkeiten einer wörtlichen, welche einer sinngemäßen Übersetzung bedurften, und außerdem bislang noch keine einheitliche, chinesische Rechtsterminologie existierte.⁸ Oberste Priorität hatte aufgrund der aktuellen Regelungsbedürftigkeit vorerst das Handelsrecht, zu welchem 1904 ein erster Entwurf stand.⁹ Weitere Entwürfe folgten auch für das Strafgesetz, Prozessgesetz und ein Zivilgesetzbuch (ZGB). Aufgrund politischer Unruhen war bei der Arbeit am ZGB Eile geboten, weshalb japanische Juristen die Arbeit unterstützen sollten.¹⁰

Der erste Entwurf wurde schließlich 1911 hervorgebracht, bestehend aus einem Allgemeinen Teil, Schuldrecht, Sachenrecht, Familienrecht und Erbrecht.¹¹ Die ersten drei Teile wurden federführend von den japanischen Juristen ausgearbeitet, wie sich unschwer an den zahlreichen Ähnlichkeiten zum japanischen BGB erkennen lässt.¹² Problematisch dabei war jedoch, dass viele in der Praxis bedeutende Probleme gerade im Sachenrecht ausgespart wurden.¹³ Das war auch einer der Gründe, weshalb das Parlament der inzwischen ausgerufenen Republik 1912 den Entwurf ablehnte. Das Oberste Gericht gab zur Orientierung über das bisher geltende Recht mittels Zusammentragen von Urteilen und unter Berücksichtigung der Ideen des Entwurfs einen zusammenfassenden Überblick über die Kernsätze der Entscheidungen des Obersten Gerichts heraus, welcher zehn Jahre lang die wichtigste Grundlage des Zivilrechts darstellte.¹⁴

Ein während dieser Zeit gleichzeitig ausgearbeiteter, neuer, aber nicht mehr rechtzeitig verabschiedeter Entwurf zu einem ZGB diente der Kommunistischen Partei, die mittlerweile an die Macht gekommen war, als maßgeblicher Anknüpfungspunkt für das ZGB, das 1930 in Kraft trat.¹⁵ Die Wesensmerkmale des deutschen Rechts lassen sich bei diesem Gesetz nicht verkennen, allerdings ist es dadurch, dass das deutsche Recht über Japan nach China gekommen ist, an denselben Stellen wie das japanische BGB vom deutschen Recht abgewichen. Während etwa nach deutschem Recht das Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks grundsätzlich ebenfalls im Eigentum des Grundstückseigentümers steht,¹⁶ kann nach dem ZGB von 1930 an Grundstücken und den darauf befindlichen Gebäuden getrennt voneinander Eigentum erworben werden. Auch ist anders als im deutschen Recht im schuldrechtlichen Vertrag gleichzeitig der dingliche zu erblicken, zur Rechtsübertragung allerdings noch durch einen

⁵ Wang, AcP (166) 1966, 343, 345.

⁶ Wang, AcP (166) 1966, 343, 344.

⁷ Münzel, ZChinR 2006, 1, 3.

⁸ Münzel, ZChinR 2006, 1, 3.

⁹ Münzel, ZChinR 2006, 1, 3.

¹⁰ Baumann, SachenR, S.18.

¹¹ Wang, AcP (166) 1966, 343, 347.

¹² Baumann, SachenR, S.18.

¹³ Münzel, ZChinR 2006, 1, 5.

¹⁴ Münzel, ZChinR 2006, 1, 6.

¹⁵ Baumann, SachenR, S.30; Wang, AcP (166) 1966, 343, 346.

¹⁶ Westermann/Gursky/Eickmann, SachenR, § 65 Rn.1.

Publizitätsakt in Form einer Übergabe bei Mobilien bzw. einer Registrierung bei Immobilien zu erweitern. Ohne einen solchen Akt war das Geschäft über Mobilien unwirksam, über Immobilien nicht Dritten entgegenhaltbar, womit dieses Sachenrecht auch schon einen gutgläubigen Erwerb kannte.¹⁷ Zur Eintragung erforderliche Register waren bislang noch kaum vorhanden und mussten sich erst nach und nach verbreiten.

So weit kam es aber vielerorts nicht mehr. 1949 wurden mit Machtergreifung des Kommunismus alle bis dato geltenden Gesetze außer Kraft gesetzt.¹⁸ Das Sachenrecht erfuhr einen großen Schnitt und einen völlig neuen Charakter. So bestand es jetzt hauptsächlich noch daraus, Eigentum zuzuordnen. Dafür wurden drei Eigentumsordnungen entwickelt: Das Staatseigentum, das Kollektiveigentum und das Eigentum einzelner, wobei letzteres immer weiter in den anderen beiden aufgehen sollte. Zunächst war aber beispielsweise privater Hausbesitz noch nach wie vor weit verbreitet. Auch wurde in Art. 8 der Verfassung von 1954 den Bauern an Land Eigentum gewährt. Allerdings waren die Bauern, um wettbewerbsfähig bleiben zu können, mehr und mehr gezwungen in Genossenschaften einzutreten, denen sie ihr Land unentgeltlich zu übertragen hatten.¹⁹ Zudem wurde dem Staat in Art. 13 der Verfassung die Befugnis eingeräumt, städtisches oder dörfliches Land anzukaufen, zu beschlagnahmen oder zu verstaatlichen. In den Städten, in denen das Land nicht den Kollektiven gehörte, war es somit weiterhin möglich, Eigentum an Land zu haben.

In den Ruhepausen der Jahre 1956 und 1963 wurde versucht, die neue Rechtswirklichkeit in ein ZGB zu fassen. Darin waren vor allem die Eigentumsordnungen eingehend geregelt. Da sich das Vermögen mittlerweile ohnehin hauptsächlich in Staats- oder Kollektiveigentum einordnen ließ, beschränkten sich Vorschriften zu anderen Sachenrechten größtenteils nur noch auf Definitionen.²⁰ Mit der Kulturrevolution ging aber nicht nur dieser Vorstoß wieder unter, sondern sie brachte ein legislatives Vakuum.²¹ Nach Maos Tod 1976 und mit Einleitung einer Reform- und Öffnungspolitik nahm die Gesetzeskodifikation wieder Fahrt auf. Ein Strafgesetzbuch und Prozessordnungen wurden geschaffen. Zudem erforderten die nun parallel nebeneinander existierenden Wirtschaftssysteme der Markt- und Planwirtschaft wirtschaftliche Regelungen.²²

Nur mit dem ZGB klappte es auch nach mehreren Entwürfen wieder nicht. Aufgrund der wiederholten politischen, wirtschaftlichen wie rechtlichen Neuausrichtung Chinas schien es sinnvoller, eine Kursänderung weg von der Verabschiedung eines allumfassenden, aufwendigen Zivilgesetzbuchs hin zur schnellen Verabschiedung von dringend benötigten Einzelgesetzen zu verfolgen.²³ 1984 trat immerhin das AGZ in Kraft, welches vorwiegend allgemeine Grundsätze des Zivilrechts, aber auch kleine Teile des Schuld- und Sachenrechts behandelt. Sachenrechtlich außerdem interessant ist die Verfassung von 1984. Überraschend wirkt nämlich Art.10 der sonst liberalen Verfassung, der Privateigentum an Grundstücken erstmals ausdrücklich verbietet, sodass das Eigentum hieran in den Städten dem Staat, auf dem Land den Kollektiven zukommt.²⁴ Es können allerdings Nutzungsrechte an den Grundstücken erworben

¹⁷ Münzel, ZChinR 2006, 1, 11.

¹⁸ Wang, AcP (166) 1966, 343, 343; Kuhn/Ning/Shi, Markt China, S.90; vgl. Heuser, Chinesische Rechtskultur, S.146.

¹⁹ Münzel, ZChinR 2006, 1, 9.

²⁰ Münzel, ZChinR 2006, 1, 11.

²¹ Baumann, SachenR, S.37.

²² Baumann, SachenR, S.38.

²³ Baumann, SachenR, S.39.

²⁴ Münzel, ZChinR 2006, 1, 13.

werden. Rechtmäßig erworbenes Privateigentum wurde hingegen 2004 unter verfassungsrechtlichen Schutz gestellt.²⁵

Ein weiterer wichtiger Vorstoß war die Verabschiedung des Vertragsgesetzes 1999, das in weiten Teilen das AGZ in schuldrechtlicher Sicht abgelöst hat. Das Vertragsgesetz sollte, nach geplanter kurz darauffolgender Verabschiedung des Sachenrechtsgesetzes, den Beginn eines ZGB, das bis 2010 stehen sollte, statuieren.²⁶ Nach mehreren rechtsvergleichenden Untersuchungen, vielerlei Entwürfen und der öffentlichen Diskussion dieser, ist das Sachenrechtsgesetz schließlich 2007 in Kraft getreten.²⁷ Die Kodifikation eines Zivilgesetzbuchs ist jedoch bis heute nicht erfolgt.

2. Zwischenergebnis

Insgesamt wurde das Sachenrecht sehr stark von den geschichtlichen und politischen Gegebenheiten beeinflusst und unterlag einem stetigen Wandel: Angefangen bei dem altchinesischen Recht, das größtenteils aus gewohnheitsrechtlichen Regelungen bestand, über die stark durch europäische Einflüsse geprägten Kodifikationen zu Beginn des 20. Jahrhunderts, bis hin zu einer neben den kommunistischen Eigentumsordnungen herrschenden, sachenrechtlichen Leere. So finden sich auch im heutigen Sachenrecht noch viele Regelungen ähnlich denen des ZGBs von 1930 wieder, aber auch sozialistische Elemente wie sich insbesondere in Bezug auf Immobilien zeigt. Es darf daher nicht überraschen, wenn im Laufe dieser Arbeit die ein oder andere bereits aus dem geschichtlichen Überblick bekannte Konzeption wiedererkannt wird.

III. Einheits- und Trennungsprinzip

Exemplarisch beansprucht das Offenkundigkeitsprinzip, das auch schon im ZGB von 1930 Normierung fand, auch im heutigen Sachenrecht Geltung.²⁸ Bei unbeweglichen Sachen wird für den Eigentumsübergang gem. § 6 Sachenrechtsgesetz²⁹ (im Weiteren SachenRG) diesem durch Registrierung Genüge getan. Bei beweglichen Sachen ist zusätzlich zum Kaufvertrag grundsätzlich eine Übergabe gem. § 23 SachenRG von Nöten. Welche Rolle dem Publizitätsakt für die Eigentumsübertragung zukommt und wie insgesamt das Verhältnis von Verpflichtung und Verfügung ausgestaltet ist, ist mangels ausdrücklicher Regelung bzw. einheitlichem Aussagecharakter der Normen umstritten.³⁰ Diese Problematik liegt jeder Veräußerung zugrunde und entfaltet folglich auch für die Mehrfachveräußerung eine hohe Relevanz.

1. Schuldvertrag und Publizitätsakt

Eine Möglichkeit wäre, dass der Schuldvertrag und der Publizitätsakt die Verfügung bereits vollumfänglich mit umfassen. Dadurch würden die Parteien einen einheitlichen Vertrag abschließen, der sich über die Einigung der vertraglichen Verpflichtungen sowie des Eigentumsübergangs erstrecken würde. Ein reines Konsensprinzip – wie es etwa in Frankreich Anwendung findet³¹ – hat nach einhelliger Meinung jedoch keinen

²⁵ Zinser, JURA 2013, 67, 68.

²⁶ Baumann, SachenR, S.42.

²⁷ Lohsse/Jin, in: Binding/Pißler/Xu, § 5 Rn.7.

²⁸ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.8.

²⁹ Deutsche Übersetzung: Zhou/Qi/Lohsse/Liu, ZChinR 2007, 78, 80; den im Weiteren verwendeten §§ des SachenRG liegt ebenfalls diese Übersetzung zu Grunde.

³⁰ Bu, ZfRV 2014, 261, 263.

³¹ Art. 711, 1138, 1583 Code Civil; Stadler, Abstraktion, S. 31.

Eingang ins chinesische Recht gefunden.³² Der Publizitätsakt vermittelt nicht lediglich Drittwirkung, sondern ist bereits Wirksamkeitsvoraussetzung.³³ Das Einheitsprinzip müsste somit um ein Element der "traditio"³⁴ erweitert werden.³⁵ Die Annahme eines einheitlichen Vertrags findet dadurch seine Rechtfertigung, dass die vertragliche Einigung über Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft simultan geschieht und sich inhaltlich über die vertragliche Einigung sowie die Eigentumsübergabe erstreckt.³⁶ Überdies deckt der Wortlaut des § 130 Vertragsgesetz³⁷ (im weiteren VertrG), der den Kaufvertrag als Vertrag definiert, bei dem der Verkäufer dem Käufer das Eigentum am Kaufgegenstand überträgt, diese Ansicht.³⁸ Allerdings würde eine einheitliche Gestaltung bedeuten, dass die Verfügungsbefugnis bereits bei Abschluss des Schuldvertrags vorliegen müsste.³⁹ Hierbei ist die Auslegung des § 51 VertrG entscheidend.⁴⁰ Jener macht die Wirksamkeit eines Vertrages bei Verfügung eines Nichtberechtigten von der Genehmigung oder nachträglichen Erlangung der Verfügungsmacht abhängig. Dass mit dem genannten Vertrag der schuldrechtliche gemeint ist, findet eine Stütze in § 132 VertrG, wonach der Gegenstand des Vertrags dem Verkäufer gehören muss.⁴¹

2. Publizitätsakt als Verfügung

Die Erläuterungen des Obersten Volksgerichts (im weiteren OVG) zu Fragen der Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen zu Kaufverträgen (im Weiteren OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen) stellt in § 3 klar, dass der Vertrag trotz fehlender Verfügungsberechtigung wirksam ist.⁴² Justizielle Interpretationen des OVG dienen der Auslegung vorhandener Regelungen und müssen von den unteren Gerichten zwingend beachtet werden, um eine einheitliche Rechtsprechung zu garantieren und haben somit Normcharakter.⁴³ Während Verfechter des Einheitsprinzips § 3 der Erläuterung lediglich als Ausnahmeregelung des § 51 VertrG für Kettenkaufsfälle oder Fälle des Verkaufs des Vorbehaltskäufers erblicken, sehen andere Stimmen darin die Begründung eines Trennungsprinzips.⁴⁴ So wäre eine weitere Möglichkeit, Verpflichtung und Verfügung getrennt voneinander zu betrachten. Dafür spricht § 15 SachenRG, der die Wirksamkeit des Vertrags über die Eigentumsübertragung von unbeweglichen Sachen separat zur Vornahme der Registrierung anknüpft.⁴⁵ Auch würde sich, wenn man keinerlei Trennung annähme, der Sinn des zweiten Halbsatzes des § 135 VertrG entziehen, der davon spricht, dass der Verkäufer dem Käufer nicht nur die Kaufsache übergeben, sondern auch das Eigentum übertragen muss.⁴⁶ Im Sachenrechtsgesetz

³² Baumann, SachenR, S. 75.

³³ §§ 6, 9, 23, 28, 127, 139, 187, 212, 224, 226, 227, 228 SachenRG.

³⁴ Kaser/Knütel, Römisches Privatrecht, § 24 Rn.12.

³⁵ Baumann, SachenR, S.69.

³⁶ Stürner, Chinesisches SachenR, S.7.

³⁷ Deutsche Übersetzung: Münzel, Chinas Recht, 15.3.99/1; den im Weiteren verwendeten §§ des VertrG liegt ebenfalls diese Übersetzung zu Grunde.

³⁸ Stürner, Chinesisches SachenR, S.7.

³⁹ Bu, JZ 2010, 26, 28.

⁴⁰ Bu, ZfRV 2014, 261, 263.

⁴¹ Bu, JZ 2010, 26, 28.

⁴² Deutsche Übersetzung: Pißler, ZChinR 2013, 373, 383; den im Weiteren verwendeten §§ der Erläuterungen des OVG zu Kaufverträgen liegt ebenfalls diese Übersetzung zu Grunde.

⁴³ Pißler, ZChinR 2011, 116, 116.

⁴⁴ Shi, Anning, Chinese Lawyers 2013/3, 75 zit. nach Bu, ZfRV 2014, 261, 263.

⁴⁵ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.6.

⁴⁶ Vgl. Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.6.

bestehen indessen eine Reihe von Regelungen, die die Wirksamkeit bereits mit Vertragsabschluss eintreten lassen, weshalb eine strikte Einhaltung des Trennungsprinzips, sofern es denn da vorläge, abgelehnt werden müsste.⁴⁷

3. Dingliches Geschäft und Abstraktionsprinzip

Insgesamt muss beachtet werden, dass das Trennungsprinzip nach chinesischem Verständnis zwischen Vertrag und Publizitätsakt, nicht jedoch – wie aus deutscher Sicht⁴⁸ – zwischen Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft trennt.⁴⁹ Der Publizitätsakt in Form der Übergabe bzw. Eintragung stellt einen reinen Realakt dar.⁵⁰ Ein separates dingliches Geschäft, das losgelöst vom Schuldvertrag existiert, liegt nicht vor.⁵¹ Zwar kann der schuldrechtliche Vertrag unabhängig von der dinglichen Berechtigung⁵² oder vereinzelt auch von der Vornahme des Publizitätsakts⁵³ Wirksamkeit entfalten. Die Eigentumsübertragung geht aber nicht allein durch einen dinglichen Akt vonstatten, sondern ist vielmehr stets an den zugrunde liegenden Schuldvertrag gekoppelt – das ergibt sich bereits aus der Systematik des chinesischen Sachenrechts.⁵⁴

Mit anderen Worten ist ohne einen wirksamen Schuldvertrag eine Eigentumsübertragung nicht möglich.⁵⁵ Folglich fehlt es an einem für das Abstraktionsprinzip dinglichen Geschäft, bestehend aus dinglicher Einigung und Publizitätsakt.⁵⁶ Damit ist unabhängig davon, ob ein durch das Traditionsprinzip erweitertes Einheitsprinzip⁵⁷ oder ein nicht konsequent durchgehaltenes Trennungsprinzip⁵⁸ angenommen werden möchte, eine getrennte Wirksamkeitsprüfung von Verfügungs- und Verpflichtungsgeschäft nicht vorzunehmen. Die Unwirksamkeit des Schuldvertrags schlägt sich auf die der Eigentumsübertragung durch.

4. Zwischenergebnis

Demnach gilt es festzuhalten, dass jedenfalls kein in seiner Wirksamkeit separat zu betrachtendes, dingliches Verfügungsgeschäft vorliegt.

IV. Mehrfachveräußerung

Es stellt sich so die Frage, zu welchem Zeitpunkt und durch welche Rechtsakte Eigentum an einer Sache begründet wird, das sich Dritten gegenüber vollumfänglich entgegen halten lässt. Besonders entscheidend ist diese Frage in den Fällen der Mehrfachveräußerung. Also in Sachverhalten, in denen die Eigentumsinteressen zweier Parteien aufeinander stoßen und sich die Fragen ergeben, inwiefern dieser Umstand die

⁴⁷ §§ 29, 129 letzter Halbsatz SachenRG; Vgl. *Lohsse/Jin*, in: *Binding/Piñler/Xu*, § 5 Rn.27.

⁴⁸ Dazu näheres unten unter E.I.

⁴⁹ *Bu*, *Recht Chinas*, § 14 Rn.14.

⁵⁰ *Stürner*, *Chinesisches SachenR*, S.8; *Bu*, *Recht Chinas*, § 23, Rn.134; *Werthwein*, in: *Bu*, *Chinese Civil Law*, § 14 Rn.4; *Bu*, *ZVglRWiss* 2009, 307, 309.

⁵¹ *Lohsse/Jin*, in: *Binding/Piñler/Xu*, § 5 Rn.59; *Ruhe*, *Gewährleistung und Grenzen von Eigentum*, S.151; *Bu*, *ZVglRWiss* 2009, 307, 310.

⁵² § 3 OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen.

⁵³ § 15 SachenRG.

⁵⁴ Vgl. *Piñler*, *ZChinR* 2014, 352, 353.

⁵⁵ *Bu*, *ZVglRWiss* 2009, 307, 309.

⁵⁶ *Werthwein*, in: *Bu*, *Chinese Civil Law*, § 14 Rn.5; Vgl. *Baumann*, *SachenR*, S. 74, 83.

⁵⁷ *Stürner*, *Chinesisches SachenRG*, S.8; *Hu*, *Eigentumsvorbehalt*, S. 32; *Baumann*, *SachenR*, S. 70.

⁵⁸ *Zinser*, *JURA* 2013, 67, 70.

Wirksamkeit der Verträge prägt, wer wirksam Eigentum erlangt hat, ob Herausgabeansprüche und Schadensersatzansprüche bestehen und wie es um das Verhältnis zwischen den Käufern untereinander bestellt ist. Dabei soll diese Problematik mit samt ihrer Sonderkonstellationen anhand von Beispielsfällen aufgezeigt werden, wobei bewegliche und unbewegliche Sachen aufgrund divergierender Publizitätsakte getrennt voneinander betrachtet werden.

I. Bewegliche Sachen

1. Fall

Der Eigentümer E schließt einen Kaufvertrag mit Erstkäufer K1 über ein Buch ab und übergibt es diesem. Im Anschluss schließt E einen weiteren Kaufvertrag mit Zweitkäufer K2 ab.

a) Grundfall

aa) Wirksamkeit der Verträge

Zunächst stellt sich die Frage wie sich die Tatsache, dass der Eigentümer ein und dieselbe Sache mehrfach veräußert auf die Wirksamkeit der einzelnen Kaufverträge auswirkt. Allgemein bedarf es für einen Vertrag eines Angebots und einer Annahme.⁵⁹ Ferner muss der zu veräußernde Gegenstand im Eigentum des Verkäufers stehen oder der Verkäufer in sonstiger Weise Verfügungsberechtigt sein.⁶⁰ Die Wirksamkeit des Vertrags zwischen Veräußerer und Erstkäufer lässt sich in der Regel – unterstellt, dass keine Nichtigkeits- oder Anfechtungsgründe gem. §§ 52, 54 ff. VertrG vorliegen – problemlos annehmen. Hinsichtlich eines weiteren Verkaufs an einen Zweitkäufer, fragt sich, wie es um die Verfügungsberechtigung des Veräußerers bestellt ist, ob er demnach überhaupt noch die Eigentümerrolle innehat oder diese etwa an den Erstkäufer verloren hat.

Zur Eigentumsübertragung beweglicher Sachen ist gem. § 23 SachenRG zusätzlich zu Kaufvertrag und Berechtigung grundsätzlich ein Publizitätsakt in Form der Übergabe erforderlich. Alternativ kann diese Übergabe auch durch ein Übergabesurrogat ersetzt werden.⁶¹ So haben in den §§ 26-28 SachenRG die Fälle des Besitzkonstituts, der Forderungsabtretung und der Übereignung kurzer Hand Normierung gefunden. Danach geschieht der Eigentumsübergang schon mit Abschluss des Vertrags; dem Verkäufer wird keine darüber hinaus gehende Übergabepflicht auferlegt.⁶² Ist die Übergabe des Veräußerers ergo noch ausgeblieben, sind generell alle Kaufverträge zwischen Mehrfachveräußerer und den verschiedenen Käufern wirksam.⁶³ Sofern der Veräußerer indessen an den Erstkäufer bereits übergeben oder von einem gleichbedeutenden Surrogat Gebrauch gemacht hat, ist das Eigentum und damit die

⁵⁹ §§ 13, 14, 21 VertrG.

⁶⁰ § 132 S.1 VertrG.

⁶¹ §§ 26-28 SachenRG.

⁶² Vgl. *Werthwein*, in: *Bu, Yuanshi, Chinese Civil Law*, § 14 Rn.11.

⁶³ § 15 OVG-Erläuterungen zum Vertragsrecht, Teil 2; Deutsche Übersetzung: Pißler, *ZChinR* 2009, 288, 290, § 15: "Wenn ein Verkäufer über denselben [Vertrags-]gegenstand mehrere Kaufverträge errichtet, bei dem Vertrag keiner der Unwirksamkeitsgründe nach § 52 Vertragsgesetz vorliegt, und der Käufer aus dem Grund, dass er nicht gemäß den Vertragsvereinbarungen das Eigentumsrecht am [Vertrags-]gegenstand erlangen kann, fordert, die Haftung wegen Vertragsverletzung des Verkäufers zu verfolgen, muss das Volksgericht [dies] unterstützen."; den im Weiteren verwendeten §§ der Erläuterungen des OVG zum VertrG liegt ebenfalls diese Übersetzung zu Grunde; *Cheng, Xiao*, *Tsinghua Law Journal* 2012/6, 62 zit. nach *Bu*, *ZfRV* 2014, 261, 263; *Bu*, *ZVglWissR* 2009, 307, 311.

Verfügungsberechtigung übergegangen.⁶⁴ Da in Doppelverkaufsfällen weder von einer nachträglichen Genehmigung des Erstkäufer ausgegangen werden kann noch ersichtlich ist, warum der Verkäufer nachträglich wieder ein Verfügungsrecht erlangen sollte, wäre der Vertrag mit dem Zweitkäufer nach § 51 VertrG unwirksam. Allerdings tut die mangelnde Verfügungsbefugnis der Wirksamkeit keinen Abbruch, wie das OVG in § 3 seiner Erläuterungen zum Kaufrecht klargestellt hat, sodass alle Kaufverträge zwischen dem Mehrfachverkäufer und den einzelnen Käufern im Grunde wirksam sind. Damit soll wohl unterbunden werden, dass sich der Verkäufer jeglicher Haftung gegenüber dem leerausgehenden Vertragspartner aufgrund des unwirksamen Vertrags entzieht.

bb) Haftung des Verkäufers

Dementsprechend fragt sich, in welcher Form diese Haftung vorliegt. Einem Anspruch auf Realerfüllung in Form von Übertragung des Eigentums an genau dieser Sache kann der Verkäufer wegen der bereits getätigten Übergabe an den anderen Käufer nicht mehr nachkommen.⁶⁵ Da diese Übergabe auf Grundlage eines wirksamen Vertrags geschah, kann eine Rückgabe an den Verkäufer nicht verlangt werden. Eine direkte Herausgabe der Käufer untereinander scheidet ebenso, zumal hinzukommend keinerlei vertraglichen Beziehungen zwischen jenen bestehen. Zu denken wäre an eine Herausgabepflicht nur in Fällen der böswilligen Kollusion, wenn also der primäre Zweck des Zweitkäufer mit dem Verkäufer zu kontrahieren, darin bestand, den Erstkäufer zu schädigen. Dies hätte nämlich eine Nichtigkeit des Vertrags gem. § 52 VertrG zur Folge, womit das Eigentum allein aufgrund der Übergabe nicht übergehen konnte.

Im Regelfall bleibt dem nicht berücksichtigten Käufer jedoch nur der Weg, über Schadensersatzforderungen Befriedigung zu finden. Dass ihm solche zustehen, ergibt sich unweigerlich aus § 15 der Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen des „Vertragsgesetzes der Volksrepublik China“ (Teil 2) (im Weiteren: OVG-Erläuterungen zum VertrG II). Unklar bleibt jedoch, ob sich der Schadensersatzanspruch der Höhe nach an dem positiven oder negativen Interesse, namentlich des erzielten Veräußerungserlöses oder des objektiven Marktwertes der Sache bemisst.⁶⁶

Das ist vor allem in den Fällen interessant, in denen die Übergabe und somit die Eigentumsübertragung statt an den Erstkäufer – trotz des früheren Kaufvertragsabschlusses, aber mangels der früheren Vornahme des Publizitätsaktes – an den Zweitkäufer erfolgt – was aufgrund des Motivs der Gewinnmaximierung, indem ein späterer Interessent eine höhere Veräußerungssumme unterbreitet, wohl deutlich häufiger zu Mehrfachveräußerungen führen dürfte als die umgekehrte Konstellation. Die Kommentierung zu dieser OVG-Erläuterung, der wohl aufgrund dessen, dass es sich bei den Kommentatoren um Richter des OVG handelt, offizieller Charakter beizumessen ist, macht zur Höhe des Schadensersatzes widersprüchliche Angaben.⁶⁷ So wird einerseits festgehalten, dass der Veräußerungserlös als entgangener Gewinn des

⁶⁴ § 23 SachenRG.

⁶⁵ § 110 Nr.1 VertrG: "Wenn eine Partei eine nicht in Geld bestehende Verbindlichkeit nicht oder nicht gemäß den Vereinbarungen erfüllt, kann die andere Erfüllung verlangen, außer wenn einer der folgenden Umstände vorliegt:

1. wenn rechtlich oder tatsächlich nicht erfüllt werden kann."

⁶⁶ Pißler, ZChinR 2014, 352, 355.

⁶⁷ Pißler, ZChinR 2014, 352, 355.

Käufers einzustufen sei.⁶⁸ Ungeachtet dessen, wird jedoch der Schluss gezogen, dass der Schadensersatzanspruch nicht über den objektiven Marktwert der Sache zum Zeitpunkt der Verletzungshandlung hinausgehen dürfe.⁶⁹ Bei Fällen des Auseinanderfallens der Höhe des Veräußerungserlöses und des objektiven Marktwertes lässt sich daher keine Klarheit aus diesen Ausführungen gewinnen und somit kein abschließendes Ergebnis diesbezüglich festhalten.

cc) Zwischenergebnis

Schließt ein Verkäufer mit mehreren Käufern über dieselbe Sache Kaufverträge ab, sind prinzipiell alle wirksam. Unabhängig davon, mit wem er als erstes einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, wird derjenige Eigentümer, an den die Übergabe stattgefunden hat. Dies hat das OVG in § 9 I OVG-Erläuterungen zu Kaufverträgen auch nochmals bekräftigt.⁷⁰ Der benachteiligte Käufer hat hingegen einen Schadensersatzanspruch. Den Umfang selbigen betreffend spricht für eine Begrenzung auf den objektiven Marktwert zwar, dass der erhöhte Veräußerungserlös auf dem Verhandlungsgeschick des Verkäufers gründet, es also zunächst nicht ersichtlich ist, warum sich dies für den Erstkäufer vorteilhaft auswirken sollte. Allerdings hat erst der Umstand, dass sich der Verkäufer vertragsuntreu verhalten hat, diese Gewinnmaximierung möglich gemacht - weshalb ihm dieser Umstand nicht auch noch zugutekommen sollte. Aus Billigkeitsgründen erschiene es daher angemessener, den Schadensersatz der Höhe nach mit dem erzielten Mehrerlös gleichzusetzen.

b) Besitzkonstitut und gutgläubiger Erwerb

Wie sieht hingegen die Eigentümerlage aus, wenn das Eigentum tatsächlich mittels Besitzkonstituts auf den Erstkäufer übergegangen ist, der Verkäufer aber trotzdem einen Kaufvertrag mit einem Zweitkäufer abschließt und diesem die Sache übergibt? Grundsätzlich hat der Eigentümer bei Veräußerung durch einen Nichtberechtigten, der der Verkäufer in diesen Fällen ist, da die Verfügungsbefugnis auf den Erstkäufer übergegangen ist, einen Anspruch auf Herausgabe der Sache aus § 34 SachenRG⁷¹ sowie aus § 106 S.1 SachenRG.⁷² Es sei denn, der Makel der fehlenden Verfügungsbefugnis wurde durch einen gutgläubigen Erwerb seitens des Zweitkäufers wettgemacht. Zur Begründung jenes bedarf es gem. § 106 S.2 SachenRG dreierlei:

aa) Guter Glaube

Bei dem Zweitkäufer muss es sich um einen gutgläubigen Dritten handeln. Der gute Glaube muss hinsichtlich der Verfügungsberechtigung des Verkäufers bestanden haben;⁷³ dies wurde auch in der neuen Auslegung des OVG zum Eigentumserwerb in § 15 erneut festgesetzt. Welcher Maßstab an die Gutgläubigkeit anzulegen ist, wurde

⁶⁸ Huang, Jianzhong, in: Shen, Deyong/ Xi, Xiaoming, Erläuterungen und Anwendung zur justiziellen Interpretation des Obersten Volksgerichts zum Vertragsgesetz (2), S. 118 zit. nach Pißler, ZChinR 2014, 352, 355.

⁶⁹ Huang, Jianzhong, in: Shen, Deyong/ Xi, Xiaoming, Erläuterungen und Anwendung zur justiziellen Interpretation des Obersten Volksgerichts zum Vertragsgesetz (2), S. 119 zit. nach Pißler, ZChinR 2014, 352, 355.

⁷⁰ § 9 I OVG-Erläuterungen zu Kaufverträgen: "Fordert der Käufer, der die Übergabe als erster annimmt, dass bestätigt wird, dass das Eigentum bereits übergegangen ist, muss das Volksgericht [dies] unterstützen."

⁷¹ § 34 SachenRG: "Wird eine unbewegliche oder bewegliche Sache unberechtigt in Besitz genommen, so kann der Berechtigte die Herausgabe der Sache verlangen."

⁷² § 106 SachenRG: "Veräußert ein Nichtberechtigter eine unbewegliche oder bewegliche Sache, so kann der Eigentümer die Herausgabe der Sache verlangen."

⁷³ Bu, ZVglRWiss 2009, 307, 312.

lange Zeit uneinheitlich gesehen.

So verlangt eine Ansicht positive Kenntnis bezüglich des Mangels der Berechtigung für die Begründung der Bösgläubigkeit.⁷⁴ Die nächste Voraussetzung – namentlich die Veräußerung zu einem angemessenen Preis⁷⁵ – habe nur deshalb Erwähnung im Gesetz gefunden, weil nicht schon grobe Fahrlässigkeit für einen Ausschluss der Gutgläubigkeit reiche, da die auffällig niedrige Preisgestaltung einen Unterfall der groben Fahrlässigkeit bildet.⁷⁶ Ferner sei § 111 Nr.1 E 2005⁷⁷ des dritten Diskussionsentwurfes zur Fassung des Sachenrechtsgesetz, der grobe Fahrlässigkeit hätte ausreichen lassen, nicht in die endgültige Fassung des Sachenrechtsgesetzes übernommen worden.⁷⁸

(b) Grobe Fahrlässigkeit

Gegen diese Ansicht wurde § 108 SachenRG vorgebracht.⁷⁹ Dieser erfordere für die Erlöschung der auf einer durch gutgläubigen Erwerb erlangten Sache lastenden Rechte ausdrücklich Unkenntnis und Nichtkennenmüssen der Rechte für die Gutgläubigkeit. Würde § 106 SachenRG hingegen lediglich positive Kenntnis ausreichen lassen, so habe dies zur Folge, dass ein die Umstände in grober Fahrlässigkeit verkennender Käufer das Eigentum erwerben könnte, die darauf lastenden Rechte hingegen nicht erlöschen würden.⁸⁰ Um diesen Wertungswiderspruch nicht aufkommen zu lassen, solle folglich derselbe Maßstab an § 106 SachenRG angelegt werden.⁸¹

(c) Streitentscheid

Zwar beabsichtigt die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs auch den Schutz des Rechtsverkehrs zwecks Senkung der Transaktionskosten, was dadurch erreicht wird, dass langwierige Nachforschungen über die Berechtigung des Verkäufers in Vertrauen auf die Rechtmäßigkeit ausbleiben können.⁸² Allerdings würde durch das Verlangen von ausschließlich positiver Kenntnis der Schutz des Eigentümers zu sehr eingeschränkt werden.⁸³ Daher gilt es ersterer Ansicht zu folgen. Dieser Streit wurde nun durch § 15 der OVG Erläuterungen zum Eigentumserwerb beigelegt, indem ausdrücklich grobe Fahrlässigkeit verlangt wird.

Ferner war bis zu selbiger Erläuterung nicht ausdrücklich geregelt, zu welchem Zeitpunkt der gute Glaube vorgelegen haben muss. Da der gute Glaube jedoch die Verfügungsberechtigung surrogiert, erscheint es konsequent, dass jener bei der Erfüllung aller Erwerbsvoraussetzungen vorzuliegen hat, also angefangen beim Kaufvertragsabschluss bis zur Vollendung der Vornahme des jeweiligen Publizitätsaktes.⁸⁴ Durch § 18 der Erläuterungen wurde nun auch diese gesetzliche Lücke – inhaltlich konform eben genannter Ansicht – geschlossen.

bb) Angemessener Kaufpreis

⁷⁴ Krauss FS Wolfsteiner, S.85, 90; Stürner, Chinesisches SachenR, S.12; Ding/Jäckle, RIW 2007, 807, 812.

⁷⁵ § 106 Nr. 2 SachenRG.

⁷⁶ Stürner, Chinesisches SachenR, S.12.

⁷⁷ § 111 Nr.1 E 2005: "Er [= Übertragungsempfänger] weiß zur Zeit der Übertragung nicht, dass der Übertragende nicht verfügungsberechtigt ist, und muss das nicht wissen" zit. nach Ding/Jäckle, RIW 2007, 807, 812.

⁷⁸ Ding/Jäckle, RIW 2007, 807, 812.

⁷⁹ Rehm/Julius, Columbia Journal of Asian Law 2009, Vol.22 No.2, 179, 200; Chen, Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis 78, 2010, 159, 179.

⁸⁰ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.37.

⁸¹ Julius/Rehm, ZVglRWiss 2007, 367, 385.

⁸² Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.35.

⁸³ Bu, Recht Chinas, S. 141.

⁸⁴ Julius/Rehm, ZVglRWiss 2007, 367, 367; Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.35.

Zusätzlich legt § 106 Nr.2 SachenRG fest, dass der Kaufpreis nicht unangemessen erscheinen darf. Dabei bestimmt sich die Angemessenheit der Preisgestaltung mithilfe einer Gesamtbetrachtung der Zahlungsumstände wie der objektive Marktwert und die Art der Zahlung⁸⁵ und wird nur bei einem sich nahezu aufdrängenden Verdacht abgelehnt.⁸⁶ In einem solchen Fall wird indessen ein gutgläubiger Erwerb unwiderlegbar, per se abgelehnt.⁸⁷

cc) Vornahme des Publizitätsakts

Schließlich muss der Publizitätsakt durchgeführt worden sein.⁸⁸ Während bislang Unklarheit darüber bestand, ob auch die Übergabesurrogate der §§ 25-27 SachenRG auf den gutgläubigen Erwerb angewandt werden dürfen,⁸⁹ hat § 18 II der Erläuterungen dies diese Frage zugunsten der Übergabesurrogate entschieden.

dd) Zwischenergebnis

Liegen die Voraussetzungen des § 106 SachenRG iVm §§ 15 ff. der OVG-Erläuterungen zum Eigentumserwerb kumulativ vor,⁹⁰ hat der Zweitkäufer gutgläubig Eigentum erworben, womit der Herausgabeanspruch des Erstkäufer – obwohl dieser zuvor wirksam Eigentum erworben hat – nicht durchsetzbar ist. Jener kann sich lediglich wieder auf Schadensersatzansprüche stützen, ein zusätzlicher ergibt sich aus § 106 II SachenRG.

c) Eigentumsvorbehalt

Ferner ist denkbar, dass der Verkauf unter einem Eigentumsvorbehalt geschieht, der Veräußerer jedoch im Anschluss mit einem Dritten einen Kaufvertrag abschließt und diesem mittels Abtretung des Herausgabeanspruchs die Übergabe zugunsten vornimmt. Hat der Erstkäufer bereits irgendeine Rechtsposition erworben, die ihn vor weiteren Verfügungen schützen kann?

aa) Dogmatische Einordnung

Zur Klärung dieser Frage ist zunächst eine rechtliche Einordnung des Eigentumsvorbehalts vorzunehmen.

(a) Bedingter Kauf

Nach der Bedingungslehre wird die Übertragung des Eigentums trotz bereits getätigter Übergabe bis zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung ausgesetzt.⁹¹ Zwar legen § 23 SachenRG und § 133 VertrG die Übergabe als Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bei Mobilien klar fest. Allerdings ist es gem. § 134 VertrG den Parteien erlaubt, hiervon eben genannte Abrede zu treffen. Dies konkretisieren auch Punkt 84⁹² der Auslegung des OVG zum AGZR und § 62 AGZR,⁹³ die – sofern keine spezielleren Regelungen ohnehin im VertrG existieren und die jeweiligen Normen inhaltlich mit dem VertrG konform gehen⁹⁴ – ergänzend herangezogen werden dürfen. Während der Kaufvertrag

⁸⁵ § 19 OVG-Erläuterungen zum Eigentumserwerb.

⁸⁶ Bu, ZVglRWiss 2009, 307, 316.

⁸⁷ Julius/Rehm, CJAL 2009/2, Vol.22, 179, 201.

⁸⁸ § 106 Nr.3 SachenRG.

⁸⁹ eA Bu, ZVglRWiss 2009, 307, 318; aA Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.35.

⁹⁰ Julius/Rehm, CJAL 2009/2, Vol.22, 179, 199.

⁹¹ Liang, Huixing, Faxue yanjiu, Forschung des chinesischen Sachenrechts, S. 1077 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 32.

⁹² Deutsche Übersetzung: Münzel, China Aktuell 1988, S.23 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S.33.

⁹³ Deutsche Übersetzung: Münzel, Chinas Recht 12.4.86/1.

⁹⁴ Christ, Vertragsfreiheit in China, S. 61; Weidlich/Shen, in: Binding/Pißler/Xu, § 3 Rn.2.

unbedingt abgeschlossen wird, knüpfen die Parteien danach die Wirkung des Eigentumsübergangs an die Vorbehaltsklausel.⁹⁵

(b) Atypische Sicherheit

Die Theorie der atypischen Sicherheit hingegen möchte das Eigentum mit der Übergabe auf den Käufer übergehen lassen.⁹⁶ Demgegenüber erhält der Verkäufer ein beschränktes dingliches Recht in Form eines Sicherungsrechts, das ihm einen Rückgabeanspruch bei ausbleibender Kaufpreiszahlung gewährt.⁹⁷

bb) Streitentscheid

Der Tatsache geschuldet, dass die Theorie der atypischen Sicherheit das Eigentum vor Eintritt der Bedingung dem Käufer zuordnet und somit in Diskrepanz zu § 134 VertrG steht, gilt es der Bedingungslehre zu folgen.⁹⁸ Allerdings muss beachtet werden, dass auch diese Ansicht deutliche Schwächen aufweist: Da der Eigentumserwerb qua seiner Natur als Realakt nicht mit einer Bedingung versehen werden kann, ist allgemein bei Rechtsordnungen, die dem Trennungsprinzip nicht folgen, der Eigentumsvorbehalt dogmatisch nicht begründbar.⁹⁹

cc) Rechtsposition des Vorbehaltskäufers

Während der Veräußerer demnach weiterhin Eigentümer ist, fragt sich, welche rechtliche Position dem Vorbehaltskäufer zukommt.

(a) Eigentümerähnliche Stellung

Nach einer Ansicht verhilft der Vorbehaltskauf dem Käufer zu einer Rechtsposition, die quasi der des Eigentümers gleichkommt.¹⁰⁰ So habe er bereits vor vollständiger Kaufpreiszahlung die Rechte und Pflichten eines Eigentümers in Form von Besitz- und Nutzungsrechten, aber auch das Tragen der Sachgefahr inne.

(b) Eigentümer Stellung

Teilweise wird die Stellung des Käufers als noch stärker angesehen.¹⁰¹ Der Verkäufer behalte das Eigentum nur noch als Platzhalter für die Kaufpreiszahlung, womit es vielmehr ein Sicherungsrecht darstelle. Infolgedessen falle das Eigentum faktisch an den Vorbehaltskäufer.¹⁰²

(c) Miteigentümer

Schließlich wird noch vertreten, dass Verkäufer und Käufer gemeinsam Eigentum an der Sache besäßen.¹⁰³ Der Anteil des Käufers daran gehe im Falle des Ausbleibens der Kaufpreiszahlung unter. Das Eigentum des Verkäufers sei zwecks Gewährung des Miteigentums an den Käufer allerdings reduziert.¹⁰⁴

(d) Zwischenfazit

⁹⁵ Wang, Liming/Yang, Lixin/Wang, Yi/ Cheng, Xiao, *Minfaxue*, Studie des Zivilrechts, S. 127 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 33.

⁹⁶ Wang, Liming, Wuquanfa, Studie zum Sachenrecht, S. 761 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 34.

⁹⁷ Wang, Liming, Wuquanfa, Studie zum Sachenrecht, S. 761 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 34.

⁹⁸ Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 35.

⁹⁹ Yuan, Die abstrakte Gestaltung von Sicherheiten, S. 44, 45.

¹⁰⁰ Yu, Nengbin/Hou, Xianglei, Juristische Forschung, 5/2000, S. 87 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 53.

¹⁰¹ Deng, Juanrun, Forschung der Rechtswissenschaft und Wirtschaft, 4/2000, S. 76 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 53.

¹⁰² Vgl. Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 53.

¹⁰³ Shen, Weixing, Juristische Forschung, 2/2003, S. 60 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 53.

¹⁰⁴ Hu, Eigentumsvorbehalt, S.53.

Trotz unterschiedlicher Begründungen ist allen Ansichten gemein, dass dem Vorbehaltskäufer ein dingliches Recht zukommt, das ihm zumindest eine eigentümerähnliche Stellung vermittelt – ihm folglich ein Anwartschaftsrecht zufällt.

dd) Schutz des Vorbehaltskäufers

Der Verkäufer verliert gleichzeitig mit Entstehung des Anwartschaftsrechts seine Berechtigung, die Sache ungehindert weiterzuveräußern. So lässt das Anwartschaftsrecht dem Vorbehaltskäufer – beruhend auf dem Kaufvertrag – ein Recht zum Besitz zuteilwerden.¹⁰⁵ Sofern sich der Vorbehaltskäufer somit berechtigt im Besitz der Sache befindet, scheidet ein gutgläubiger Erwerb mittels Übergabe aus, da der Vorbehaltsverkäufer zu einer ebensolchen nicht mehr im Stande ist.¹⁰⁶ Per argumentum e contrario ergibt sich aus § 35 der OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen, der dem Verkäufer bei bestimmtem Fehlverhalten des Vorbehaltskäufers einen Rückgabeanspruch zubilligt, dass dem Verkäufer bei Nichtvorliegen dieser Voraussetzungen, gerade kein Recht auf Rückgabe der Sache gegenüber dem Käufer zusteht, womit der Käufer im Besitz der Sache verbleibt.

Nach der überwiegenden Ansicht wirkt das Besitzrecht des Vorbehaltskäufers nicht nur im Verhältnis gegenüber dem Verkäufer sondern entfaltet zudem Drittwirkung.¹⁰⁷ Falls der Veräußerer also mittels Abtretung des Herausgabeanspruchs an gutgläubige Dritte verfügt, kann der Vorbehaltskäufer auch diesen gegenüber die Herausgabe verweigern, da andernfalls das Anwartschaftsrecht ausgehöhlt werden würde.¹⁰⁸

ee) Zwischenergebnis

Zusammenfassend erhält beim Vorbehaltskauf der Käufer ein Anwartschaftsrecht, das ihm Schutz vor weiteren Veräußerungen des Verkäufers gewährt.

2. Fall

Der Eigentümer E schließt einen Kaufvertrag sowohl mit Erstkäufer K1 als auch mit Zweitkäufer K2. Eine Übergabe hat noch an keinen von beiden stattgefunden.

Interessant wird es überdies, wenn zeitlich etwas früher angesetzt wird. Zu diesem Stadium hat der Verkäufer wiederum mit mehreren Käufern einen wirksamen Kaufvertrag abgeschlossen, die Übergabe an einen der beiden ist aber bisher noch ausgeblieben. Der Verkäufer sieht sich nun zwei wirksamen Ansprüchen auf Realerfüllung ausgesetzt. Welcher der Käufer erfährt nun eine bevorzugte Behandlung?

a) Literatur

In der Lehre wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass kein Käufer gegenüber dem anderen eine Besserstellung erfahre, da ihnen jeweils ein gleichberechtigter Anspruch auf Übertragung zustehe.¹⁰⁹ So wird dem Verkäufer die Befugnis eingeräumt,

¹⁰⁵ Wang, Liming/Yang, Lixin/ Wang, Yi/ Cheng, Xiao, *Minfaxue*, Zivilrechtslehre, S. 763 zit. nach Hu Eigentumsvorbehalt, S. 59.

¹⁰⁶ Liu, Dekuan, Probleme im Zivilrecht und neue Entwicklung, S. 19 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 58.

¹⁰⁷ Long, Zhuhua, Forschung der Rechtswissenschaft und Wirtschaft, 9/2003, 205, 206 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S. 59.

¹⁰⁸ Yu, Nengbin/ Hou, Xianglei, Faxue yanjiu, Juristische Forschung, 5/2000, S.87 zit. nach Hu, Eigentumsvorbehalt, S.59.

¹⁰⁹ Vgl. Cheng, Xiao, Tsinghua Law Journal 2012/6, 65 und Zhou, Jianghong, *Academis Journal of Suzhou University (philosophy and social sciences)* 2013/4, 79 zit. nach Bu, ZfRV 2014, 263.

zu entscheiden, an wen er übergibt und somit zum Eigentümer erstarken lässt.¹¹⁰ Die anderen Käufer müssen sich wiederum mit Schadensersatz begnügen.

b) Rechtsprechung

Das OVG hat in seinen Erläuterungen zu Kaufverträgen hingegen eine Rangordnung der Käufer von beweglichen Sachen festgelegt. Es gilt hinsichtlich einer Privilegierung danach zu differenzieren, was schon für Handlungen vorgenommen wurden. § 9 I jener Erläuterung nennt als stärksten Indikator die bereits vollzogene Übergabe - wenn an einen Käufer übergeben wurde, ist dieser Eigentümer.¹¹¹ Ist diese ausgeblieben, wird der Käufer vorrangig behandelt, der seiner Vertragspflicht mittels Zahlung des Kaufpreises auch nur teilweise nachgekommen ist.¹¹² Fehlt es auch daran, ist der Abschluss der Kaufverträge in temporaler Reihenfolge gem. § 9 III der OVG Erläuterungen zum Kaufrecht entscheidend.

c) Eigene Ansicht

Ob die Regelungen des OVG zielführend sind, erscheint fraglich. Die Intention des OVG, dem opportunen Verhalten des Mehrfachverkäufers, nur an den Käufer mit dem höchsten Kaufpreis zu erfüllen, vorbeugen zu wollen, ist zweifelsohne lobenswert. Da nur ein einziger Käufer die Vollstreckung erwirken kann, bleibt zusätzlich ein Wettlauf um Vollstreckungstitel aus.¹¹³ Nichtsdestotrotz werden dem Verkäufer dadurch nicht die Hände gebunden, weil er durch die Übergabe vollendete Tatsachen schaffen und sich somit letztlich doch wieder den gewünschten Käufer aussuchen kann.¹¹⁴ Zudem besteht hinsichtlich der Rangfolge durch Zurückdatieren der Verträge oder Zahlung eines Teils des Kaufpreises ein hohes Manipulationspotential.¹¹⁵ Der Mehrgewinn des § 9 I der Erläuterung erschließt sich dabei am wenigsten – ergibt sich doch bereits aus den bestehenden sachenrechtlichen Regelungen nichts anderes, womit diesem nur eine Klarstellungsfunktion zukommt.

3. Fall

Der Eigentümer E schließt über sein Auto einen Kaufvertrag mit Erstkäufer K1 ab, der die Kaufpreiszahlung erfüllt, und schließt danach einen zweiten Kaufvertrag mit Zweitkäufer K2 ab, der einen Antrag auf Registrierung stellt.

Wie bereits festgehalten geht gem. § 23 SachenRG das Eigentum an beweglichen Sachen mit der Übergabe auf den Käufer über. Dies wird indessen unter die Prämisse gestellt, dass das Gesetz keine Abweichung hiervon vorsieht.¹¹⁶ Die Eigentumsübertragung von Schiffen, Luft- und Motorfahrzeugen etwa knüpft der Gesetzgeber an zusätzliche Anforderungen. So soll das Eigentum an diesen besonderen, beweglichen Sachen gutgläubigen Dritten nur dann entgegengehalten werden können,

¹¹⁰ *Song/Zhang/Wang*, People's Judicature 2012/15, 29 zit. nach *Bu*, ZfRV 2014, 263.

¹¹¹ Vgl. oben unter D.I.1.a.cc.

¹¹² § 9 II OVG-Erläuterungen zu Kaufverträgen: "Ist die Übergabe überhaupt noch nicht angenommen worden, muss das Volksgericht unterstützen, wenn der Käufer, der als erster den Kaufpreis gezahlt hat, fordert, dass der Verkäufer die Vertragspflichten wie etwa die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfüllt."

¹¹³ *Bu*, ZfRV 2014, 261, 264.

¹¹⁴ *Zhou*, Academis Journal of Suzhou University (philosophy and social sciences) 2013/4, 79 zit. nach *Bu*, ZfRV 2014, 261, 264.

¹¹⁵ *Cheng, Xiao*, Tsinghua Law Journal 2012/6, 65 zit. nach *Bu*, ZfRV 2014, 263.

¹¹⁶ § 23 SachenRG.

wenn eine Eintragung ins Register stattgefunden hat.¹¹⁷ Problematisch erscheint, ob Registrierung und Übergabe kumulativ oder alternativ sind, und wenn alternativ, welches der beiden zwingende Voraussetzung zur Erlangung des Eigentums ist. Somit ergeben sich zwei Fragen:

a) *Frage 1*

Ist der bereits eingetragene Käufer Eigentümer geworden oder bedarf es hierzu noch der Übergabe?

aa) *Übergabe erforderlich*

Dagegen, dass lediglich die Registrierung für die Eigentumsübertragung ausreicht, spreche § 6 SachenRG.¹¹⁸ Danach wird die Übergabe der Mobilien als Voraussetzung für den Eigentumsübergang festgesetzt. Schiffe, Luft- und Motorfahrzeuge seien trotz Sonderstellung nach wie vor den beweglichen Sachen zuzuordnen, womit für sie die allgemeinen Regeln gelten.¹¹⁹ Die §§ 25-27 SachenRG regeln mit den Übergabesurrogaten, was anstatt einer Übergabe die Erstarkung zum Eigentum herbeiführt. § 24 SachenRG halte demgegenüber nur fest, dass das Eigentum mangels Registrierung gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden könne. Es werde allerdings nicht ausdrücklich normiert, dass das Eigentum allein infolge der Registrierung überhaupt entstanden ist.¹²⁰ Außerdem wäre es aus systematischen Gesichtspunkten ungeschickt, falls in § 24 SachenRG tatsächlich eine in § 23 SachenRG zulässige Ausnahmeregelung sogleich determiniert wäre, darauf nicht offensichtlicher in § 23 SachenRG hinzuweisen.¹²¹ Zudem habe § 26 E 2005 eines Entwurfs zum SachenRG,¹²² der eine völlige Gleichstellung dieser besonderen beweglichen Sachen mit den Immobilien, und demnach auch eines Rechtseintritts mit Eintragung, letztlich keinen Eingang in das Sachenrechtsgesetz gefunden.¹²³ Folglich geschehe dies konform § 23 SachenRG auch bei diesen Mobilien erst durch die Übergabe.¹²⁴

bb) *Keine Übergabe erforderlich*

Der Zweck des Offenkundigkeitsprinzips besteht darin, dass für Außenstehende erkennbar sein soll, wem das Eigentum zuzuordnen ist.¹²⁵ Die Eintragung in das dafür vorgesehene, jeweilige Register komme diesem Publizitätserfordernis mindestens genauso hinreichend nach wie die Übergabe.¹²⁶ Somit könnte der Publizitätsakt seinen Sinn bereits durch die Registrierung vollends entfalten – eines weiteren Aktes bedürfe es zur Wahrung der Offenkundigkeit nicht.¹²⁷ Ferner genüge auch für den Immobilienerwerb allein die Registrierung. Schiffe, Luft- und Motorfahrzeuge nähmen wohl qua ihres oft hohen Wertes eine besondere Schutzstellung unter den

¹¹⁷ § 24 SachenRG.

¹¹⁸ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.16.

¹¹⁹ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.16.

¹²⁰ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.16.

¹²¹ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.16.

¹²² § 26 E 2005: "Werden nach diesem Gesetz oder anderen Gesetzen Sachenrechte an beweglichen Sachen registriert, so werden die Bestimmungen für die Registrierung unbeweglicher Sachen entsprechend angewandt" zit. nach Ding/Jäckle, RIW 2007, 807, 817.

¹²³ Ding/Jäckle, RIW 2007, 807, 817, 818.

¹²⁴ Ding/Jäckle, RIW 2007, 807, 818.

¹²⁵ Lohse/Jin, in: Binding/Pißler/Xu, § 5 Rn.26.

¹²⁶ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.15.

¹²⁷ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.15.

gewöhnlichen, beweglichen Sachen ein.¹²⁸ Es sei aber nicht begründbar, weshalb mit der Erforderlichkeit beider Publizitätsakte dieser Schutz über den für Immobilien, deren Wert sich nicht selten deutlich höher bemisst, geltenden, hinausgehen solle.¹²⁹

b) Frage 2

Zugleich stellt sich die Frage, ob es umgekehrt für die Übertragung des Eigentums, sofern die Übergabe schon vollzogen wurde, zusätzlich einer Registrierung bedarf.

aa) Registrierung erforderlich

Nach § 24 SachenRG entfaltet eine nicht eingetragene Eigentümerstellung keine Drittwirkung. Durch eine bloße Übergabe kann somit der Käufer nur relatives Eigentum erlangen. Falls der Verkäufer einen weiteren Kaufvertrag mit einem Zweitkäufer abschließt und dieser die Registrierung erwirkt, hängt die Tatsache, ob der Erstkäufer dem Zweitkäufer sein Eigentum entgegenhalten kann, lediglich von der Gutgläubigkeit des Zweitkäufers ab. Ist diese zu bejahen, entfaltet die Eigentümerstellung des Erstkäufers ihm gegenüber keine Wirkung – vielmehr kann jener seinerseits die Übergabe verlangen. Gemäß § 24 SachenRG ist ein vollumfänglicher Eigentumserwerb ergo nur durch Registrierung möglich.

bb) Registrierung nicht erforderlich

Dafür, dass für eine Eigentumsübertragung die Übergabe ausreichend ist, sprechen wiederum die §§ 6, 25-27 SachenRG.¹³⁰ Zudem erfordert § 9 SachenRG ausdrücklich nur für Immobilien eine Registrierung, damit das Eigentum übergehen kann.

c) Vorgehen des OVG

Mit § 10 IV seiner Erläuterungen zu Kaufverträgen hat das OVG das Verhältnis von Übergabe und Registrierung eindeutig geregelt, wonach der Übergabe ein höherer Stellenwert als der Registrierung zugeordnet wird. Danach kann der Käufer, der sich in Besitz der Sache befindet, durch einen Anspruch auf Umschreibung des Registers gegen den eingetragenen Käufer durchsetzen, womit sich das OVG evident über § 24 SachenRG hinwegsetzt.¹³¹ Die Gutgläubigkeit des Zweitkäufers spielt somit keine Rolle mehr.

d) Zwischenergebnis und eigene Meinung

Diesen beiden umstrittenen Fragen kann die Wichtigkeit dadurch genommen werden, dass solche Fälle, in denen Übergabe und Registrierung bei Fahrzeugen auseinanderfallen, in der Praxis höchst unwahrscheinlich sind.¹³² Um eine Registrierung bewirken zu können, muss der Käufer das Fahrzeug dem Registeramt zur Inspektion vorzeigen, sich also auch im Besitz der Sache befinden.¹³³ Ansonsten regelt § 10 der OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen die Rangordnung entsprechend § 9 selbiger.¹³⁴

¹²⁸ Ding/Jäckle, RIW 2007, 807, 817.

¹²⁹ Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.15.

¹³⁰ Vgl. oben unter D.I.3.a.aa.

¹³¹ Bu, ZfRV 2014, 261, 264.

¹³² Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Fn.58.

¹³³ §§ 7 I, 19 I der Bestimmungen zur Registrierung von Kraftfahrzeugen vom 01.10.2008; Englische Übersetzung: <http://www.lawinfochina.com/display.aspx?lib=law&id=3542&CGid=> (zuletzt abgerufen am 09.03.2016).

¹³⁴ § 10 OVG-Erläuterungen zu Kaufverträgen: "Schließt der Verkäufer über eine besondere bewegliche Sache wie etwa Schiffe, Luftfahrtmaschinen, Kraftfahrzeuge mehrere Kaufverträge, [und] verlangen die Käufer unter der Voraussetzung, dass alle Kaufverträge

Die Übergabe bildet sonach den stärksten Faktor, gefolgt von der Registrierung, der Kaufpreiszahlung und schließlich des Abschlusses des Kaufvertrags.

Insgesamt lässt sich darüber streiten, ob die §§ 9,10 der OVG Erläuterungen zum Kaufrecht gegliückt sind.¹³⁵ Während § 10 IV der Erläuterung deutlich im Widerspruch zu § 23 SachenRG steht, haben §§ 9 I, 10 I der OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen lediglich Klarstellungsfunktion. Letztlich ist ohnehin bei beweglichen Sachen zu beachten, dass es sich im alltäglichen Geschäftsleben zumeist um Gattungssachen handelt, weshalb bei einer Mehrfachveräußerung beiden Erfüllungsansprüchen nachgekommen werden kann.

II. Unbewegliche Sachen

4. Fall

E schließt mit Erstkäufer K1 einen Vertrag zum Kauf eines Hauses ab, woraufhin K1 einen Antrag auf Eintragung stellt. Danach schließt E einen weiteren Vertrag mit Zweitkäufer K2 ab.

Anders verhält sich jedoch die Situation bei Immobilien. Dies wird vor allem in den Großstädten Chinas anschaulich. Die chinesischen Städte haben sich seit der Jahrtausendwende einem starken Wandel unterzogen.¹³⁶ Die Bevölkerung stieg unter anderem bedingt durch Zuzug aus den Dörfern dort stark an.¹³⁷ Infolge der dadurch ansteigenden Wohnungsnot und der immer stärkeren Privatisierung der chinesischen Wirtschaft ist seitdem der Immobilienpreis beträchtlich in die Höhe geschossen.¹³⁸ Hinzu kommen stetige, oft erhebliche Preisschwankungen innerhalb kürzester Zeit. Für einen Verkäufer kann es folglich durchaus lukrativ erscheinen, seine Immobilie mehrfach zu veräußern.¹³⁹

a) Immobilienerwerb

Konform zur Eigentumseinteilung der chinesischen Verfassung von 1982¹⁴⁰, unterscheidet das Sachenrechtsgesetz nach wie vor zwischen Staats-, Kollektiv- und

wirksam sind, die tatsächliche Erfüllung der Verträge, muss [dies] nach den folgenden Umständen getrennt behandelt werden: (1) Fordert der Käufer, der die Übergabe als erster annimmt, dass der Verkäufer die Vertragspflichten wie etwa die Erledigung der Formalitäten zur Registrierung des Eigentumsübergangs erfüllt, muss das Volksgericht [dies] unterstützen; (2) ist die Übergabe überhaupt noch nicht angenommen worden, muss das Volksgericht unterstützen, wenn der Käufer, der als erster die Formalitäten zur Registrierung des Eigentumsübergangs erledigt hat, fordert, dass der Verkäufer die Vertragspflichten wie etwa die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfüllt; (3) ist die Übergabe überhaupt noch nicht angenommen und sind die Formalitäten zur Registrierung des Eigentumsübergangs auch noch nicht erledigt worden, muss das Volksgericht unterstützen, wenn der Käufer, dessen Kaufvertrag nach dem Recht zuerst zustande gekommen ist, verlangt, dass der Verkäufer die Vertragspflichten wie etwa die Übergabe des Vertragsgegenstandes und die Erledigung der Formalitäten zur Registrierung des Eigentumsübergangs erfüllt."

¹³⁵ Vgl. oben unter D.I.2.c. und D.I.3.c.

¹³⁶ *Julius/Rehm*, Columbia Journal Of Asian Law 2009, 177, 205.

¹³⁷ *Song/Zenou*, Regional Science and Urban Economics 2012, 495, 495.

¹³⁸ *Chen*, Asia Pacific Law Review, Vol.18 No.2 2010, 223, 233; *Song/Zenou*, Regional Science and Urban Economics 2012, 495, 496; Pißler, Wohnungseigentum, S.3.

¹³⁹ *Pißler*, ZChinR 2014, 352, 358.

¹⁴⁰ Vgl. oben unter B.I.

Privateigentum. So wird in § 47 SachenRG städtisches Land ausschließlich dem Staat zugeordnet. § 41 SachenRG bestimmt nochmal zusätzlich, dass jeglicher Erwerb solcher Sachen, die im Eigentum des Staates stehen, nicht möglich ist. Das Eigentum an Land außerhalb der Städte fällt gem. § 58 SachenRG den Kollektiven zu. Mithin ist Privatbesitz an Grundstücken gänzlich ausgeschlossen.¹⁴¹ Der Gebäudeeigentümer kann indessen ein Baulandnutzungsrecht an dem Grundstück erwerben, welches ihm eine eigentümerähnliche Stellung gewährt.¹⁴² An Gebäuden kann hingegen Privatbesitz begründet werden.¹⁴³ Infolgedessen können – wie auch schon im ZGB von 1930 –¹⁴⁴ theoretisch Grund- und Gebäudeeigentum auseinanderfallen.¹⁴⁵ Da gem. §§ 146, 147 SachenRG bei Verfügungen über Nutzungsrecht oder Gebäude, das jeweils andere auch gleichzeitig davon miterfasst wird, fallen diese faktisch doch nicht unterschiedlichen Parteien zu. Allgemein geschieht die Übertragung einer Immobilie auf der Grundlage eines wirksamen Kaufvertrags und geht durch einen Publizitätsakt in Form einer Registereintragung vonstatten.¹⁴⁶ Was passiert also nun, wenn der Verkäufer ungeachtet der Tatsache, dass bereits ein Kaufvertrag besteht, einen zweiten abschließt?

b) Mehrfachveräußerung

Eine der §§ 9, 10 der OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen entsprechende Rangordnung der Immobilienkäufer besteht indessen nicht. Da das Eigentum aber erst mit der Registrierung auf den Käufer übergeht, macht derjenige Käufer, der zuerst eine Eintragung bewirken kann, unabhängig davon, ob er Erst- oder Zweitkäufer ist oder bereits den Kaufpreis gezahlt hat, das Rennen um das Eigentum.¹⁴⁷ Sofern kein Fall der böswilligen Kollusion, die gem. § 10 der OVG-Erläuterungen zu gehandelten Häusern¹⁴⁸ zur Unwirksamkeit des Vertrags führt, vorliegt, kann der andere Käufer gem. §§ 8, 9 OVG-Erläuterungen zu gehandelten Häusern vom Verkäufer die Aufhebung des Vertrags, Rückzahlung des bereits entrichteten Kaufpreises und Schadensersatz verlangen. Zusätzlich kann er einen Anspruch auf Strafschadensersatz geltend machen, der allerdings vom Umfang her höchstens dem bereits gezahlten Kaufpreis entsprechen darf.¹⁴⁹

aa) Gutgläubiger Erwerb

Ein gutgläubiger Erwerb ist bei unbeweglichen Sachen wie bei Mobilien unter denselben Voraussetzungen wie bei Mobilien gem. § 106 SachenRG möglich. Den Rechtsschein setzt hierbei die Registereintragung, die öffentlichen Glauben genießt.¹⁵⁰ So darf der Dritte auf die Richtigkeit des Registerinhalts vertrauen, und muss nur bei sehr konkreten Anhaltspunkten, die das Gegenteil nahelegen, Nachprüfungen anstellen.¹⁵¹ Dies rührt daher, dass mangels eines notariellen Überprüfungserfordernisses dem Registeramt neben einer formellen Prüfungspflicht

¹⁴¹ *Lohsse/Jin*, in: *Binding/Pißler/Xu*, § 5 Rn.46.

¹⁴² *Jirmann/Singer Immobilien & Finanzierung* 2014, 220, 221.

¹⁴³ § 64 SachenRG: "Privatpersonen haben Eigentum an ihrem legalen Einkommen, Wohnhäusern [...]".

¹⁴⁴ Vgl. oben unter B.I.

¹⁴⁵ *Lohsse/Jin*, in: *Binding/Pißler/Xu*, § 5 Rn.47.

¹⁴⁶ § 9 SachenRG.

¹⁴⁷ *Münzel*, *ZChinR* 2006, 1, 18.

¹⁴⁸ Deutsche Übersetzung: *Münzel*, *Chinas Recht*, 28.4.03/1.

¹⁴⁹ *Huang*, in: *Bu*, *Chinese Civil Law* § 7 Rn.37; *Münzel*, *Chinas Recht* 28.4.03/1, Anm.10.

¹⁵⁰ *Bu*, *ZVglRWiss* 2008, 307, 313, 314.

¹⁵¹ *Julius/Rehm*, *ZVglRWiss* 2007, 367, 385.

auch eine materielle zukommt.¹⁵² Andererseits ist ein gutgläubiger Erwerb indessen ausgeschlossen, wenn der Veräußerer dem Dritten eine Urkunde – die seine Eigentümerstellung bestätigt – vorlegt, sich das Register inzwischen infolge des Erwerbs des Erstkäufers aber geändert hat.¹⁵³ Gem. § 9 iVm § 8 OVG-Erläuterungen zu gehandelten Häusern kann der Dritte in einem solchen Fall wegen Täuschung darüber, dass bereits eine Veräußerung an einen anderen Käufer stattgefunden hat, Aufhebung oder Anfechtung des Vertrags und wiederum dieselben Ansprüche wie aus § 8 OVG-Erläuterungen zu gehandelten Häusern einfordern.¹⁵⁴

bb) Eigentumsvorbehalt

Anders als bei Mobilien ergeben sich bei Immobilien keine Unklarheiten über die Eigentümerverhältnisse bedingt durch einen Eigentumsvorbehalt und damit die Gefahr einer Mehrfachveräußerung. Indem der Veräußerer seine Zustimmung zur Eintragung bis zur Tötigung der Kaufpreiszahlung verweigern kann, ist seine Kaufpreisforderung ausreichend gesichert, sodass für die Konstruktion des Eigentumsvorbehalts kein Bedarf besteht.¹⁵⁵

5. Fall

Ein Abrissunternehmen vereinbart mit dem Betroffenen K1 eine Umsiedlung in das Haus A. Dieses veräußert er jedoch kurz darauf auch an Käufer K2.

a) Vorgang der Umsiedlungen

Den oben angesprochenen Wandel des Stadtbildes haben zudem auch die städtische Ausdehnung auf ländliche Gebiete und das Einstampfen alter und Hochziehen neuer Wohngebiete herbeigeführt. § 42 SachenRG räumt dem Staat die Befugnis ein, den Kollektiven Eigentum an Land sowie Privatpersonen das Gebäudeeigentum zu entziehen, sofern dies das allgemeine Interesse erfordert. Ein Allgemeininteresse kann sich aus Gründen der Verteidigung, der Kultur oder wirtschaftlichen Interesse ergeben.¹⁵⁶ Dass letzteres als Grund herangezogen werden kann, ist von besonderer Relevanz. So lässt sich darin die planwirtschaftlich, lenkende Hand des Staates aber auch die Kommerzialisierung des Grundstücksgeschäfts besonders gut erkennen. Der Staat teilt das gewonnene Land in Grundstücke ein und verkauft die erteilten Landnutzungsrechte an Investoren, welche auf diesen Grundstücken neue Gebäude errichten.¹⁵⁷ Die bisherigen Bewohner erhalten infolgedessen eine Entschädigung oder werden in andere Gebäude umgesiedelt.¹⁵⁸

b) Verhältnis Umgesiedelter zu anderen Käufern

Während generell das "Windhundprinzip" bezüglich der Registrierung und somit des Eigentumsübergangs bei Immobilien gilt, erfährt nun ein solcher Umgesiedelter, dem im Rahmen des Abrissprojektes konkret diese Immobilie zur Umsiedlung in Aussicht gestellt wurde, ausnahmsweise eine Privilegierung. Wenn noch keine Registrierung stattgefunden hat, genießt dessen Erfüllungsanspruch gem. § 7 OVG-Erläuterungen zu

¹⁵² Bu, Recht Chinas, § 14 Rn.29.

¹⁵³ Vgl. Xu, Grundstücksregisters, S.28 f.

¹⁵⁴ Vgl. oben unter D.II.4.b.

¹⁵⁵ § 34 OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen; Werthwein, in: Bu, Chinese Civil Law, § 14 Rn.27.

¹⁵⁶ Jirmann/Singer, Immobilien & Finanzierung, 220, 220.

¹⁵⁷ Jirmann/Singer, Immobilien & Finanzierung, 220, 220.

¹⁵⁸ § 42 II, III SachenRG.

gehandelten Häusern Vorrang vor anderen Käufern und wird somit bei der Eintragung zuerst berücksichtigt. Auch wenn der andere Käufer zeitlich früher einen Kaufvertrag abgeschlossen hat und sogar bereits eingetragen wurde, kann der Umgesiedelte eine entsprechende Umschreibung verlangen. Dem anderen Käufer steht wiederum ein Schadensersatzanspruch gegen den Verkäufer zu.¹⁵⁹

6. Fall

Bauträger E schließt mit Käufer K1 einen Kaufvertrag. Nach Fertigstellung des Hauses schließt E einen weiteren Kaufvertrag mit K2.

a) Im Bau befindliche Gebäude

Gerade bei der durch Abriss- und Modernisierungsprojekte veranlassten Neuerrichtung von Gebäuden besteht die Gefahr der Mehrfachveräußerung, da der Kaufpreis der noch nicht existenten Gebäude während der Bauphase hin zur Fertigstellung oft einen immensen Anstieg verzeichnet.¹⁶⁰ Der Umstand, dass die Gebäude zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht bestehen, stellt kein Hindernis dar, um einen wirksamen Vertrag abzuschließen. Allerdings kann der Käufer eine Registrierung erst bei Fertigstellung unternehmen, wodurch obengenanntes Risiko noch zusätzlich erhöht wird.

§ 20 SachenRG eröffnet indessen die Möglichkeit, den künftigen Rechtserwerb im Wege der Eintragung einer Vormerkung zu schützen. Ist eine Vormerkung eingetragen, sind alle zeitlich späteren Verfügungen des Verkäufers wirkungslos.¹⁶¹ Die Vormerkung erlischt jedoch, wenn auch nach drei Monaten ab dem Zeitpunkt, zu dem eine Registrierung des Eigentums vorgenommen werden kann - also mit Fertigstellung des Gebäudes – kein Antrag auf Registrierung des Eigentums vorliegt.¹⁶² Problematisch ist dabei, dass der Vorgemerkte oft keine Einsicht in den Fortschritt des Bauprojekts hat. Vielmehr muss jener darauf vertrauen, rechtzeitig vom Bauträger über die Fertigstellung des Gebäude unterrichtet zu werden.

b) Zwischenergebnis

Bei Immobilien wird derjenige, der als erstes die Registrierung bewirken kann, Eigentümer – eine Ausnahme bilden nur Umsiedlungsfälle. Die Registrierung kann mittels einer Vormerkung gesichert werden. Andere Möglichkeiten, dem Veräußerer Mehrfachveräußerungen unattraktiv erscheinen zu lassen, stellen bei Immobilien wie Mobilien außerdem das Aushandeln einer Vertragsstrafe gem. § 114 VertrG sowie eines Festgelds gem. § 115 VertrG dar – danach muss der Verkäufer bei Vertragsbruch eine bestimmte Entschädigungssumme zahlen.

V. Vergleich zu Deutschland

Nachdem die Rechtslage im chinesischen Recht eingehend erläutert wurde, lohnt sich ein Blick nach Deutschland.

¹⁵⁹ OVG-Kommentierung-Han, Yanbin, S.90 zitiert nach *Pißler*, ZChinR 2011, 116, 120.

¹⁶⁰ *Chen*, Asia Pacific Law Review, Vol.18 No.2 2010, 223, 233.

¹⁶¹ § 20 I S.2 SachenRG: "Eine Verfügung über die unbewegliche Sache, die nach Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Vormerkungsberechtigten getroffen wird, hat keine dingliche Wirkung."

¹⁶² § 20 II SachenRG.

1. Unterschiede und Gemeinsamkeiten

Insgesamt stehen in Deutschland bei einem Doppelverkauf bei Mobilien und Immobilien gleichermaßen die schuldrechtlichen Ansprüche prinzipiell alle gleichrangig nebeneinander, und werden in ihrer Wirksamkeit nicht durch das Bestehen anderer, auf den Verkauf derselben Kaufsache gerichteten Verträge eingeschränkt.¹⁶³ Es steht gänzlich im Ermessen des Schuldners, welchen Vertrag er erfüllen möchte. Anders als im chinesischen Recht besteht keine Rangordnung der Käufer. Derjenige, der als erstes die Eigentumsübertragung bzw. die Vollstreckung des Titels erwirken kann, wird Eigentümer, ganz unabhängig von der Reihenfolge der Vertragsabschlüsse oder des Eingangs der Kaufpreiszahlungen.¹⁶⁴ Während sich ein Wettlauf der Gläubiger in China im Erkenntnisverfahren abspielen kann, verlagert sich ein solcher im deutschen Recht somit ins Vollstreckungsverfahren.

Zur Erlangung des Eigentums muss sich zum Publizitätsakt, der in Deutschland bei Mobilien und Immobilien ebenfalls durch Übergabe bzw. Eintragung ausgestaltet ist, noch eine dingliche Einigung, die strikt von der vertraglichen Einigung zu trennen ist, gesellen. Diese Besonderheit im Vergleich zum chinesischen Recht ergibt sich aus dem Umstand, dass dem deutschen Recht das Trennungs- und Abstraktionsprinzip zu Grunde liegt.¹⁶⁵

Danach ist zwischen Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft zu unterscheiden, die in ihrem Bestand völlig losgelöst voneinander zu beurteilen sind. Das Verpflichtungsgeschäft begründet nur die Verpflichtung zur Verfügung - die Eigentumsübertragung geschieht allerdings erst im Wege des Verfügungsgeschäfts. Es besteht demnach ein eigenständiges dingliches Geschäft, auf das die schuldvertragliche Einigung keinerlei Auswirkungen hat, weshalb es einer weiteren Einigung über den Eigentumsübergang bedarf.

Auch eine eventuelle Unwirksamkeit des Kaufvertrags hindert die Eigentumsübertragung keineswegs. Der leerausgegangene Käufer kann seinen Nichterfüllungsschaden aus § 281 BGB in voller Höhe ersetzt verlangen und überdies den durch den Mehrfachverkauf erzielten Mehrerlös gem. § 285 BGB vom Verkäufer einfordern.¹⁶⁶ Unter der Prämisse, dass Verkäufer und Zweitkäufer nur deshalb in vertraglichen Kontakt getreten sind, um eine Schädigung des Erstkäufers zu erzielen – das bloße Wissen des Zweitkäufers um den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag ist hingegen unschädlich - steht ihm zudem ein Anspruch aus § 826 BGB zu.¹⁶⁷

Hat der einstige Eigentümer – etwa in Fällen des Besitzkonstituts – trotz vollzogener Veräußerung erneut über die Sache verfügt, ist ähnlich wie im chinesischen Recht ein gutgläubiger Erwerb möglich, womit dem Erstkäufer wiederum nur Schadensersatzansprüche zustehen. Beim Immobilienerwerb ergeben sich für die Mehrfachveräußerung keine großen Abweichungen von den Mobilien – da der Käufer jedoch länger aufgrund der erforderlichen Grundbucheintragung bis zum Eigentumserwerb unsicher in der Luft schwebt, hat auch ins deutsche Recht das Institut der Vormerkung in § 883 BGB Niederschlag gefunden. Von den Wirkungen her ist die Vormerkung gleich ausgestaltet wie das chinesische Äquivalent. Ein wichtiger Unterschied besteht allerdings darin, dass die Vormerkung nur durch beantragte Löschung oder Untergang des ihr zugrunde liegenden Anspruchs ihre Wirkung verliert.

¹⁶³ *Wieling*, SachenR, S.23.

¹⁶⁴ *Saenger*, in: NK zum BGB, § 281 Rn.5.

¹⁶⁵ *Köhler*, BGB AT, § 5 Rn.14.

¹⁶⁶ *Schulze*, in: NK zum BGB, § 285 Rn.6; *Wagner*, in: MüKo zum BGB, § 826 Rn.62.

¹⁶⁷ *Wieling*, Sachenrecht, S.23.

2. Zwischenergebnis

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass im deutschen Recht bei Mehrfachveräußerungen derjenige das Eigentum für sich beanspruchen kann, der zuerst die Vornahme des dinglichen Geschäfts – also dingliche Einigung und Übergabe bzw. Eintragung – bewirken kann. Da dem Mehrfachveräußerer allerdings vom Mehrerlös durch Leistung von Schadensersatz an die anderen Käufer nichts bleibt, erscheint eine Mehrfachveräußerung nicht lukrativ und ist daher im Geschäftsleben eher die Ausnahme.

VI. Schutz des Käufers vor Mehrfachveräußerungen und Schluss

Insgesamt hat sich gezeigt, dass mit der Mehrfachveräußerung stets die Frage einhergeht, wodurch und zu welchem Zeitpunkt Eigentum begründet wird. So kann diese Problematik nicht isoliert betrachtet werden, sondern wird häufig von der Beurteilung anderer schuld- und sachenrechtlicher Fragen, die wiederum in ihrer Ausgestaltung den stetigen politischen und wirtschaftlichen Veränderungen unterliegen, beeinflusst. Angefangen bei dem grundlegenden Verhältnis von Schuld- und Sachenrecht beim Eigentumsübergang, über den gutgläubigen Erwerb bis hin zur Stellung des Eigentums zwischen Staat und Bürger.

Wie ist der einzelne Käufer in diesem großen sachenrechtlichen Geflecht nun angemessen vor Mehrfachveräußerungen zu schützen? Die bisherigen Regelungen in §§ 9, 10 der OVG Erläuterungen zu Kaufverträgen sind hierfür nicht ausreichend und wenig erfolversprechend. So ergeben sich Widersprüche zu bestehenden Regelungen des Sachenrechtsgesetz ohne das bezweckte Ergebnis – dass der Verkäufer nicht nur an den Käufer mit dem höchsten Kaufpreis erfüllt – zu erreichen, da der Verkäufer durch schlichte Übergabe, sich den gewünschten Käufer aussuchen kann.

Zudem ist nicht verständlich, warum, wenn schon solche Regelungen getroffen werden, dies dann für Mobilien, nicht aber für die in der Praxis häufigeren Fälle der Immobilien geschieht. Einen positiven Schritt zum Käuferschutz stellt § 3 selbiger Erläuterungen dar, wonach deutlich festgesetzt wird, dass alle abgeschlossenen Verträge trotz Mehrfachveräußerung wirksam sind und der Verkäufer somit in die Pflicht genommen wird, zumindest Schadensersatz zu leisten.

Ein viel effektiveres Mittel als die §§ 9, 10 der Erläuterungen, Mehrfachveräußerungen zu unterbinden, wäre es, sich klar für eine Ausweitung des Schadensersatzes auf den Mehrerlös auszusprechen. Die Institute der Vertragsstrafe und des Festgeldes eröffnen zwar theoretisch die Möglichkeit, sich einen angemessenen Ausgleich für einen Vertragsbruch zu sichern und den Verkäufer gleich im Vorhinein von einem derartigen aufgrund der in diesem Fall zu zahlenden Summe abzuhalten. Allerdings sind jene in der Praxis für den Großteil der Käufer wenig hilfreich, da diese bereits bei Vertragsschluss ausgehandelt werden müssen, also in einem Stadium, in dem der Käufer einen möglichen Vertragsbruch oft gar nicht in Erwägung zieht und über seine Schutzmöglichkeiten oft nicht im Bilde ist. Wie in Deutschland wäre die Ausweitung auf den Mehrerlös daher ein wirkungsvolles Mittel, um Mehrfachveräußerungen in rechtlich recht einfacher Weise, die Attraktivität zu nehmen.

Abgesehen davon wäre es – gerade in Hinblick auf im Bau befindliche Immobilien – wünschenswert, wenn die Vormerkung, die in der Geschäftspraxis ein geeignetes Instrument darstellt, um den Eigentumsübergang zu schützen, nicht durch Zeitablauf erlöschen zu lassen, sondern entsprechend des deutschen Rechts, bis zum Löschungsantrag oder dem Untergang der zugrundeliegenden Forderung Bestand hätte. Alternativ wäre auch denkbar, dem Bauträger eine Informationspflicht aufzuerlegen,

wonach er verpflichtet wäre, dem Vorgemerkten rechtzeitig mitzuteilen, wenn die Fertigstellung erfolgt und somit ein Registrierungsantrag möglich ist. Sollte er dieser Verpflichtung nicht nachkommen, verlöre die Vormerkung auch nicht ihre Wirksamkeit.

Summa summarum wären aus rechtlicher Sicht weitere Schritte in Richtung Käuferschutz in puncto Mehrfachveräußerungen geboten und auch ohne allzu große Gesetzesänderungen realisierbar.

Statt die aufgezeichneten juristischen Mittel und Wege einzugehen, scheint der chinesische Immobilienmarkt jedoch in tatsächlicher Hinsicht eine andere Möglichkeit gefunden zu haben, Mehrfachveräußerungen einzudämmen. So wurde ein zentrales, staatlich organisiertes Online-Vergabe-System eingerichtet, wonach für Interessenten alle momentan verfügbaren Immobilien online einsehbar sind.¹⁶⁸ Inwiefern dieses System wiederum Raum für Manipulationen lässt oder doch ein Ende der Mehrfachveräußerungen im Immobiliengeschäft einleitet, bleibt abzuwarten – es weckt jedoch Hoffnung.

¹⁶⁸<http://baike.baidu.com/view/962318.htm>

Anhang

Literaturverzeichnis

- | | |
|------------------|--|
| Baumann, Xiaoyan | Das neue chinesische Sachenrecht, 1. Auflage, München 2006
(zit.: <i>Baumann</i> , SachenR) |
|------------------|--|
-
- | | |
|---|--|
| Binding, Jörg
Pißler, Knut Benjamin
Xu, Lan | Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, 1. Auflage,
Frankfurt 2015
(zit.: <i>Bearbeiter</i> , in: Binding/Pißler/Xu) |
|---|--|
-
- | | |
|-------------|--|
| Bu, Yuanshi | Der gutgläubige Erwerb im chinesischen Sachenrecht - ein
Beispiel für die Rechtsrezeption in China, <i>ZVglRWiss</i> 2009,
S. 307-331
(zit.: <i>Bu</i> , <i>ZVglRWiss</i> 2009) |
| | Einführung in das Recht Chinas, 1. Auflage 2009
(zit.: <i>Bu</i> , Recht Chinas) |
| | Verfügung und Verpflichtung im chinesischen Zivil- und
Immaterialgüterrecht, <i>JZ</i> 2010, S. 26-32
(zit.: <i>Bu</i> , <i>JZ</i> 2010) |
| | Chinese Civil Law, 1.Auflage, München 2013
(zit.: <i>Bearbeiter</i> , in: Bu, Chinese Civil Law) |
| | Das chinesische Vertragsrecht - Bestandsaufnahme und
Entwicklungsperspektive, <i>ZfRV</i> 2014, S. 261-274
(zit.: <i>Bu</i> , <i>ZfRV</i> 2014) |
-
- | | |
|-----------|---|
| Chen, Lei | The historical development of the Civil Law tradition in
China: a private law perspective, in: <i>Tijdschrift voor
Rechtsgeschiedenis</i> 78, 2010, S. 159-181
(zit.: <i>Chen</i> , <i>Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis</i> 78, 2010) |
| | The Developer's Role in the Surging Chinese Condominium
Housing: Through the Comparative Lens of the US System,
<i>Asia Pacific Law Review</i> , Vol.18 No.2, 2010, S. 223-242
(zit.: <i>Chen</i> , <i>Asia Pacific Law Review</i> , Vol.18 No.2 2010) |
-
- | | |
|-------------------|---|
| Christ, Sebastian | Vertragsfreiheit in China: Ein Vergleich zwischen
chinesischem und deutschem Vertragsrecht, 1. Auflage,
Hamburg 2011
(zit.: <i>Christ</i> , Vertragsfreiheit in China) |
|-------------------|---|

Dauner-Lieb, Barbara Langen, Werner	Nomos Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch, Schuldrecht Band 2/1, §§ 241 - 610, 2. Auflage, Baden-Baden 2012 (zit.: <i>Bearbeiter</i> , in: NK zum BGB)
Ding, Qiang Jäckle, Wolfgang	Das neue chinesische Sachenrechtsgesetz, RIW 2007, S. 807- 819 (zit.: <i>Ding/Jäckle</i> , RIW 2007)
Heuser, Robert	Einführung in die chinesische Rechtskultur, 3. Auflage, Hamburg 2006 (zit.: <i>Heuser</i> , Chinesische Rechtskultur)
Hu, Xiaoyuan	Eigentumsvorbehalt im deutschen und chinesischen Recht: eine rechtsvergleichende Darstellung, 1. Auflage, Hamburg 2008 (zit.: <i>Hu</i> , Eigentumsvorbehalt)
Jirmann, Lars Singer, Jürgen	Die Gesetzeslage zu Grundstückseigentum und Immobilien in China, Immobilien und Wirtschaft 2014, S. 220-222 (zit.: <i>Jirmann/Singer</i> , Immobilien & Finanzierung 2014)
Julius, Hinrich Rehm, Gebhard	Das chinesische Sachenrechtsgesetz tritt in Kraft: Revolution oder Viel Lärm um Nichts?, ZVglRWiss 2007, S. 367-414 (zit.: <i>Julius/Rehm</i> , ZVglRWiss 2007) The new Chinese Property Rights Law, Columbia Journal of Asian Law 2009, Vol.22 No.2, S.177- 234 (zit.: <i>Julius/Rehm</i> , CJAL 2009/2, Vol.22)
Kaser, Max Knütel, Rolf	Römisches Privatrecht, 20. Auflage, München 2014 (zit.: <i>Kaser/Knütel</i> , Römisches Privatrecht)
Köhler, Helmut Lange, Heinrich	BGB: Allgemeiner Teil, 38. Auflage, München 2014 (zit.: <i>Köhler/Lange</i> , BGB AT)
Krauss, Hans-Frieder	Gutgläubiger Erwerb gem. §§ 106 f. SachenRG der Volksrepublik China, in: Festschrift für Hans Wolfsteiner: zum 70. Geburtstag am 29. November 2007, S. 85-97, hrsg.: Kanzleiter, Rainer/ Kössinger, Winfried/

Grziwotz, Herbert, 1. Auflage, Köln 2008
(zit.: *Krauss* FS Wolfsteiner)

-
- | | |
|---|--|
| Kuhn, Peter
Ning, Angelika
Shi, Hongxia | Markt China: Grundwissen zur erfolgreichen Marktöffnung, München/Wien 2001
(zit.: <i>Kuhn/Ning/Shi</i> , Markt China) |
|---|--|
-
- | | |
|---------------|--|
| Münzel, Frank | Huainanzi und das Halbblutrecht – Zum Entwurf eines Sachenrechtsgesetzes der VR China, ZChinR 2006, S.1-27
(zit. <i>Münzel</i> , ZChinR 2006) |
|---------------|--|
-
- | | |
|-----------------------|--|
| Pißler, Knut Benjamin | „Kaufverträge“ über Immobilien in China: Das Oberste Volksgericht tritt für die Rechte der Immobilienerwerber ein und weist Bauträger in die Schranken, ZChinR 2011, S. 116-130
(zit.: <i>Pißler</i> , ZChinR 2011) |
| | Wohnungseigentum in China - Darstellung und Rechtsgrundlagen, 1. Auflage, Tübingen 2012
(zit.: <i>Pißler</i> , Wohnungseigentum) |
| | Der Doppelverkauf im chinesischen Recht: Vom Wettlauf der Käufer und ius ad rem im chinesischen Zivilrecht, ZChinR 2014, S. 352-358
(zit.: <i>Pißler</i> , ZChinR 2014) |
-
- | | |
|------------------|---|
| Posch, Willibald | Grundzüge fremder Privatrechtssysteme, 1. Auflage, Wien 1995,
(zit.: <i>Posch</i> , Privatrechtssysteme) |
|------------------|---|
-
- | | |
|---------------|---|
| Ruhe, Bettina | Gewährleistung und Grenzen von Eigentum in der VR China - In rechtshistorischer und rechtsvergleichender Hinsicht unter besonderer Berücksichtigung ausländischen Eigentums, 1. Auflage, Münster 2007,
(zit.: <i>Ruhe</i> , Gewährleistung und Grenzen von Eigentum) |
|---------------|---|
-
- | | |
|---|--|
| Säcker, Jürgen
Rixecker, Roland
Oetker, Hartmut
Limperg, Bettina | Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 5: Schuldrecht - Besonderer Teil III, §§ 705 - 853, Partnerschaftsgesellschaftsgesetz, Produkthaftungsgesetz, 6. Auflage, München 2013
(zit.: <i>Bearbeiter</i> , in: MüKo zum BGB) |
|---|--|
-
- | | |
|-----------|--|
| Song, Yan | Urban villages and housing values in China, Regional Science |
|-----------|--|

- Zenou, Yves and Urban Economics 2012, S. 495- 505
(zit.: *Song/Zenou*, Regional Science and Urban Economics 2012)
-
- Stadler, Astrid Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, 1. Auflage, Tübingen 1996
(zit.: *Stadler*, Abstraktion)
-
- Stürner, Rolf Das neue chinesische Sachenrecht aus deutscher Sicht, in: Bu, Yuanshi, Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht aus deutscher Sicht, 1. Auflage, Tübingen 2008, S. 3-17
(zit.: *Stürner*, Chinesisches SachenR)
-
- Wang, Tze-chièn Aufnahme europäischen Rechts in China, Archiv für civilistische Praxis (166), 1966, S.343-351
(zit.: *Tze-chien*, AcP 166, 1966)
-
- Westermann, Harm Peter Sachenrecht, 8. Auflage, Heidelberg, München, Landsberg, Gursky, Karl-Heinz Frechen, Hamburg
Eickmann, Dieter (zit.: *Westermann/Gursky/Eickmann*, SachenR)
-
- Wieling, Hans Josef Sachenrecht, 5. Auflage, Heidelberg, Berlin, 2007,
(zit.: *Wieling*, SachenR)
-
- Xu, Hang Entwicklung und Stand des chinesischen Grundstücksregisters, in: Bu, Yuanshi, Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht aus deutscher Sicht, 1. Auflage, Tübingen 2008, S. 19-36
(zit.: *Xu*, Grundstücksregister)
-
- Yuan, Li Die abstrakte Gestaltung von Sicherheiten als elementarer Ausdruck der Privatautonomie, 1. Auflage, Göttingen, 2012,
(zit.: *Yuan*, Die abstrakte Gestaltung von Sicherheiten, S.)
-
- Zinser, Rebecka Die chinesische Sachenrechtsordnung, JURA 2013, S.67-73
(zit.: *Zinser*, JURA 2013)

Verwendete Übersetzungen chinesischer Gesetzestexte

Münzel, Frank	Vertragsgesetz, Chinas Recht (http://chinas-recht.de/) 15.3.99/1
	Zivilrechtsgrundsätze, Chinas Recht 12.4.86/1
	Erklärungen zu Immobilien-Kaufverträgen Chinas Recht 28.4.03/1
<hr/>	
Pißler, Knut Benjamin	Erläuterungen des Obersten Volksgerichts zu einigen Fragen des „Vertragsgesetzes der Volksrepublik China“ (Teil 2), ZChinR 2009, S. 288-293
	Erläuterungen zur Rechtsanwendung bei der Behandlung von Streitfällen zu Kaufverträgen, ZChinR 2014, S. 273-283
<hr/>	
Zhou, Mei/ Qi, Xiaokun/ Lohsse, Sebastian/ Liu, Qingwen	Gesetz der Volksrepublik China über das Sachenrecht, ZChinR 2007, S.78-117