

THAILAND

Aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht

Von Dr. Ulrich Eder, Rechtsanwalt und Steuerberater

Es entspricht einer guten Tradition, dass der Immobilienmarkt von politischen Veränderungen unberührt bleibt. Dies ist vor allem für Auslandsinvestitionen wichtig, da die Grundstücksentwicklung wie auch die Immobilienpreise in weiten Teilen Thailands von der Auslandsnachfrage geprägt sind.

Der Gesetzgeber bemüht sich zur Zeit, durch weitere Maßnahmen den Immobilienstandort noch attraktiver zu gestalten.

Gemäß den amtlichen Zahlen werden im Jahresquartal etwa

50.000 Bauerlaubnisse und hiervon rund 1.000 Bauerlaubnisse für Hochhäuser beantragt. Die Zahlen schwanken stark, zeigen aber seit der Immobilienkrise von 1997 eine positive Aufwärtsentwicklung. Auch die teilweise spektakulären Immobilienprojekte in Bangkok und Pattaya machen deutlich, dass es sich um einen Wachstumsmarkt handelt.

Wachstum benötigt in besonderem Maße Rechtssicherheit. Dies betrifft zum einen die Möglichkeiten zum sicheren Rechtserwerb durch Ausländer und ausländisch

beherrschte thailändische Gesellschaften. Zum anderen stellt sich die Frage, wie sich der Käufer rechtlich sichern kann, dass eine von ihm angezahlte Immobilie tatsächlich auch errichtet wird und er seine Anzahlung nicht in der Insolvenz des Projektentwicklers verliert.

Die Erfahrung zeigt, dass sich ausländische Investoren immer kritischer mit den rechtlichen Rahmenbedingungen einer Immobilieninvestition auseinandersetzen. Früher wurde häufig blind dem Weg gefolgt, der in der Vergangenheit von anderen vorgezeichnet worden war. Heute werden - zumindest bei mitteleuropäischen Käufern - Alternativen bewertet und kritisch verglichen.

Das im März 2008 veröffentlichte Gesetz zum Erwerb von Eigentumswohnungen (Condominium Act) wird weitgehende Auswirkungen auf das Marketing und die Veräußerung von thai-

ländischen Wohnungseigentum haben. Die Vertragsstruktur wird weitgehend vereinheitlicht, die Käuferrechte werden aufgewertet. Abweichungen von den gesetzlichen Vorgaben gelten im Zweifel zu Gunsten des Erwerbers.

In der Diskussion befinden sich einerseits eine Erhöhung der Ausländerquote beim Erwerb eines Condominiums. Gegenwärtig ist dies auf 49 Prozent der Wohneinheiten begrenzt. Andererseits wird über die Verlängerung der Mietdauer auf 50 Jahre nachgedacht. Bisher ist für die private Nutzung eine Wohnrechtsvereinbarung über maximal 30 Jahre

Der Gesetzgeber überlässt es allein den Vertragsparteien, ob sie sich an das neue Gesetz halten wollen oder nicht

möglich. Es wird sich zeigen, ob dies zur Stabilisierung des Immobilienmarktes beiträgt oder ein Wunschtraum der Projektentwickler bleibt.

Anzahlungen spielen im Immobiliengeschäft stets eine besondere Rolle. Sie dienen nicht nur der Absicherung des Käuferinteresses, sondern können auch aktiv zur Finanzierung eingesetzt werden. Im Rahmen der Bauerrichtung trägt der Käufer somit einen Teil des Fertigstellungsrisikos, ohne dass ihm dies bewusst sein muss. Er kann gemäß den üblichen Vertragsgestaltungen auch weder kontrollieren noch verhindern, dass die eingezahlten Beträge für projektfremde Belange verwandt werden. Die Zusatzrisiken werden durch günstigere Marktkonditionen kompensiert.

Diese Verhältnisse sollen durch den zum 20. Mai 2008 in Kraft getretenen „Escrow Act“ geändert werden. Dieses Gesetz sieht - vereinfacht dargestellt - vor, dass Zahlungen auf einem Sperrkonto verbleiben, bis das Gebäude fertiggestellt oder ein bestimmter

Baufortschritt erreicht ist. Um dies abzusichern, nimmt die Neuregelung einen erheblichen Verwaltungsaufwand und die Einschaltung eines Finanzinstituts als Escrow Agent in Kauf.

Bei Anwendung des Escrow Acts muss der Projektentwickler die Errichtung mit teuren Bankkrediten vorfinanzieren. Die Anzahlung selber wird banküblich niedrig verzinst. Eine weitere Zusatzbelastung sind die Bankentgelte für die zusätzliche Dienstleistung. Die nicht unerhebliche Verteuerung des gesamten Projekts hat im Ergebnis der Käufer zu tragen. Dies hat auch der Gesetzgeber gesehen und überlässt es allein den Vertragsparteien, ob sie sich an das neue Gesetz halten wollen oder nicht.

Neu sind auch die seit Jahresbeginn geltenden Regelungen zu Gebäudeinspektionen im Rahmen des Building Control Acts. Die im Dezember 2005 mit einer zweijährigen Übergangsfrist eingeführten ministeriellen Anweisungen sehen kleine jährliche Inspektionen sowie eine Generaluntersuchung der Gebäudesubstanz im Fünf-Jahres-Rhythmus durch lizenzierte private Unternehmen vor. Es ist kein Geheimnis, dass die tatsächliche Anwendung weit hinter dem vor-



TERMINVERSCHIEBUNG

Die deutsche Industriemesse "GTS 08" und die Parallelveranstaltung "Lifestyle & Travel 2008" finden bereits vom 8. bis 11. November 2008 in Bangkok statt - eine Woche früher als seit langen geplant.

Ein lokaler Event, mit dem sich die deutschen Messen nicht überschneiden sollen, hatte sich erst kurzfristig ergeben.

gegebenen Zeitplan zurück bleibt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich durch den Condominium Act, den Escrow Act, aber auch durch die amtlichen Richtlinien und die Handhabung der Verwaltungspraxis die Rechtssicherheit beim Immobilienerwerb verbessert hat. Es ist damit zu rechnen, dass der Gesetzgeber durch schnelle Anpassungen weiterhin sicherstellen wird, dass das gewerbliche und private Interesse an Immobilieninvestitionen auch durch ausländische Investoren nachhaltig auf hohem Niveau bleibt. ♦

