



Ist langfristige Miete ein gleichwertiger Ersatz für den Grundstückskauf?

von Dr. Ulrich Eder

Ausländern ist in Thailand der Erwerb von Grundeigentum nur beschränkt möglich. Was man nicht kaufen kann, muss man mieten. Die Rechte eines Mieters sind dem Eigentum allerdings nur angenähert. Dies versucht die Vertragspraxis durch Optionsvereinbarungen und sonstige Klauseln auszugleichen. Der Beitrag zeigt die bei der Ausgestaltung zu beachtenden Gesichtspunkte auf.

Warum es nur dreißig Jahre sein können

Ein schriftlicher Grundstücksmietvertrag ist in Thailand nur für eine Mietdauer von drei Jahre durchsetzbar, falls er nicht ordnungsgemäß registriert wurde. Er kann eine Mietdauer von dreißig Jahren nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass sämtliche Verpflichtungen der Mietvertragsparteien spätestens nach dreißig Jahren enden (Sections 538 und 540 Satz 1 Zivilgesetzbuch CCC).

Diese zwingende Begrenzung hat in der Praxis bei der Anmietung von Wohngrundstücken eine herausragende Bedeutung. Für industrielle Flächen erlaubt ein Sondergesetz aus dem Jahre 1999 eine Mietdauer von fünfzig Jahren.

Gemäß Section 544 CCC kann der Mieter seine Rechtsposition nicht ohne Zustimmung des Eigentümers auf Dritte übertragen oder weitervermieten. Auch eine Vererbung der Mieterstellung ist gesetzlich nicht vorgesehen. Möglich und zulässig ist

aber eine vertragliche Überleitungsverpflichtung, um dem Mieter bzw. seinen Nachkommen mehr Flexibilität und Investitionssicherheit zu geben.

Gesetzlichen Schutz gibt es dagegen bei einem Eigentumswechsel während der Mietlaufzeit. Kauf bricht nicht Miete. Der neue Eigentümer tritt gemäß Section 569 CCC in die Rechte und Pflichten ein, wie sie sich aus der registrierten thailändischen Vertragsfassung ergeben. Ein zwischenzeitlicher Verkauf kann allerdings vertraglich ausgeschlossen und die Eigentumpapiere zur Absicherung hinterlegt werden.

Nicht anders als in Deutschland kennt auch das thailändische Rechtssystem eine Kündigung aus wichtigem Grund, die vertraglich nicht generell ausgeschlossen werden kann. Daneben stellt sich die Problematik einer Insolvenz des Eigentümers während der Vertragslaufzeit. Die Rechtsposition des Mieters ist in diesen Fällen grundsätzlich unabhängig davon, ob er die Miete vorausbezahlt oder in monatlichen bzw. jährlichen Raten leistet.

Was die Verlängerungsoption bewirkt

Section 540 Satz 2 CCC sieht die Möglichkeit der Erneuerung der dreißigjährigen Mietdauer vor. Dies erfolgt insbesondere in Form einer Verlängerungsoption des Mieters. Sie wird in den Mietvertrag aufgenommen und ist somit formaler Bestandteil der Registrierung beim Land Office.

Über die rechtlichen Anforderungen an Inhalt und Ausgestaltung, insbesondere hinsichtlich eines zusätzlichen Mietzinses, bestehen in der Praxis unterschiedliche Auffassungen. Gleiches gilt hinsichtlich der Frage, ob es sich um eine rechtliche oder lediglich um eine moralische Verpflichtung handelt.

Von der Frage der Legalität im Einzelfall ist die Problematik der generellen Durchsetzbarkeit jedoch streng zu trennen. Es ist unbestritten, dass auch eine rechtswirksame Verlängerungsoption vom Mieter nicht einseitig durchgesetzt werden kann. Es bedarf vielmehr der aktiven Mitwirkung des Vermieters und Eigentümers nach Ablauf der dreißigjährigen Grundmietzeit.



Falls der Eigentümer dies mit guten oder schlechten Gründen ablehnt, müsste der Mieter seine Ansprüche in einem jahrelangen Rechtsstreit durchsetzen. Thailand kennt zwar grundsätzlich auch die Möglichkeit des einstweiliger Rechtsschutzes, der den tatsächlichen Verbleib des Mieters auf dem Grundstück ermöglichen könnte. Hierauf wird sich zumindest ein ausländischer Mieter aber kaum verlassen wollen.

Die Verlängerungsoption ist zudem kein integraler Bestandteil des Mietverhältnisses; selbst dann nicht, wenn sie formal zum Vertragsbestandteil gemacht wurde. Der gesetzliche Mieterschutz bei einer Übertragung der Vermieterstellung durch Verkauf oder Erbfall erstreckt sich daher nicht auf die Verlängerungsoption.

Diese Rechtsauffassung hat der Oberste Gerichtshof in 1998 ausdrücklich bestätigt. Der Mieter ist somit nicht vor einem jederzeitigen Untergang seiner Verlängerungsoption geschützt. Ob in diesem Fall zumindest ein Schadensersatzanspruch besteht, ist im Einzelfall zu beurteilen. Gleiches gilt für die Frage, ob ein Wertausgleich für ein zwischenzeitlich vom Mieter errichtetes Haus gezahlt werden müsste.

Was es sonst noch gibt

Ein nicht seltenes Vertragselement ist eine zweite Verlängerungsoption. Dies ist eine mehr optische Verbesserung der Mieterposition, die zumindest nicht schaden kann. Zu

ähnlichen Strukturen gehört der Abschluss von aufeinander folgenden Mietverträgen mit formal unterschiedlichen Mietparteien. Derartige Vorgehensweisen beinhalten die Gefahr einer begrenzten Haltbarkeit wegen Umgehung der gesetzlichen Grenzen.

Grundstücksmietverträge enthalten häufig Klauseln, die auf eine Rechtsänderung spekulieren. Hierdurch soll die bestmögliche Angleichung an eine Eigentümerposition erreicht werden. Dies umfasst das Recht des Mieters zum Eigentumserwerb oder zu einer längeren Mietdauer, falls die zukünftige thailändische Gesetzgebung dies zulassen wird.

In manchen Fällen mag der Mieter seine Gesamtposition als zu zerbrechlich ansehen, um die Mietzah-

lung im Voraus zu leisten oder auf dem angemieteten Grundstück sein eigenes Haus zu errichten. Hier wird zu erwägen sein, ob eine Garantierklärung Dritter diese Lücke ausfüllen kann.



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