

## PR-ARTIKEL

# Darf ich mein Haus oder meine Wohnung an Urlauber vermieten?

Die Regierung hat neue Bedingungen für die Ferienvermietung festgelegt. Es gibt einige Fallstricke zu beachten

Der große Ansturm von Touristen in den letzten Sommern, das Problem der hohen und für Saisonarbeiter in der Tourismusbranche nicht mehr bezahlbaren Mieten sowie der Druck des Hotelsektors, der einen Rückgang der Hotelbuchungen beklagt, hat dazu geführt, dass die aktuelle Regierung der Balearen das Tourismusgesetz geändert hat. Bei der Gesetzesänderung, die am 1. August 2017 in Kraft getreten ist, steht die Ferienvermietung als Verursacher all dieser Probleme im Mittelpunkt.

Die erste Gesetzesmaßnahme legt eine Sperrfrist von zwölf Monaten fest, während der keine neuen Genehmigungen für die Vermietung von Wohnungen oder Häusern beantragt oder erteilt werden dürfen.

Während dieser Sperrfrist wird entschieden, in welchen Gebieten Wohnobjekte an Touristen vermietet werden dürfen und in welchen nicht. Dies geschieht anhand des sogenannten „Interventionsplans im Tourismusbereich“ (PIAT).

Daher muss man diese Frist abwarten, um zu erfahren, ob man für ein Wohnobjekt die Genehmigung zur Vermietung an Touristen erhält oder nicht. Sollte der Interventionsplan nicht innerhalb dieser Frist verabschiedet und auch keine zulässigen Gebiete ausgewiesen werden, können nur Genehmigungen für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser beantragt werden.

Liegt die Immobilie in einem zulässigen Gebiet, muss man, um eine Genehmigung zu erhalten, Bettenplätze kaufen. Diese werden zum Verkauf angeboten, sobald feststeht, wo die Obergrenze für Gästebetten in der jeweiligen Region liegt. Diese Obergrenze sowie der Bettenpreis stehen noch nicht fest. Um den Verkauf abzuwickeln, wird es eine Bettenbörse geben, die von der Regierung der Balearen verwaltet wird und die An- und Abmeldung dieser Plätze kontrolliert.

Man muss aber darauf hinweisen, dass die bis 31. Juli 2017 beantragten und erteilten Genehmigungen nicht von diesen neuen Einschränkungen betroffen sind. Für sie gilt die vorhergehende Gesetzesregelung.

Bis zum 31. Juli 2017 war die Ferienvermietung für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser möglich. Eine derartige Vermietung in Mehrfamilienhäusern, die dem Wohneigentumsgesetz unterliegen, war nicht zulässig.

Mit der Gesetzesänderung wird die Möglichkeit eröffnet, auch in Mehrfamilienhäusern, die dem Wohneigentumsgesetz unterliegen, zu Ferienzwecken zu vermieten, jedoch mit bestimmten Einschränkungen.

Wenn ein Wohnobjekt dem Wohneigentumsgesetz unterliegt und in der Gründungsurkunde oder in den Gesellschaftsstatuten eine touristische Nutzung untersagt ist, dürfen für solche Objekte keine diesbezüglichen Anmeldungen erfolgen. Falls die Nutzung nicht explizit untersagt ist, ist ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich, bei dem die Mehrheit der Eigentümer, die gleichzeitig die Mehrheit der Eigentumsanteile innehaben, ausdrücklich die Möglichkeit einer



■ Anwalt Daniel Olabarria weiß Rat in Sachen Ferienvermietung. FOTO: BUFETE BUADES

touristischen Vermietung genehmigen muss. Dieser Beschluss kann später ebenso nur durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden. Der Beschluss ist im Grundbuchamt einzutragen, sodass eventuelle Käufer über diese Nutzung informiert sind. Ein solcher Beschluss ist jedoch nicht erforderlich, wenn in der Gründungsurkunde oder in den Gesellschaftsstatuten ausdrücklich die Möglichkeit der Ferienvermietung genehmigt wurde.

Darüber hinaus gibt es weitere Voraussetzungen in Bezug auf die Wohnobjekte und die erforderlichen Dokumente. Im Folgenden werden die wichtigsten davon genannt.

Um Gewinnbestreben und Spekulationen rund um den Immobilienmarkt einzudämmen, darf jeder Immobilieneigentümer maximal drei Wohnobjekte

für Ferienvermietungen anbieten. Mit dem gleichen Ziel wird gefordert, dass das Wohnobjekt ein gewisses Mindestalter hat. Das sind im Prinzip fünf Jahre, falls keine anderen Regelungen dazu vorliegen. Während dieser fünf Jahre muss das Immobilienobjekt zu privaten Wohnzwecken genutzt worden sein.

Eine Neugenehmigung für touristische Vermietungen von Wohnobjekten auf geschützten ländlichen Flächen ist nicht zulässig, es sei denn, Ausnahmeregelungen werden getroffen.

Falls im Zusammenhang mit einer Immobilie ein rechtskräftiges Urteil wegen schwerwiegenden Verstoßes gegen das Baurecht vorliegt, kann keine Genehmigung zur Ferienvermietung erteilt werden, solange die baurechtliche Legalität nicht wieder hergestellt wurde. Die Wohnobjekte müssen über eine

gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung verfügen.

Die Genehmigung der Bettenanzahl für das jeweilige Wohnobjekt richtet sich nach der Bewohneranzahl, die in der Bewohnbarkeitsbescheinigung angegeben ist. Es muss mindestens ein Badezimmer für jeweils vier Gästeplätze vorhanden sein.

Es muss eine Energieeffizienzbescheinigung vorliegen – für Gebäude, die vor 2008 errichtet wurden, muss die Einstufung „F“ vorliegen, für später errichtete Gebäude die Einstufung „D“. Zugleich muss eine Versicherungspolice in Bezug auf eine Haftpflichtversicherung vorliegen, die körperliche und materielle Schäden abdeckt, die durch Personen während ihres Aufenthalts verursacht werden könnten. Bei Wohnobjekten, die dem Wohneigentumsgesetz unterliegen, sind auch Schäden abzusichern, die der Eigentümergemeinschaft durch Gäste entstehen könnten. Das gesamte Wohnobjekt kann tage- oder wochenweise vermietet werden, jedoch niemals länger als einen Monat. Die Genehmigung wird für eine Dauer von fünf Jahren erteilt, es sei denn, es liegt eine Sonderregelung vor. Es muss belegt werden, dass die Voraussetzungen weiterhin erfüllt werden, um die Genehmigung verlängern zu können.

Aus Sicherheitsgründen ist die oberste Polizeibehörde darüber zu informieren, welche Personen in dem Wohnobjekt ihre Ferien verbringen.

Ein Reinigungsdienst, die Lieferung von Bettwäsche, Wäsche und Haushaltswaren sowie die Wartung von Einrichtungen und ein Telefonservice müssen rund um die Uhr zur Verfügung gestellt werden.

Falls die Genehmigung durch den Interventionsplan PIAT möglich ist, darf ein Eigentümer seinen Hauptwohnsitz nicht länger als sechzig Tage im Jahr vermieten.

Zuletzt ist noch darauf hinzuweisen, dass die Geldstrafen bei Nichtvorlage einer entsprechenden Erklärung des Beginns einer Ferienvermietung oder bei Nichterfüllung der dazu erforderlichen Voraussetzungen sich zwischen 20.000 und 40.000 Euro bewegen. Diese Strafe fällt auch für die Werbung und Vermarktung eines solchen Wohnobjekts an. Demnach können Eigentümer wie Vermarkter mit einer entsprechenden Strafe belegt werden.

Bei der Gesetzesänderung wird davon ausgegangen, dass es sich bei Vermietungen, die kürzer als einen Monat dauern, um Ferienvermietungen handelt. Somit ist die Gesetzeslücke, die hier bislang bestand, geschlossen, denn es praktisch nicht mehr möglich, dies zu widerlegen und bei einem bereits eröffneten Sanktionsverfahren die Strafe abzuwenden.

## INFORMATION

**Daniel Olabarria**  
**Abogado**  
**Bufete Buades**

Avinguda Jaume III, núm. 4, 1,  
07012 Palma  
Teléfono: 971 22 81 41  
www.bufetebuades.com