





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.

