



Der thailändische Immobilienerwerb in vier Schritten

Die Immobilieninvestition in einem fremden Land ist kein Geschäft des täglichen Lebens. Das thailändische Immobilienrecht, mehr aber noch die Rechtspraxis, erscheinen dem Laien als verwirrend und unüberschaubar. Der sichere Weg zum eigenen Grundbesitz ist aber weder ein Labyrinth noch eine Schlangengrube.

Ein sorgfältig handelnder Erwerber muss vier wesentliche Schritte unterscheiden, die jeweils in vier Unterpunkte aufgeteilt werden können. Diese vier mal vier, also 16 Felder werden nachfolgend als Orientierungshilfe dargestellt.

I. Festlegung der Erwerbsstruktur

1. Zunächst ist zu entscheiden, ob eigener Grund und Boden erworben werden soll oder aber in ein Condominium investiert wird. Beim Condominiumkauf verbleibt das unterliegende Grundstück im Eigentum der Trägergesellschaft, die als juristische Person strukturiert ist. Es gilt ein spezielles Condominium-Gesetz, welches fortlaufend weiter entwickelt wird.

2. Die zweite wesentliche Entscheidung ist, ob in den Erwerb eine Gesellschaft (Company Limited) eingeschaltet wird. Das Grundstück kann bereits einer Gesellschaft gehören, so dass nur die Gesellschaftsanteile zum Verkauf stehen. Eine Gesellschaft kann auch neu zu gründen sein, da der ausländische Käufer das Grundstück nicht selber direkt erwerben will bzw. darf.

3. Der nächste Punkt betrifft Miet- und Finanzierungsvereinbarungen. Der Erwerb oder die Errichtung des eigenen Hauses mag auf gemietetem Grund und Boden erfolgen. In vielen Fällen ist die langfristige Miete auch der Ersatz für eine Eigentumsübertragung. Insbesondere bei Einbeziehung von thailändischen Beteiligten ist die Wahl einer sachgerechten Finanzierungsstruktur ein notwendiges Element des Gesamtmodells.

4. Beim vierten Punkt geht es um die Ausgestaltung der Sicherheitenstruktur. Der Ausländer mag seine Rechtsposition zum Grundstück durch ein lebenslanges Wohnrecht, eine Hypothek oder ein exotisches „Usufruct“ verstärken wollen. Hinsichtlich der Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft ist zu erwägen, ob eine Anteilsverpfändung sinnvoll ist.



II. Die Due Diligence Untersuchung

Immobilientransaktionen bringen typischerweise Überraschungen mit sich. Der Erwerber kann lediglich auswählen, ob er von diesen Punkten vor oder nach dem Kauf erfahren möchte. Eine ordnungsgemäße Vorgehensweise besteht aus diesen vier Elementen:

5. Zunächst erfolgt eine Prüfung der vorliegenden Unterlagen. Hierzu gehören die Eigentümerurkunde (Chanote), das Hausbuch, Mietverträge, Belastungen sowie die Baugenehmigung. Hieraus ergibt sich nicht selten, dass die Verkäuferangaben nur fast richtig waren und die Transaktion doch nicht so einfach abzuwickeln ist, wie von allen Beteiligten erhofft.

6. Anschließend erfolgt die Besichtigung des Grundstücks. Dieser Schritt wird häufig als unnötig angesehen, da der Erwerber das Grundstück vermeintlich bereits bestens kennt - aber Naivität ist auch hier ein schlechter Ratgeber. Grenzsteine können den Laien täuschen, die Zufahrtswege können sich als Illusion herausstellen und die Infrastruktur für das Vorhaben offensichtlich unzureichend sein.



7. Hiervon zu trennen ist der Ortstermin bei den lokalen Behörden und die Einsichtnahme in die Originalakten, Karten und Pläne. Ein erfahrener Anwalt wird nicht nur die bisherigen Eigentumswechsel nachverfolgen, sondern im Gespräch mit den Behörden auch beabsichtigte Änderungen des Bebauungsplans und zukünftige Umweltschutzaufgaben in Erfahrung bringen.

8. Der letzte Schritt der Due Diligence ist dann die eigene anwaltliche Prüfung der Rechtslage. Handelt es sich um ein Naturschutzgebiet oder einen Nationalpark? Ist die Bebauungshöhe eingeschränkt? Darf dort ein Gewerbe betrieben werden? Die Anzahl möglicher Problemfälle ist unerschöpflich.

III. Erstellung der Verträge und sonstigen Urkunden

Der Vertrag zur Übertragung eines Condominiums ist regelmäßig überschaubar. In allen anderen Fällen handelt es sich entweder um ein dickes Vertragsbündel - oder um eine Falle für den ausländischen Erwerber.



9. Hauptvereinbarung ist der Grundstückskauf- und -übertragungsvertrag. Es kann sich auch um einen Miet- oder einen Anteilsübertragungsvertrag handeln, soweit diese Strukturvarianten gewählt wurden. Ein zusätzlicher Dienstleistungsvertrag o.ä. kann steuerlich vorteilhaft sein.

10. Der nächste Bestandteil betrifft die Bauerrichtung bzw. Übertragung von Baugenehmigungen sowie alles, was in gesellschaftsrechtlicher Hinsicht erforderlich wird. Dies sind gegebenenfalls die kompletten Unterlagen zur Gesellschaftsgründung.

11. Der dritte Teil des Vertragspakets betrifft die Finanzierungs- und Absicherungsaspekte. Hierzu zählen Hypothek, Verpfändung, Usufruct, Wohnrecht, Darlehen, Optionsregelungen sowie Anteilsübertragungsvereinbarungen. Nicht jeder Vertrag bedarf zu seiner zivilrechtlichen Wirksamkeit der Einreichung bei den Behörden.

12. Ein gleiches Maß an Sorgfalt empfiehlt sich einerseits bezüglich der Reservierungsvereinbarungen und des Memorandums of Understanding im Vorfeld des Erwerbs. Gleiches gilt andererseits für die Vollmachtsurkunden und Übersetzungen. Die Kette von miteinander verbundenen Einzeldokumenten reißt bekanntlich an ihrem schwächsten Glied.

IV. Die Durchführung der Verträge

Die schönsten Verträge sind wertlos, wenn sie nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Erst ganz am Schluss stellt sich heraus, ob sich die Zeit und Mühe tatsächlich gelohnt haben.

13. Die Verträge müssen wirksam unterschrieben werden. Dies klingt einfach, ist aber nicht immer so. Hat die richtige Person unterschrieben? Ist die Kette der wirksamen Vertretungen lückenlos? Wie ist es bei einem Vertragsabschluss mit im Ausland ansässigen Beteiligten?

14. Die Unterschriftsleistung führt regelmäßig nicht zum sofortigen Vollzug der Vereinbarungen. Es können Bedingungen zu erfüllen und Fristen einzuhalten sein. Wer zu früh die Zahlung veranlasst, kann sich später um so länger ärgern.

15. Die Eintragung beim Land Office ist häufig der letzte Schritt der Transaktion. Hier gelten besondere Formerfordernisse und typischerweise nur die thailändische Sprache. „Es wird schon seine Richtigkeit haben“ darf auch in dieser Phase nicht ausreichen.

16. Die übersichtliche Dokumentation der Immobilien-transaktion ist die heimliche Königsdisziplin des Immobilienanwalts. Im Nachhinein werden viele Käufer z.B. mit der Erkenntnis konfrontiert, dass sich nur ein Teil des Kaufpreises in den Verträgen wieder findet, da dies angeblich für beide Seiten vorteilhaft sei.



Grundstückskauf sollte Misstrauenssache sein. Um sich auf Dauer ein Stück vom thailändischen Paradies zu sichern, sollte man daher eine seriöse Durchführung in diesen 16 Schritten nicht scheuen.

Dr. Ulrich Eder
Rechtsanwalt und Steuerberater
Managing Director
PUGNATORIUS Ltd., Bangkok, Thailand
u@pugnatorius.com www.pugnatorius.com