

# Hauskauf/Hausbau auf gemietetem Grundstück

- Grundsatz: Haus als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Es gibt kein gesondertes Hauseigentum und keine Eintragung des Hauseigentums im Land Register
- 1. Ausnahme: Eigenständiges Hauseigentum kann geschaffen werden, indem es aus dem Grundstückseigentum nach den Vorschriften des thailändischen Civil and Commercial Codes (CCC) herausgelöst wird (Eintragung einer **Superficies** beim Land Office).
- 2. Ausnahme: Nach im Einzelfall unterschiedlicher und nicht verlässlicher Verwaltungspraxis Behandlung als **Quasi-Eigentum** („als-ob-Eigentum“), wenn
  - ✓ der Grundstücksmieter auf der Grundlage einer auf ihn ausgestellten Baugenehmigung selber baut, oder
  - ✓ Erwerb des Hauses vom Grundstücksmieter und Übernahme oder Neuabschluss des Mietvertrages, oder
  - ✓ Erwerb des Hauses vom Grundstückseigentümer und Abschluss eines Mietvertrages.
- Eintragung des Mieters im Hausbuch und Einvernehmen mit Grundstückseigentümer in der Praxis als zusätzliches, ganz schwaches Indiz für Hauseigentum - da das Hausbuch nicht das Eigentum, sondern die Ansässigkeit nachweisen soll.