

Ferienvermietung auf den Balearischen Inseln 2017

Von Rechtsanwalt / Abogado inscrito Dominic John Patrick Porta

Stand: 24. September 2017

I. Einleitung

Die Ferienvermietung auf Mallorca ist ein seit einigen Jahren kontrovers diskutiertes Thema. Auf der einen Seite stehen die Immobilieneigentümer, die ihre Häuser, Wohnungen und Zimmer an die zahlreichen Feriengäste, meist mittels Internetportalen, vermieten wollen. Auf der anderen Seite gibt es die Hotellobby, die dies unter allen Umständen versucht, zu verhindern, sowie die Residenten, die keine geeigneten Wohnungen mehr zur Langzeitmiete finden. In der Mitte steht die Balearen-Regierung, die versucht, einen Konsens zwischen allen Beteiligten zu finden, bisher jedoch ohne großen Erfolg.

Seit 2012 bedarf es auf den Balearischen Inseln für die Ferienvermietung einer entsprechenden Lizenz. Maßgebende Grundlage dafür ist das Tourismusgesetz der Balearischen Inseln 8/2012 vom 19. Juli und die darauf beruhenden Verordnungen. Das Gesetz aus 2012 erlaubte die Vermietung je nach Art der Immobilie in alleinstehenden Einfamilien-, Reihen- und Zwischenhäusern. Die Vermietung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder einzelnen Zimmern war hingegen nicht erlaubt.

Die Diskussion ist aktuell neu entflammt, da die Balearische Regierung im Juli 2017 eine Gesetzesänderung verabschiedet hat, die am 01. August 2017 in Kraft getreten ist und welche weitreichende Änderungen im Bereich der Ferienvermietung vorsieht. In den nächsten Monaten ist mit dem Erlass einer Verordnung zu rechnen, die in weiten Teilen von den bisher geregelten Bestimmungen abweichen kann. Diese Abweichungen können je nach Umsetzung eine Verbesserung oder eine Verschlimmerung der aktuellen Lage bedeuten.

Die Gründe, die den Anlass zur Änderung des Tourismusgesetzes gegeben haben, sind vielfältig. Einer der entscheidenden Gründe wird gewesen sein, dass sich in 2016 auf den Balearen 45.250 Objekte bzw. über 183.000 Plätze in der Ferienvermietung befanden, wovon lediglich knapp ein Drittel reguliert waren, d.h. eine entsprechende Lizenz vorweisen konnten (Quelle: Asociación de Apartamentos Turísticos y Viviendas de Alquiler de Temporada en Baleares, Stand: 2016). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass zwei Drittel der Ferienvermietungsplätze illegal vermietet wurden. Die aktuelle Dunkelziffer dürfte weitaus höher liegen.

Das Gesetz gilt in räumlicher Hinsicht für den gesamten geographischen Bereich der Balearischen Inseln. In sachlicher Hinsicht sind unter anderem touristische Unterkünfte und Dienstleistungen, touristische Vermittlungstätigkeiten sowie jede Person oder Aktivität, die mittelbar oder unmittelbar mit dem Tourismussektor in Verbindung steht. Somit ist hiervon die Ferienvermietung eindeutig mit erfasst.

II. Definition Ferienvermietung / Abgrenzung zur Vermietung nach LAU

Wenn in diesem Zusammenhang von Ferienvermietung oder touristischer Vermietung gesprochen wird, so sind damit nach dem aktuellen Gesetz alle natürlichen und juristischen Personen (also Menschen und Gesellschaften) gemeint, die eine vollständige Wohnraumunterkunft auf kurze Zeit, sofort und mit Gewinnerzielungsabsicht kommerzialisieren.

Erste Voraussetzung ist dabei, dass die Immobilie als Wohnraum ausgewiesen sein muss. Anknüpfungspunkt ist daher nun nicht mehr, wie es bisher der Fall war, die Art der Immobilie, sondern die NUTZUNGSART der Immobilie. Daher fallen somit auch zunächst Wohnungen wie etwa in Mehrfamilienhäusern unter das neue Gesetz.

Vollständig meint dabei, dass die Unterkunft in Ihrer Gesamtheit zur Verfügung gestellt wird. Nach wie vor schließt damit der Grundsatz des Gesetzes die zimmerweise Vermietung aus. Die gesamte Unterkunft muss dabei einer einzigen Mietpartei zur Verfügung gestellt werden. Es geht daher zum Beispiel nicht, dass man an zwei Familien eine Unterkunft mit zwei Zimmern vermietet. Auf Mieterseite muss immer eine einzige Vertragspartei stehen. Weiter ist es auch nicht möglich gewisse Bereiche der Unterkunft, zum Beispiel eine Abstellkammer, zu verschließen, weil man dort etwa eigene private Gegenstände lagert.

Auf kurze Dauer bedeutet, dass die Ferienunterkunft tage- oder wochenweise unter 30 Tagen vermietet werden muss. Dabei wurde eine Vermutungswirkung neu eingeführt, die eindeutig regelt, dass von einer touristischen Vermietung ausgegangen wird, sofern die Vermietungsdauer weniger als die besagten 30 Tage beträgt, es sei denn man kann gegenüber der Behörde das Gegenteil beweisen. Diese Beweisführung wird aber in den meisten Fällen schwierig oder unmöglich sein.

Damit ist nun eine eindeutige Abgrenzung zum Wohnraumvermietungsgesetz (LAU) gegeben. Vermietungen von über 30 Tagen fallen damit grundsätzlich erstmal unter das LAU, was aber

auch bedeutet, dass die Voraussetzungen dieses Gesetzes zu erfüllen sind. Unter anderem sind dies etwa die Erhebung einer Kautions, die mindestens einer Monatsmiete entspricht, sowie der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags.

Eine Kommerzialisierung der touristischen Tätigkeit wird angenommen, wenn die Vermarktung durch einen sogenannten „touristischen Kanal“ erfolgt. Ein „touristischer Kanal“ ist dabei jedes System durch das natürliche oder juristische Personen – selbst oder durch Dritte – die Reservierung von touristischen Aufenthalten kommerzialisiert, veröffentlicht oder vereinfacht. Damit enthält das neue Gesetz nun – im Gegensatz zur Vorgängerregelung – eine eindeutige Definition zum Begriff des „touristischen Kanals“, wobei die Begriffsbestimmung dabei so weit gefasst ist, dass praktisch (fast) alles darunter fällt. Insbesondere fallen darunter Internetportale, Webseiten, Immobilienagenturen und Werbeanzeigen in jeder Art von Medium. Auch soziale Netzwerke wie etwa Facebook oder Twitter sind erfasst. Die reine Mund-zu-Mund-Propaganda fällt hingegen nicht hierunter und stellt dadurch keine Kommerzialisierung der touristischen Tätigkeit dar.

III. Gebietsausweisung

Eine der gravierendsten Neuerungen, die das aktuelle Gesetz vorsieht, ist mit Sicherheit die Gebietsausweisung. Es wird in Zukunft so aussehen, dass nicht in jedem Bereich der Balearischen Inseln touristisch vermietet werden darf. Durch den Interventionsplan im touristischen Bereich und die Regionalpläne der jeweiligen Insel sollen Gebiete für die touristische Vermietung bestimmt werden. Die Kompetenz für den Erlass der erwähnten Pläne liegt zunächst bei den Inselräten, wobei jedoch für Menorca, Formentera und die Gemeinde Palma Spezialkompetenzen vorgesehen sind. Dies führt möglicherweise dazu, dass eine Vermietung demnächst in Santanyí erlaubt ist, wohingegen sie in Fornalutx verboten werden könnte. Auch wenn nach Aussage des Tourismusministeriums die Gebiete, in denen die Ferienvermietung vollständig untersagt werden soll, in erster Linie in Palma und Umgebung liegen sollen, bleibt es dennoch abzuwarten, wie die tatsächliche Umsetzung erfolgen wird.

Für die Festlegung der Gebiete haben die genannten Stellen zwölf Monate ab Inkrafttreten des neuen Gesetzes Zeit, was bedeutet, dass mit einer Entscheidung Ende Juli 2018 zu rechnen ist. Allerdings hat die Stadt Palma angekündigt schon früher mit der Ausweisung der Gebiete fertig zu sein. Für die Dauer dieses Zeitraums wurde ein sogenanntes Moratorium erlassen, d.h. die Anmeldung neuer Ferienvermietungsobjekte ist zurzeit für KEINE Immobilie und unter KEINEN Umständen möglich. Wer also noch keine Genehmigung zur touristischen Vermietung hat oder

den Antrag auf Erhalt der Genehmigung vor dem 01.08.2017 nicht gestellt hat, aber trotzdem touristisch vermietet, betreibt illegale Ferienvermietung, was teilweise mit Strafen von bis zu 400.000 € geahndet werden kann.

Ist bis zum angegebenen Zeitpunkt eine Unterteilung in Gebiete nicht erfolgt, wird die Anmeldung wieder möglich sein, allerdings mit der Einschränkung, dass die Unterscheidung nach alter Gesetzeslage nach Art der Immobilie wieder auflebt, was zur Folge hätte, dass lediglich alleinstehende Einfamilien-, Reihen- und Zwischenhäuser zur Anmeldung zugelassen wären und Wohnungen sowie einzelne Zimmerplätze nicht.

IV. Bettenplatzbörse

Eine weitere explosive Neuerung ist die Bettenplatzbörse. Bisher war es im Bereich der Ferienvermietung nicht erforderlich einen Bettenplatz zu erwerben, was im Hotelgewerbe jedoch seit Jahren gängige Praxis war. Dies hat sich nun geändert. Je nach Anzahl der Betten der Ferienunterkunft müssen nun entsprechende Plätze von der Platzbörse erworben werden, wobei für jeden Platz eine bestimmte Gebühr gezahlt werden muss. Die Höhe dieser Gebühr ist noch nicht bekannt. Die Anzahl der Plätze, die erworben werden müssen, kann der Bewohnbarkeitsbescheinigung entnommen werden bzw. für touristische Appartements und Wohnungen werden für ein Studio zwei, für eine Einzimmerwohnung drei und für jedes weitere Zimmer zwei zusätzliche Plätze benötigt. Dies alles wäre noch nicht so belastend, wenn die Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze nicht limitiert wäre. Für Mallorca ist ein Platzkontingent mit einer Obergrenze von 42.000 Plätzen vorgesehen, was nicht mal annähernd der Anzahl der Ferienvermietungsplätze entspricht, die sich zurzeit – wenn auch illegal – in der Vermietung befinden. Der politische Wille ist, diese Zahl in den nächsten Jahren auch noch abzubauen. Bei der Verteilung der Plätze wird das Prinzip „Wer zuerst kommt, malt zuerst“ angewendet werden, was bedeutet, dass nach Aufhebung des weiter oben erwähnten Moratoriums mit einem richtigen Ansturm auf die Bettenplätze zu rechnen ist.

Einmal von der Platzbörse erworbene Plätze können dann anschließend weiter veräußert werden. Es ist also davon auszugehen, dass sich in diesem Bereich ein reger Sekundärmarkt entwickeln wird, der sich mit dem Handel von Bettenplätzen beschäftigt wird. Aber bei der Übertragung ist Vorsicht geboten, da diese nur unter gewissen Voraussetzungen erfolgen kann und die verwaltungsrechtlichen Vorschriften beachtet werden müssen. Dabei ist die Übertragung zunächst durch jedes rechtliche Mittel möglich, d.h. die Übertragung kann zwischen zwei Personen mittels privatschriftlichem Vertrag geregelt werden. Die Übertragung

muss der Tourismusbehörde 20 Tage vorher angezeigt werden, damit diese die Möglichkeit bekommt von ihrem gesetzlich eingeräumten Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Ob und inwieweit die Behörde tatsächlich in der Praxis Plätze, die übertragen werden sollen, für sich zurück kauft, bleibt abzuwarten. Da die Bettenplatzzahl, wie schon oben erwähnt, in den nächsten Jahren noch abgebaut werden soll, ist es allerdings nicht ganz auszuschließen, dass das Vorkaufsrecht von der Behörde ausgeübt wird. Unterlässt man die Anzeigepflicht so hat die Tourismusbehörde 20 Tage nach Kenntnis der Übertragung, was in der Praxis der Zeitpunkt sein wird, in dem man die formelle Ummeldung bei der Tourismusbehörde vornimmt, Zeit, um wiederum von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Praktisch wird die Übertragung daher in Zukunft so erfolgen: Zwei Personen schließen einen privatschriftlichen Vertrag über den Verkauf der Ferienvermietungsplätze ab und melden die bestehenden Plätze unter gleichzeitiger Anmeldung dieser Plätze für die neue Ferienunterkunft ab. Für die Übertragung kann die Tourismusbehörde ebenfalls eine Gebühr verlangen. Die Höhe der Gebühr steht ebenfalls noch nicht fest. Auch sollten die anfallenden Steuern für die Übertragung der Ferienvermietungsplätze beachtet werden.

Das Gesetz sieht vor, dass für die Vermietung von Ferienunterkünften eine separate, eigene Platzbörse eingerichtet werden kann. Dies ist bisher noch nicht geschehen, so dass die schon vorhandene Platzbörse des Hotelgewerbes auf die Ferienvermietung ausgeweitet wird.

V. Voraussetzung für die Ferienvermietung

Für die Ausübung der Ferienvermietung sind einige Voraussetzungen zu erfüllen, die im Folgenden näher erläutert werden. Vorab sei gesagt, dass der Gesetzesartikel, der diese Voraussetzungen regelt von den vorher bestandenen drei Absätzen auf 21 Absätze angewachsen ist. Allein daran ist zu erkennen, dass die Ferienvermietung nun einem weitaus strengeren rechtlichen Regime unterliegt als bisher.

1. Mindestalter der Immobilie

Als erste Voraussetzung, und auch durch das aktuelle Gesetz neu eingeführt, muss die Immobilie, die als Ferienunterkunft vermietet werden soll, ein gewisses Mindestalter aufweisen. Genehmigungsfähig sind daher – solange keine Verordnung erlassen wurde, die gegenteiliges regelt – nur Immobilien, die mindestens fünf Jahre alt sind. Vorher muss die Immobilie einem privaten Nutzen zugeführt gewesen sein, also z.B. Eigennutzung oder Langzeitvermietung. Dies bedeutet, dass Neubauten zunächst für die Dauer von fünf Jahren für die touristische Vermietung „gesperrt“ sind. Sinn und Zweck dieser Regelung ist, dass Großinvestoren davon

abgehalten werden sollen, große Komplexe zu errichten, um diese dann direkt in die Ferienvermietung zu geben, ohne dass sie je dem Langzeitmietmarkt zur Verfügung standen.

2. Energieeffizienz-zertifikat

Das Energieeffizienz-zertifikat erhält durch das Tourismusgesetz nun eine ganz neue Bedeutung. Immobilien, die ferienvermietet werden, müssen ein entsprechendes Zertifikat der Stufe F für Gebäude, die vor dem 31.12.2017 erbaut wurden, und der Stufe D für Gebäude, die danach errichtet wurden, vorweisen können. Auch hiervon kann die noch mit Spannung zu erwartende Verordnung abweichen. Dieser Bestimmung müssen ALLE Ferienunterkünfte bis spätestens zum 01.08.2020 nachkommen.

3. Zugang und Instandhaltung

Weiter müssen die Vorschriften zum Zugang zu und zur Instandhaltung der Immobilie eingehalten werden. Dies bedeutet etwa, dass ein barrierefreier Zugang zur Verfügung stehen muss. Außerdem muss die Immobilie in einem guten Zustand gehalten werden. In Spanien müssen darüber hinaus Mehrfamilienhäuser nach 50 Jahren einer baulichen Überprüfung unterzogen und ggfs. renoviert werden.

4. Mitteilungspflicht an die Polizei

Gemäß des neuen Tourismusgesetzes der Balearischen Inseln muss der Betreiber der Ferienvermietung die Informationen über seine Feriengäste in Übereinstimmung mit dem Gesetz über die Sicherheit der Bürger an die Polizei (Dirección General de Policía) übermitteln.

Diese Mitteilung muss mindestens folgende Informationen enthalten:

- Von den Feriengästen:
 - Name(n)
 - Nachnamen(n)
 - Ausweisnummer
 - Art des Ausweisdokuments
 - Geburtsdatum
 - Geschlecht
 - Nationalität
 - Datum des Aufenthaltsbeginns
 - Unterschrift des Feriengastes

- Vom Betreiber der Ferienvermietung:
 - Name des Ferienobjekts
 - Ausweisnummer
 - Name(n)

- Nachnamen(n)
- Unterschrift des Betreibers

Die Informationen sind von jedem Feriengast, der 16 Jahre oder älter ist, zu erfassen.

Zur Aufnahme der Informationen der Feriengäste ist das von der Polizei oder vom Innenministerium vorgesehene Formular zu verwenden. Das Formular des Innenministeriums ist beigelegt. Da die Formulare der Polizei je nach Region abweichen können, empfiehlt es sich, das jeweilige Formular bei der zuständigen Polizeidienststelle zu erfragen, sofern man dieses verwenden möchte.

Die Daten müssen entweder an die lokale oder nationale Polizei bzw. die Guardia Civil weitergeleitet werden, was davon abhängig ist, in welchem Bezirk sich die Ferienimmobilie befindet. Für die Balearischen Inseln können die Dienststellen der nationalen und lokalen Polizei auf der folgenden Internetseite nachgeschaut werden: https://www.policia.es/depenpol/depenpol_provincia.php?id_region=12&id_provincia=7#cuero

Im ersten Schritt muss man sich zunächst bei der Polizei als Ferienvermieter registrieren lassen. Dazu geht man zur jeweils zuständigen Dienststelle der Nationalen Polizei (Comisaría Nacional de Policía), in deren Bezirk die Ferienimmobilie liegt, siehe zur Lokalisierung weiter oben.

Zur Akkreditierung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Notarielle Kaufurkunde der Immobilie oder Grundbuchauszug, bzw. der Vertrag, aus dem sich die Verwalterstellung hinsichtlich der Immobilie und der Ferienvermietung ergibt
- Eine Kopie der eingereichten und abgestempelten DRIAT
- Ausweisdokument des Antragstellers

Diese Anmeldung erfolgt für jedes Ferienobjekt einzeln.

Nach Anmeldung erhält man für jedes Objekt eine Identifizierungsnummer und Passwort mit dem man sich dann unter <https://webpol.policia.es/e-hotel/> anmelden kann. (Falls Ihr Browser die Seite aufgrund von Sicherheitsbedenken nicht anzeigen sollte, ignorieren Sie dies bitte und klicken Sie auf „Seite trotzdem anzeigen“.)

In Bezirken, in denen die nationale oder lokale Polizei keine eigene Dienststelle hat, kann auch das System der Guardia Civil verwendet werden. Dazu muss man sich ebenfalls erst bei dem System anmelden. Diese Anmeldung erfolgt durch Ausfüllen des beigelegten Formulars „Alta/Modificación de Establecimiento de Hostelería“. Das in zweifacher Ausfertigung ausgefüllte Formular reicht man anschließend bei der für die Ferienimmobilie zuständigen Dienststelle der Guardia Civil ein. Welche Dienststelle für die Ferienimmobilie zuständig ist, kann man durch Eingabe der Postleitzahl auf folgender Seite herausfinden: <http://www.guardiacivil.es/es/institucional/directorio/index.html>.

Anschließend kann man sich mit dem zur Verfügung gestellten Nutzernamen und Passwort auf der folgenden Seite einloggen: <https://hospederias.guardiacivil.es/>. Die Daten der Feriengäste können dann entweder per Online-Formular eingegeben oder durch Hochladen einer Datei, die einen Scan der manuell ausgefüllten Formulare enthält.

Die Informationen können dann auf drei unterschiedlichen Wegen an die Polizei bzw. Guardia Civil übermittelt werden:

- Per Internet unter den oben angegebenen Internetadressen und mittels der erhaltenen Zugangsdaten;
- persönlich bei der zuständigen Polizeidienststelle: Man kann die Unterlagen auch persönlich bei der zuständigen Polizeistelle einreichen. Dazu kann man entweder die Daten elektronisch z.B. auf einem USB-Stick übergeben oder man bringt zwei Kopien Anmeldeformulars mit, wovon eine bei der Polizei verbleibt und die zweite von der Polizei abgestempelt wieder mitbekommt;
- per Fax (sofern die zuständige Polizeidienststelle hierüber verfügt): Hier sollten Sie sich bei Ihrer zuständigen Polizeidienststelle darüber informieren, ob diese Möglichkeit zur Verfügung steht. Falls dies der Fall ist, sollten Sie nach Zusenden des Fax von der Polizei entweder auf gleichem Wege eine Bestätigung oder etwas später per Post eine gestempelte Kopie zurückerhalten.

Innerhalb von 24 Stunden ab Eintreffen des Feriengastes müssen die angegebenen Informationen in der beschriebenen Art und Weise bei den angegebenen Stellen eingereicht werden.

Zusätzlich zu der Weitergabe der Feriengastinformationen an die Polizei müssen die gesammelten Informationen in einem Gästebuch abgeheftet werden. Dabei dürfen die Ordner lediglich ein Volumen von zwischen 100 und maximal 500 Seiten haben. Bei Untersuchungen ist das Gästebuch den Sicherheitsbehörden vorzulegen. Das Gästebuch ist für einen Zeitraum von drei Jahren aufzubewahren.

5. Bewohnbarkeitsbescheinigung

Bestehen geblieben ist die Voraussetzung, dass eine gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung vorliegen muss. Dies dürfte insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn eine solche etwa aufgrund von baurechtlichen Verstößen der Immobilie nicht erlangt werden kann, was auf den Balearischen Inseln nicht selten der Fall ist und auch beim Immobilienerwerb häufig potenzieller Konfliktpunkt zwischen Käufer und Verkäufer ist.

Nun gibt es durchaus Immobilien, die keiner Bewohnbarkeitsbescheinigung bedürfen. Dies ist zum Beispiel bei Immobilien der Fall, die ein gewisses Alter vorweisen. An diese Konstellation

hat der Gesetzgeber allerdings bei der Neuauflage des Tourismusgesetzes gedacht und verlangt dann anstelle der Bewohnbarkeitsbescheinigung eine Bescheinigung der Gemeinde, dass eine solche für das in Frage kommende Objekt nicht erforderlich ist.

6. Haftpflichtversicherung

Weiterhin bleibt es verpflichtend eine Haftpflichtversicherung für die touristische Tätigkeit abzuschließen. Zwar sind die Anforderungen an diese Versicherung nicht klar geregelt, jedoch ist davon auszugehen, dass wie bisher eine Mindestdeckungssumme von 300.000 € bei einer maximalen Selbstbeteiligung von 600 € nachzuweisen ist. Die Haftpflichtversicherung muss Sach- und Personenschäden abdecken, die den Feriengästen bei Aufenthalt in der Ferienunterkunft zustoßen können. An dieser Stelle sei ausdrücklich erwähnt, dass die Versicherung explizit die touristische Aktivität abdecken muss. Die einfache private Haftpflichtversicherung reicht nicht aus. Darauf sollte das Versicherungsunternehmen bei Beantragung der Versicherung hingewiesen werden.

7. Anzahl der Bäder

Nach wie vor muss pro vier Bettenplätze ein Bad vorhanden sein. Neu ist die mathematisch nicht ganz einfach nachzuvollziehende Regelung, dass bei vier (oder einem Vielfachen von vier) Plätzen plus mindestens einem weiteren Platz auch ein zusätzliches Bad erforderlich ist. In einfacheren Worten ausgedrückt bedeutet dies, dass für fünf bis sieben Plätze zwei Bäder oder für neun bis elf Plätze drei Bäder vorhanden sein müssen. Auch hiervon kann die Verordnung in Zukunft abweichen.

8. Touristische Dienstleistungen

Beim Thema der touristischen Dienstleistungen kam es in der Vergangenheit und kommt es aktuell immer noch häufig zu Missverständnissen. Dies begründet sich darin, dass teilweise die irri- ge und falsche Auffassung vertreten wird, kurzfristige Vermietung ohne das Angebot touristischer Dienstleistungen stelle keine Ferienvermietung dar. Dies ist nicht richtig. Betreibt man kurzfristige Vermietung, so MÜSSEN gewisse touristische Dienstleistungen erbracht werden. Die Art und Weise der Erbringung der touristischen Dienstleistungen hat lediglich steuerliche Auswirkungen, die an anderer Stelle dieses Buches genauer erörtert werden.

Bei den zu erbringenden und zwingenden touristischen Dienstleistungen handelt es sich um die regelmäßige Reinigung sowie Instandhaltung der Ferienunterkunft, die Zurverfügungstellung von Bettwäsche, Handtüchern als auch allgemeinem Hausrat sowie die Angabe einer 24-

Stunden-Notrufnummer. Weitere Voraussetzungen können in Zukunft noch hinzukommen, wenn dies durch die schon erwähnte Verordnung festgelegt werden sollte.

9. Anmeldung bei Versorgerunternehmen

Als neue Voraussetzung hinzugekommen ist die Anmeldung bei den entsprechenden Versorgerunternehmen für Strom, Gas und Wasser. Dabei muss insbesondere darauf geachtet werden, dass ein individueller Zähler für die Ferienunterkunft vorhanden ist. Letzteres dürfte in der Praxis allerdings lediglich für die Vermietung von Ferienwohnungen relevant werden, da die klassische Finca über entsprechende Installationen verfügen dürfte. Wie die Behörde mit Fällen umgehen wird, in denen die Immobilie über Eigenversorgung wie etwa durch eine Solaranlage verfügt, bleibt abzuwarten, da dieser Fall im Gesetz nicht bedacht wurde.

10. Brandschutzvorschriften

Für Ferienunterkünfte, die in einem Brandschutzgebiet liegen, müssen die entsprechenden Brandschutzvorschriften eingehalten werden.

11. Einhaltung sonstiger Vorschriften

Weiter wurde neu eingeführt, dass der Betreiber der Ferienvermietung sämtliche unternehmerischen, arbeitsrechtlichen, steuerlichen und baurechtlichen Verpflichtungen nachkommen muss.

Was dabei mit unternehmerischen Verpflichtungen gemeint ist, ist nicht eindeutig geregelt und lässt Raum für Interpretationen. Klar ist, dass das Tourismusgesetz den Betreiber der Ferienvermietung als Unternehmer ansieht. Hierbei sei direkt klargestellt, dass der Unternehmerbegriff des Tourismusgesetzes nicht gleichzustellen ist mit dem Unternehmerbegriff aus anderen Gesetzen wie etwa den Steuergesetzen. Auf diese Problematik wird – genau wie auf die Einhaltung der steuerlichen Vorschriften – an anderer Stelle des Buches noch genauer eingegangen. Mit den unternehmerischen Verpflichtungen kann auch nicht die zwangsweise Anmeldung als Selbstständiger gemeint sein, da dies wiederum weitreichende Konsequenzen im sozialversicherungsrechtlichen und steuerlichen Bereich hätte. Denkbar ist, dass bei Ausübung der touristischen Aktivität mittels einer Gesellschaft wie etwa einer spanischen GmbH (SL) die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Geschäftsführers gemeint ist.

Hinsichtlich der einzuhaltenden arbeitsrechtlichen Vorschriften ist einerseits die Anmeldung des Personals bei der Sozialversicherung, welches für die Erbringung der touristischen Dienstleistungen oder für die Betreibung der Vermietung herangezogen wird, gemeint. Somit kann in Zukunft nicht ordnungsgemäß angestelltes Personal wie etwa die Reinigungskraft, der Poolreiniger oder der Landschaftspfleger zum Hindernis bei der Ausübung der touristischen Aktivität werden. Andererseits werden die Regelungen zur Vorbeugung von Risiken am Arbeitsplatz Bestandteil dieser Voraussetzung sein.

Auch die baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. So kann ein schwerer und sehr schwerer baurechtlicher Verstoß dazu führen, dass die Beantragung einer Ferienvermietungslicenz versagt wird. Die Tourismusbehörde hat seit Inkrafttreten des neuen Gesetzes die Pflicht, den Gemeinden und somit auch den Baubehörden die Anmeldung einer touristischen Aktivität anzuzeigen. Sind zu diesem Zeitpunkt bei den Baubehörden baurechtliche Verfahren wegen schweren oder sehr schweren baurechtlichen Verstöße anhängig, so wird die Tourismusbehörde hiervon in Kenntnis gesetzt, welche aus diesem Grund die Erteilung einer Lizenz zur Ferienvermietung verweigern wird.

Abschließend sei zu dieser Thematik gesagt, dass es sich – zumindest in Bezug auf die Erteilung von Strafen – nur um klarstellende und keine strafbegründeten Tatbestände handeln kann. Sollte man daher etwa wegen eines baurechtlichen Verstoßes eine Strafe auferlegt bekommen, so kann dies nicht dazu führen, dass die Tourismusbehörde eine zweite Strafe wegen des gleichen Verstoßes erlässt. Dies würde im groben Maße gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz verstoßen, dass ein und derselbe Sachverhalt nur einmal bestraft werden kann.

12. Ausschluss der Ferienvermietung

Ausgeschlossen ist die Ferienvermietung von Sozialwohnungen oder –gebäuden sowie staatlich subventionierten Immobilien. Ebenfalls dürfen Unterkünfte, die in einem Naturschutzgebiet liegen nicht als Ferienunterkunft vermietet werden. Hiervon können die Regionalpläne jedoch abweichen.

13. Zusammenfassung

Schon bei den allgemein zu erfüllenden Voraussetzungen der Ferienvermietung wird deutlich, dass sich die Rechtslage verkompliziert hat.

Zwar sind einige der Voraussetzungen, wie etwa die Erbringung von touristischen Dienstleistungen, das Vorliegen einer gültigen Bewohnbarkeitsbescheinigung, der Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung und die Bäderzahl – gleich geblieben oder haben sich nur wenig verändert. Jedoch sind auch neue Vorschriften – wie das Mindestalter der Immobilie, das Vorliegen des entsprechenden Energieeffizienzcertifikats, die Mitteilungspflicht an die Polizei – hinzugekommen, die dem Betreiber der Ferienvermietung weitere Bürden auferlegt. Dabei bedeutet insbesondere die Mitteilungspflicht an die Polizei einen erhöhten und zusätzlichen Verwaltungsaufwand, der gerade von Privatpersonen nicht leicht zu erbringen sein dürfte.

VI. Vermietung von Wohnungen, die einer Eigentümergemeinschaft angehören

Nun einmal zu den guten Nachrichten, denn an gewissen Stellen öffnet sich das neue Tourismusgesetz auch. So ist die Ferienvermietung von Wohnungen ausdrücklich nach dem neuen Gesetz erlaubt, was bisher nicht der Fall war. Allerdings unterliegt die touristische Wohnungsvermietung weiteren Voraussetzungen und Verpflichtungen, die im Folgenden im Detail erörtert werden.

1. Zustimmung der Eigentümergemeinschaft

Eine Wohnung wird typischerweise einer Eigentümergemeinschaft angehören. Daher ist vor Aufnahme der touristischen Vermietung zunächst die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einzuholen. Dies kann entweder durch eine Änderung der Satzung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, die dann die Ferienvermietung ausdrücklich zulässt oder durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung. Dieser Beschluss muss dann im Grundbuch eingetragen werden. Jegliche Änderungen sind der Tourismusbehörde mitzuteilen.

Darüber hinaus muss der Eigentümergemeinschaft die 24-Stunden-Notrufnummer mitgeteilt werden. Es empfiehlt sich dies entweder schriftlich per sogenanntem Bürofax zu machen, oder die Nummer auf einer Eigentümerversammlung zu Protokoll zu geben. Das Bürofax oder das Protokoll sollten zu späteren Beweis Zwecken gut verwahrt werden.

2. Erweiterte Haftpflichtversicherung

Es muss eine erweiterte Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Wenn bei der touristischen Vermietung von Ferienhäusern es noch ausreicht, dass die Versicherung Sach- und Personenschäden abdeckt, die den Feriengästen entstehen können, so müssen bei der Ferienvermietung von Wohnungen auch Schäden mit eingeschlossen sein, die die Feriengäste

am Gemeinschaftseigentum verursachen können. Auch hierdrauf sollte der Versicherungsgeber ausdrücklich hingewiesen werden. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Betreiber der Ferienvermietung für das Fehlverhalten seiner Gäste gegenüber dem Gemeinschaftseigentum einstehen muss.

3. Information der Feriengäste

Den Feriengästen müssen zu Beginn ihres Aufenthalts einige Informationen mitgeteilt und einige Hinweise erteilt werden.

Die Feriengäste müssen zunächst die Hausordnung kennen und darauf hingewiesen werden diese zu beachten. Weiter muss der Hinweis erteilt werden, dass Gemeinschaftseigentum – wie etwa der Pool oder der Hausflur – geachtet und respektvoll behandelt werden muss. Auch die Nachbarn dürfen nicht gestört werden.

Ganz wichtig ist, dass den Feriengästen die Registernummer der Ferienunterkunft mitgeteilt wird.

Alle diese Informationen und Hinweise müssen schriftlich erfolgen und der Erhalt muss vom Feriengast schriftlich bestätigt werden. Deshalb wird es in der Praxis so aussehen, dass der Betreiber der Ferienvermietung oder die von ihm dafür beauftragte Person bei Schlüsselübergabe die hier aufgezählten Informationen und Hinweise in Schriftform an den Feriengast übergibt und dieser den Empfang mit seiner Unterschrift quittiert. Aufgrund der weitreichenden Konsequenzen bei Nichteinhaltung empfiehlt es sich diese Unterlagen von einem Experten einmalig strafsicher vorbereiten zu lassen.

4. Räumungspflicht

Halten die Feriengäste die eben aufgeführten Verpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht ein, so kann diese den Betreiber der Ferienvermietung hiervon in Kenntnis setzen. Ab Mitteilung muss der dieser dann innerhalb von 24 Stunden die Räumung der Ferienwohnung verlangen. Wie der Nachweis über diese Räumungsaufforderung zu erfolgen hat, bestimmt das Gesetz nicht. Aufgrund der kurzen Frist von 24 Stunden sind die üblichen beweissicheren Wege – wie etwa mittels Bürofax oder notarieller Zustellung – ausgeschlossen. Eine Aufforderung zur Räumung mittels E-Mail ist zwar denkbar, doch da der Zugang nicht nachgewiesen werden kann und es höchst fraglich ist, ob der Feriengast im Urlaub täglich seine E-Mails kontrolliert, bleibt im Endeffekt nur das persönliche Erscheinen mit Zeugen oder die

Übergabe der schriftlichen Räumungsaufforderung, die man sich dann vom Feriengast wiederum quittieren lässt. Das Gesetz regelt übrigens nicht, was geschieht, wenn der Feriengast der Räumungsaufforderung nicht nachkommt. Zur Durchsetzung der Räumung ist der Betreiber der Ferienvermietung nämlich nicht verpflichtet. Hat man daher die Räumungsaufforderung zugestellt, aber der Feriengast verbleibt trotzdem für die Restdauer seines Aufenthalts in der Ferienwohnung, ist man seinen gesetzlichen Verpflichtungen nachgekommen.

5. Erteilung auf fünf Jahre

Sollte man alle geschilderten Voraussetzungen erfüllen, so erfolgt die Erteilung der Genehmigung über die Dauer von fünf Jahren. Im Monat vor Ablauf der fünf Jahre kann zwar ein entsprechender Verlängerungsantrag gestellt werden, jedoch müssen im Zeitpunkt der Stellung des Antrags immer noch alle Voraussetzungen vorliegen. Insbesondere müssen weiterhin die Bettenplätze zur Verfügung stehen. Wurden die Bettenplätze also innerhalb dieser fünf Jahre reduziert, so ist es sehr gut möglich, dass der Verlängerungsantrag abgelehnt wird.

6. Zusammenfassung

Obwohl die Zulassung der wohnungsweisen Vermietung durch das neue Gesetz grundsätzlich begrüßenswert ist und bedeutet, dass nun einige der bisher illegal betriebenen Ferienvermietungen in Zukunft die Möglichkeit bekommen unter den „Schirm der Legalität zu schlüpfen“, so sind die zusätzlichen Voraussetzungen ein Erschwernis für den Betreiber der Ferienvermietung. Dabei sind Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft sowohl über die generelle Genehmigung zur Zulassung der touristischen Vermietung als auch über die Ausübung der selbigen vorprogrammiert.

VII. Vermietung der eigenen Wohnungen

Eine weitere positive Neuerung des Tourismusgesetzes ist die Möglichkeit, dass man bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen seine eigene Wohnung touristisch vermieten kann. Dabei ist zwischen zwei Modalitäten zu unterscheiden: Die Vermietung des gesamten Wohnraums und die ausnahmsweise erlaubte Vermietung von einzelnen Zimmern.

1. Vermietung der ganzen Wohnung

Die Vermietung und Zur-Verfügung-Stellung des gesamten Wohnraums entspricht dem schon weiter oben besprochenen Grundsatzes des Tourismusgesetz, dass zunächst keine zimmer- oder teilweise Vermietung vorgesehen ist.

a. Eigene Wohnung

Als erstes und entscheidendes Merkmal muss es sich um die EIGENE Wohnung handeln. In dieser Konstellation ist die Vermietung daher nicht möglich, wenn die Wohnung einer Gesellschaft – wie etwa einer spanischen GmbH (SL) – gehört. Nur wenn die Wohnung einer natürlichen Person (also einem Menschen) gehört, ist diese Art der Vermietung zulässig. Weiter muss das Gesetz an dieser Stelle so verstanden werden, dass die eigene Mietwohnung hiervon nicht erfasst ist, sondern nur die Wohnungen, von der man selber der Eigentümer ist.

b. Per Gebietsausweisung zulässig

Darüber hinaus ist die Vermietung der eigenen Wohnung nur in Gebieten zulässig, in denen der entsprechende Plan dies ausdrücklich vorsieht. Insbesondere in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die Stadt Palma hier weitreichend von ihrer Kompetenz Gebrauch machen wird, diese Art der Vermietung zu unterbinden.

c. Hauptwohnung

Sofern diese Vermietungsmodalität gestattet ist, muss es sich weiterhin um die Hauptwohnung handeln, worüber Nachweis zu erbringen ist. Der Nachweis wird höchst wahrscheinlich in Form einer Meldebescheinigung der Gemeinde und/oder durch die Residentenkarte (Tajeta de Residencia, grünes NIE Dokument) möglich sein. Wenn man nun auf die Idee kommen sollte, zu behaupten, dass die Wohnung in SPANIEN die eigene Hauptwohnung ist, während man eigentlich in Deutschland seinen Hauptwohnsitz angemeldet hat und dort auch seine Steuern abführt, so wird man bei der Tourismusbehörde auf „Taube Ohren stoßen“. Die Vermietungserlaubnis der eigenen Wohnung wurde ins neue Gesetz aufgenommen, um den RESIDENTEN der Balearischen Inseln die Möglichkeit zu geben, sich durch die touristische Vermietung legal ein kleines „Zubrot“ zu verdienen.

d. Maximale Vermietungsdauer

Bei dieser Vermietungsart beträgt die maximale Vermietungsdauer 60 Tage pro Jahr. Diese 60 Tage können entweder am Stück, z.B. in der Hauptsaison Juli und August, oder auch zerstückelt und verteilt über das ganze Jahr genommen werden, wenn man etwa über ein paar Tage über Ostern, ein paar Tage über Weihnachten und den Rest in der Hauptsaison vermieten möchten. Wichtig ist dabei, dass die Obergrenze von 60 Tagen nicht überschritten wird. Außerdem muss der Tourismusbehörde die Aufteilung der 60 Tage mitgeteilt werden.

f. Zusammenfassung

Die Vermietung der eigenen Wohnung ist als neue Modalität hinzugekommen. Schon bei der Definition, was die eigene Wohnung bzw. was die Hauptwohnung ist, kann es zu Schwierigkeiten kommen. Auch in diesem Bereich wird die Gebietsausweisung mit Spannung zu erwarten sein. Die maximale Vermietungsdauer wird insbesondere dann zu einem erheblichen Planungsaufwand führen, wenn man die 60 Tage nicht an einem Stück vermieten möchte.

2. Vermietung einzelner Zimmer

Unter weiteren Voraussetzungen ist auch die Vermietung von einzelnen Zimmern der eigenen Wohnung möglich, was auch als AirBnB-Modell bezeichnet werden kann.

a. Verbleib in der Wohnung

Diese Art der Vermietung ist allerdings nur möglich, wenn man als Eigentümer der Wohnung während der Vermietungsdauer selber in der Wohnung verbleibt. Dies bedeutet, dass man mindestens ein Zimmer der Wohnung selber nutzen muss.

b. Angabe bei der Vermarktung

Entscheidend ist auch, dass man diese Modalität der Vermietung schon bei der Vermarktung der Ferienunterkunft mit angeben muss. Dies bedeutet, dass bei einer Vermarktung über eine Online-Plattform in der Anzeige ganz klar und erkennbar dargestellt werden muss, dass man sich selber in der Wohnung aufhalten wird. Unterbleibt dies, ist mit den entsprechenden Strafen zu rechnen.

c. Maximale Personenzahl

Es ist weiter darauf zu achten, dass die maximal zulässige Personenanzahl, die in der Wohnung leben darf, nicht überschritten wird. Diese Obergrenze kann man der Bewohnbarkeitsbescheinigung der Wohnung entnehmen. Im Klartext bedeutet dies, dass bei einer Angabe von sechs Plätzen auf der Bewohnbarkeitsbescheinigung, fünf Feriengäste aufgenommen werden dürfen, sofern man selber als Einzelperson in der Wohnung verbleibt.

d. Zusammenfassung

Ob dieses Vermietungsmodell auf Dauer wirtschaftlich betrieben werden kann, bleibt abzuwarten, da einige Feriengäste wahrscheinlich den Vermieter nicht mit in der Ferienunterkunft haben möchten. Falls die Feriengäste dem jedoch neutral gegenüberstehen sollten, bietet diese Art der Vermietung eine gute Möglichkeit, um die bisher illegale

zimmerweise Vermietung in Zukunft gesetzeskonform zu betreiben. Die übrigen Voraussetzungen zur Vermietung der eigenen Wohnung sind ebenfalls zu befolgen.

3. Zusammenfassung

Auch bei allen diesen Vermietungsarten wird die Genehmigung wieder auf fünf Jahre erteilt. Als besondere Voraussetzung beim Antrag auf Verlängerung muss nachgewiesen werden, dass es sich nach wie vor um die Hauptwohnung handelt. Im Übrigen müssen auch die generellen Voraussetzungen erfüllt werden.

VIII. Anmeldung der touristischen Aktivität (DRIAT)

Die „Declaración Responsable de Inicio de Actividad Turística“, kurz DRIAT, ist nichts anderes als eine eidesstattliche Erklärung gegenüber der Tourismusbehörde, dass man mit der Aufnahme einer touristischen Aktivität beginnen möchte. Daher ziehen Falschangaben bei der Antragsstellung auch die entsprechenden Strafen nach sich. Auch wenn im Moment aufgrund des erwähnten Moratoriums keine Neuanmeldungen möglich sind, sollen im Folgenden die beizubringenden Unterlagen aufgeführt werden.

Zunächst sei an diesem Punkt klargestellt, dass die Terminologie „Ferienvermietungslicenz“ – obwohl im Allgemeinen von dieser gesprochen und daher auch in diesem Buch zur Erleichterung des Verständnisses verwendet wird – nicht richtig ist. Bei dem Verwaltungsvorgang handelt es sich vielmehr um die Anmeldung der touristischen Tätigkeit wie sie auch bei der Aufnahme von anderen Tätigkeiten, wie z.B. der Eröffnung eines Ladenlokals, vorzunehmen ist. Die Anmeldung der touristischen Aktivität zieht die Prüfung des jeweiligen Antrags nach sich und endet, sofern alle Voraussetzungen vorliegen, mit der Eintragung in Register für unternehmerische und touristische Aktivitäten. Zum Abschluss des Verfahrens bekommt man dann die Registernummer per Bescheid mitgeteilt.

1. Ort der Antragsstellung

Die Anmeldung kann bei der zuständigen Tourismusbehörde (Dirección General de Turismo) auf der jeweiligen Insel gestellt werden, wobei auch die einzelnen Gemeinden zur Annahme des Antrags verpflichtet sind und den Antrag dann an die Tourismusbehörde weiterleiten. Man erhält bei Einreichen des Antrags einen Eingangsstempel der jeweiligen Behörde mit einer Vorgangsnummer, die dann etwa bei der Vermarktung der Ferienunterkunft angegeben werden kann und ausreicht, um die dahingehenden gesetzlichen Vorschriften zu erfüllen.

2. Einzureichende Unterlagen

Bei der Antragstellung waren bisher einzureichen:

- das Antragsformular (die eigentliche DRIAT);
- eine Kopie der NIE und des Reisepasses oder des Personalausweises des Eigentümers und des Betreibers, falls keine Personenidentität vorlag;
- eine privatschriftliche oder notarielle Vollmacht, falls der Antragsteller vom Eigentümer oder Betreiber abgewichen ist;
- eine Kopie der Bewohnbarkeitsbescheinigung;
- eine Kopie der Baupläne;
- der Modernisierungsplan unter Angabe der vorhandenen verpflichtenden und bewertbaren Einrichtungsgegenstände und Installationen, wobei bei Letzterem eine Mindestpunktzahl von 70 Punkten erreicht werden musste;
- ggfs. Begründung der Analogievoraussetzungen, falls diese nachgewiesen werden mussten; und das Formular über die Beschreibung des Objekts. Ursprünglich war auch noch ein Architektengutachten einzureichen, was allerdings später hin abgeschafft wurde;
- Nachweis über die Bezahlung der entsprechenden Gebühren

Sobald das schon erwähnte Moratorium aufgehoben wird oder entfällt, ist davon auszugehen, dass neben der DRIAT sowie den Ausweis- und NIE-Dokumenten, alle weiter oben angeführten Voraussetzungen mittels der entsprechenden Dokumentation nachgewiesen und bei Antragstellung eingereicht bzw. im Laufe des Antragsverfahren nachgereicht werden müssen.

Dies bedeutet, dass in Zukunft wahrscheinlich folgende Unterlagen von der Tourismusbehörde angefordert werden.

Für alle Ferienunterkünfte:

- das Antragsformular (die eigentliche DRIAT) im Original oder als beglaubigte Kopie und falls die Beglaubigung außerhalb Spaniens erfolgt ist, mit Apostille und entsprechender beglaubigter Übersetzung;
- eine Kopie der NIE und des Reisepasses oder des Personalausweises des Eigentümers und des Betreibers, falls hier keine Personenidentität vorliegen sollte
- eine privatschriftliche oder notarielle Vollmacht, falls der Antragsteller vom Eigentümer oder vom Betreiber abweicht;

- eine Kopie der Bewohnbarkeitsbescheinigung;
- eine Kopie der Baupläne;
- der Modernisierungsplan unter Angabe der vorhandenen verpflichtenden und bewertbaren Einrichtungsgegenstände und Installationen, wobei bei Letzterem eine Mindestpunktzahl von 70 Punkten erreicht werden musste;
- der Nachweis über die Haftpflichtversicherung
- ab dem 01.08.2020: Das entsprechende Energieeffizienzcertifikat

Zusätzlich bei Vermietung von Wohnungen, die einer Eigentümergemeinschaft angehören:

- Nachweis über die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft
- Nachweis über erweiterte Haftpflichtversicherung

Zusätzlich bei Vermietung der eigenen Wohnungen:

- Nachweis darüber, dass es sich um die eigene Wohnung handelt
- Nachweis darüber, dass es die Hauptwohnung ist
- Angabe über die Verteilung der 60 Tage auf das Kalenderjahr verteilt

Ob weitere oder zusätzliche Unterlagen für die Anmeldung der touristischen Aktivität erforderlich sind, bleibt abzuwarten.

3. Gebühren

Die Kosten für die Beantragung beliefen sich anfangs auf 24,84 € pro Schlafplatz, diese Gebühr wurde dann aber abgeschafft, so dass die Beantragung zeitweise gebührenfrei erfolgen konnte. In 2017 wurde dann eine Bearbeitungsgebühr von 315,00 € für bis zu zehn Bettenplätzen und 350,00 € für ab zehn Bettenplätzen eingeführt. In Zukunft ist damit zu rechnen, dass für jeden Bettenplatz eine entsprechende Gebühr erhoben wird, um diesen von der Bettenplatzbörse zu erwerben. An dieser Stelle sei noch einmal klargestellt, dass bei den bisher erteilten Lizenzen und gestellten Anträgen kein Bettenplatz von der Platzbörse erworben wurde.

4. Wirkung der Antragstellung

Ab Antragstellung kann sofort mit der Ferienvermietung begonnen werden. Dies hat sich nicht geändert. Das Gesetz sieht sogar insbesondere vor, dass die Antragstellung der Eintragung ins Register für Unternehmen und touristische Aktivitäten gleich gestellt ist.

Nach einigen Monaten wird dann von offizieller Seite eine Inspektion der Immobilie stattfinden, um zu überprüfen, ob die Angaben des Antrags mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Normalerweise findet diese Überprüfung „spontan“ statt, d.h., ohne vorherige Ankündigung des Termins. Sofern die Inspektion ohne Schwierigkeiten verläuft, kann die Ferienvermietung fortgesetzt werden, was bedeutet, dass dem Antrag stattgegeben wird und der Eintrag unter Zuteilung der entsprechenden Registernummer stattgegeben wird. Sollten bei der Inspektion Unstimmigkeiten auftreten, erhält man unter Fristsetzung die Gelegenheit diese zu heilen.

Neu hinzugekommen – und nicht zu vernachlässigen – ist, dass Falschangaben oder Fehler bei der Anmeldung der touristischen Aktivität mit teilweise sehr hohen Strafen geahndet werden. Daher sollte VOR Antragsstellung gründlich geprüft werden, ob alle Voraussetzungen zur Ausübung der Ferienvermietung vorliegen.

5. Obergrenze für die Anmeldung

Ebenfalls neu eingefügt wurde eine Obergrenze für die Anmeldung einer touristischen Aktivität. Wenn man bislang beliebig viele Ferienunterkünfte anmelden konnte, so ist dies nun – solange die schon erwähnte Verordnung nichts anderes bestimmt – auf drei Immobilien pro Eigentümer beschränkt. Das Gesetz definiert an dieser Stelle jedoch nicht, was unter Eigentümer zu verstehen ist. Sollte es sich daher nicht um die Vermietung von der eigenen Wohnung handeln, ist es denkbar, seine Ferienimmobilien auf verschiedene Gesellschaften aufzuteilen, die jeweils maximal drei Ferienobjekte halten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Gesetzeslücke in absehbarer Zukunft geschlossen wird.

6. Zusammenfassung

Der bisherige Grundsatz der Antragstellung „Melden macht frei“ wurde durch das neue Gesetz abgeschafft. Bisher war es denkbar, einfach das dreiseitige DRIAT-Formular und ggfs. den Nachweis über die Zahlung der entsprechenden Gebühr ohne die Beibringung weiterer Unterlagen zu stellen. Auch wenn von diesem Vorgehen schon immer abzuraten war, da die übrigen Unterlagen spätestens bei der Inspektion vorliegen mussten, bot diese simple Antragstellung die Möglichkeit mit der touristischen Vermietung zu beginnen. Viele Betreiber von Ferienvermietung haben daher den Antrag selber gestellt oder eine Gestoria damit zu beauftragen. Aufgrund der Komplexität der neuen Vorschriften und der Vielzahl an beizubringenden Unterlagen sollte davon in Zukunft Abstand genommen werden.

IX. Abmeldung der touristischen Aktivität

Das Gegenstück zur Anmeldung der touristischen Aktivität ist logischerweise die Abmeldung. Dabei kann eine Abmeldung in drei unterschiedlichen Formen vorliegen oder geschehen.

1. Freiwillige Abmeldung

Sollte man beschließen, die Ferienvermietung aus freien Stücken einzustellen, so ist dies der Tourismusbehörde mitzuteilen.

2. Angeordnete Abmeldung

Es sind auch Konstellationen denkbar, in denen die Einstellung der touristischen Aktivität einseitig von der Tourismusbehörde angeordnet wird. Dies ist zum einen der Fall, falls ein entsprechend schwerer Verstoß gegen die Vorschriften des Tourismusgesetzes vorliegt. Zum anderen kann dies geschehen, sofern in drei aufeinanderfolgenden Jahren keine touristische Aktivität bei der Ferienunterkunft zu verbuchen ist.

3. Kein Verlängerungsantrag gestellt oder Voraussetzungen liegen nicht vor

In den oben geschilderten Fällen der Wohnungsvermietung kann eine Abmeldung auch vorliegen, wenn der entsprechende Verlängerungsantrag nicht gestellt wird oder bei Stellung dieses Antrags die Voraussetzungen für die Genehmigung der Verlängerung nicht mehr vorliegen bzw. die entsprechenden Bettenplätze nicht mehr zur Verfügung stehen.

4. Folgen der Abmeldung

In jedem der vorgenannten Fälle fallen die Ferienvermietungsplätze, sofern diese erworben wurden, an die Bettenplatzbörse zurück.

5. Zusammenfassung

Insbesondere wegen der schweren Folge einer Abmeldung, namentlich der Verlust der Ferienvermietungsplätze, sollte stets der aktuelle Stand der eigenen Vermietung überprüft werden, um zu vermeiden, dass insbesondere eine zwangsweise einseitige Abmeldung durch die Tourismusbehörde erfolgt. Einmal verlorene Plätze werden nicht oder nur schwer wieder zu erhalten sein.

X. Haftung und Bußgelder

Die hier geschilderten Änderungen des Tourismusgesetzes sollten nicht „auf die leichte Schulter genommen werden“. Zur Durchsetzung der Einhaltung der beschriebenen Voraussetzungen

wurden die Mindeststrafen in einigen Bereichen erheblich angehoben und die Tourismusbehörde hat zusätzliches Personal zur Verfolgung von Verstößen eingestellt. Die schon weiter oben erwähnte Beweislastumkehr für die Annahme einer touristischen Vermietung bei einer Vermietungsdauer von weniger als 30 Tagen führt dabei ebenfalls zu einer Entlastung der Behörde, da keine umständlichen Inspektionen oder aufwendige Beweisverfahren mehr notwendig sind.

1. Arten von Verstößen

Das Tourismusgesetz der Balearischen Inseln unterscheidet dabei zwischen leichten, schweren und sehr schweren Verstößen. Insgesamt sieht das Tourismusgesetz in diesen Kategorien über 50 mögliche Verstöße vor. Die häufigsten oder wahrscheinlichsten Verstöße werden im Folgenden aufgezählt. Diese Aufzählung ist allerdings nicht als abschließend zu verstehen.

a. Leichte Verstöße

Leichte Verstöße sind zum Beispiel:

- das Fehlen des offiziellen Beschwerdeformulars für die Gäste;
- das falsche oder unhöfliche Verhalten des angestellten Personals gegenüber den Gästen;
- Mängel in der Erbringung der Dienstleistungen oder die Mängel bei den Reinigungsvorschriften sowie in der Betriebstauglichkeit der Installationen, dem Mobiliar oder den Haushaltsgeräten, die Teil der ausgeübten touristischen Aktivität sind;
- die Nichterfüllung der Vorschriften hinsichtlich Reservierung und Stornierung.

Leichte Verstöße werden mit der Androhung von Zwangsgeld oder einer Strafe von bis zu 4.000 € geahndet.

b. Schwere Verstöße

Schwere Verstöße sind zum Beispiel:

- das Unterlassen der Benachrichtigung der zuständigen Tourismusbehörde über einen Inhaber- oder Betreiberwechsel der Einrichtung;
- die Nicht- oder Schlechtleistung der geschuldeten Leistungen, sofern der Gast hiervon beeinträchtigt ist;
- die Reservierungsbestätigung über eine höhere Anzahl an Plätzen als tatsächlich vorhanden, sofern dies zu einer Überbelegung führt;

- die Abrechnung von höheren Preisen als vereinbart oder die Unrichtige Führung des Gästebuchs.

Schwere Verstöße werden grundsätzlich mit einem Bußgeld von 4.001 € bis 40.000 € geahndet.

Neu eingeführt wurde in dieser Strafkategorie die Heraufsetzung der Mindeststrafe, sofern die Ferienvermietung nicht angemeldet wurde, die Ferienvermietung angemeldet wurde, aber die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen oder die Feriengäste in schwerer Weise gegen die Hausordnung verstoßen. In all diesen Fällen beträgt die Mindeststrafe nun 20.001 €.

Als begleitende Maßnahme kann bei schweren Verstößen die vorübergehende Aussetzung der Unternehmensaktivität bzw. der Berufsausübung oder die vorübergehende Schließung der Einrichtung angeordnet werden.

c. Sehr schwere Verstöße

Sehr schwere Verstöße sind zum Beispiel:

- die Falschangabe von wesentlichen Aspekten bei der Anmeldung der touristischen Aktivität (DRIAT);
- die Nicht- oder Schlechtleistung der geschuldeten Leistung, sofern dies zu einem erheblichen Schaden bei den Gästen führt;
- die Durchführung von Bauarbeiten in der Einrichtung ohne entsprechende Mitteilung, sofern diese Arbeiten eine wesentliche Änderung bezogen auf die Qualität, Anzahl der Plätze oder die in der Klassifizierung sowie Kapazität festgelegten Bedingungen betreffen.

Neu eingeführt in dieser Kategorie wurde die Vermarktung von Ferienunterkünften, die nicht angemeldet sind oder die Vermarktung von Ferienunterkünften ohne Angabe der entsprechenden Registernummer der Ferienunterkunft. Auch wenn diese Regelungen ganz klar gegen die marktführenden Online-Plattformen gerichtet sind, so ist eine Bestrafung in dieser Kategorie gegen jeden denkbar, der touristische Unterkünfte vermarktet. Dies kann insbesondere Maklerunternehmen und Printmedien betreffen, aber auch Radiostationen, die entsprechende Werbung schalten als auch die Privatperson, die bei der Vermarktung der Vermietung nicht die ausreichende Vorsicht walten lässt.

Sehr schwere Verstöße werden mit einem Bußgeld von 40.001 € bis 400.000 € geahndet

Als begleitende Maßnahme kann bei sehr schweren Verstößen sogar die endgültige Schließung der touristischen Aktivität angeordnet werden.

d. Erhöhung der Strafkategorie

Aus einem leichten Verstoß kann auch ein schwerer Verstoß und aus einem schweren Verstoß kann sogar ein sehr schwerer Verstoß werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verantwortliche in der jeweils niedrigeren Bußgeldkategorie zwölf Monate zuvor rechtskräftig sanktioniert wurde und der strafbegründete Sachverhalt danach immer noch besteht. So kann zum Beispiel aus einem Bußgeld von bis zu 4.000 € nach 24 Monaten auch ein Bußgeld von bis zu 400.000 € werden.

e. Anzeigenstellung

Häufig wird die Frage gestellt, wie man eine illegale Ferienvermietung zur Anzeige bringen kann. Die Antwort auf diese Frage ist relativ simpel: Man muss die illegale Vermietung gegenüber der Behörde anzeigen! Dazu gibt es zwei Möglichkeiten: Die traditionelle und die etwas modernere. Die traditionelle Möglichkeit sieht so aus, dass man bei der Tourismusbehörde vorstellig wird und die illegale touristische Vermietung dort zu Anzeige bringt. Die etwas moderne Alternative sieht vor, dass auch eine Anzeigenstellung per E-Mail möglich ist.

Zu beiden Varianten sei jedoch gesagt, dass eine anonyme Anzeigenstellung nicht möglich ist. Daher muss der Mindestgehalt einer Anzeige die eigenen Personendaten sowie die Daten über die Ferienunterkunft, die man zur Anzeige bringen will, enthalten. Eine Anzeige nach dem Motto „Mein Nachbar betreibt illegale Ferienvermietung“ wird daher nicht zum Tätigwerden der Behörde führen.

Dennoch müssen Anzeigensteller nicht um ihre Identität fürchten, da auch die Tourismusbehörde, als Teil der Verwaltung, an die datenschutzrechtlichen Bestimmungen gebunden ist.

f. Minderungsmöglichkeit

Sollte man eine Strafe auferlegt bekommen, so sieht das neue Gesetz vor, diese Strafe zu mildern.

Es kann daher eine bis zu 80%ige Reduzierung der Strafe erfolgen, sofern man bereit ist, seine Immobilie für die Dauer von drei Jahren der Sozialmiete zur Verfügung zu stellen. Diese Möglichkeit sollte man bei hohen Strafen in Betracht ziehen, wenn eine wirtschaftliche Betrachtung zu einem lohnenden Ergebnis kommt. Dabei sind auf der einen Seite Renovierungskosten für die mehr als übliche Abnutzung der Immobilie in Abzug zu bringen. Auf der anderen Seite sind die Mieteinnahmen, so sie denn auch gering sein mögen, in Betracht zu ziehen.

Jeder Fall muss dabei mit der Tourismusbehörde individuell ausgehandelt werden.

g. Zusammenfassung

Anhand der Tatsache, dass im Bereich der schweren Verstöße die Mindeststrafe von einer illegalen Vermietung auf 20.001 € hochgesetzt wurde, wird deutlich, dass der Gesetzgeber diese Art der Vermietung nun konsequent unterbinden möchte und entsprechend verfolgen wird. Bei der bisherigen Mindeststrafe von 4.001 € haben viele Betreiber von Ferienvermietung eine mögliche Strafe „in Kauf genommen“ und dies bei der Berechnung ihrer Preise schon mit einkalkuliert.

Auch die Aufnahme einer Strafe von bis zu 400.000 € für den Fall, dass bei der Vermarktung der Vermietung die Registernummer nicht angegeben ist, stellt eine eindeutige Ansage des Gesetzgebers an die Vermittler der Ferienvermietung dar.

Die in diesem Abschnitt erwähnten Strafen verstehen sich dabei pro Fall und Verstoß.

Durch die neu eingeführte Beweislastumkehr und die teilweise hohen Strafen in allen möglichen Bereichen der Ausübung der touristischen Aktivität ist daher ab sofort eine erhöhte Sorgfalt anzuwenden, damit das ansonsten so lukrative Geschäft der Ferienvermietung nicht in eine „Geldfalle“ umschlägt.

2. Verantwortlicher

Nach dem neuen Gesetz sind für die Verstöße unter Vorliegen der einzelnen Voraussetzungen der Eigentümer der Ferienunterkunft, der Betreiber der Ferienvermietung, der Anzeigensteller und der Inhaber des Vermarktungsmediums verantwortlich.

a. Eigentümer

Der Eigentümer der Ferienunterkunft ist zunächst die erste Person, die von der Tourismusbehörde in die Verantwortlichkeit gezogen wird. Grund dafür ist, dass der Eigentümer in den meisten Fällen für die Behörde am einfachsten „greifbar“ sein wird.

Es sind aber durchaus Fallkonstellationen denkbar, in denen sich der Eigentümer der Ferienunterkunft, überhaupt nicht über den Betrieb einer illegalen touristischen Vermietung bewusst ist. Klassisches Beispiel hierfür ist, wenn der Eigentümer seine Immobilie an einen Mieter auf unbestimmte Zeit vermietet hat und letzterer diese illegal an Feriengäste untervermietet. Dagegen kann sich der Eigentümer nur schützen, wenn er ihm Mietvertrag diese Art der Untervermietung explizit ausgeschlossen hat. Hinzu kommt, dass der Eigentümer ab Kenntnis der illegalen Ferienvermietung seinen Mieter SOFORT mittels beweisfester Benachrichtigung, wie etwa einem Bürofax, zur Einstellung dieser Aktivität auffordern sollte. Für den Fall, dass die Tourismusbehörde einen dann in die Verantwortung nehmen will, hat man zumindest genügend Argumente, um die Verantwortung von sich zu weisen.

b. Betreiber

Auch wenn der Betreiber der Ferienvermietung nicht immer der erste Verantwortliche sein wird, den die Tourismusbehörde in Anspruch nimmt, so sind ihm dennoch – über den Eigentümer hinausgehende – Verpflichtungen durch das neue Gesetz auferlegt.

So hat der Betreiber der Ferienvermietung insbesondere bei der Vermietung von Ferienwohnungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft einzustehen.

Es will daher gut überlegt und geprüft sein, ob man die Rolle als Betreiber für Ferienvermietung übernehmen möchte.

Ergänzend sei hier hinzugefügt, dass es im Tourismusgesetz keine Obergrenze für die Anzahl der Ferienunterkünfte gibt, die man betreibt. Auch wenn eine Obergrenze hinsichtlich der Eigentümerschaft, die – wie schon erwähnt – bei drei Immobilien liegt, gibt, so kann man als Betreiber für eine beliebige Zahl von Ferienunterkünften auftreten.

c. Anzeigensteller

Der Anzeigensteller ist eine völlig neue Person im Rahmen des Tourismusgesetzes. Damit ist jedoch nicht die Person gemeint, die eine illegale touristische Vermietung zur Anzeige bringt. Zu diesem Fall wurde im Vorhergesagten schon Stellung genommen. Sondern vielmehr ist die

Person gemeint, die eine touristische Vermietung in die Vermarktung einbringt. Dies kann halt in den Fällen vom Eigentümer und Betreiber abweichen, in denen die Vermarktung einer dritten Person übertragen wurde. Klassisches Beispiel hierfür sind die Fincaverwalter, die sich um „alles“ kümmern oder Maklerbüros, die den Vermarktungsservice anbieten. Diese müssen in diesem Bereich ab sofort besondere Vorsicht walten lassen, da Strafen bis zu 400.000 € möglich sind.

d. Inhaber des Vermarktungsmediums

Auch der Inhaber des Vermarktungsmediums kann für das Angebot illegaler Ferienvermietung von der Tourismusbehörde in die Verantwortung genommen werden. Auch wenn diese Regelung insbesondere auf die Online-Vermarktungs-Plattformen abzielt, wurde hier eine Unterscheidung im Gesetz nicht getroffen, so dass jeder Inhaber eines Vermarktungsmediums die entsprechende Strafe auferlegt bekommen kann.

Dies ist dann der Fall, wenn das Vermarktungsmedium eine Ferienunterkunft ohne Angabe der entsprechenden Registernummer anbietet oder die Ferienunterkunft nicht die DRIAT eingereicht hat bzw. diese eingereicht hat, aber trotzdem nicht die Voraussetzungen des Tourismusgesetzes erfüllt. Insbesondere der letztere Fall lässt Spielraum für Interpretationen offen. Ist z.B. der Inhaber einer Vermarktungsplattform verantwortlich, wenn der Eigentümer oder der Betreiber eine Falschangabe bei der DRIAT gemacht hat? Nach dem reinen Wortlaut des neuen Gesetzes lautet die Frage auf diese Antwort „Ja“. Allerdings ist das Verantwortlichkeitsprinzip hier im gleichen Maße einzuschränken wie beim Eigentümer einer Immobilie, dessen Vermieter ohne seine Kenntnis illegal Ferienvermietung betreibt. Dies bedeutet für die Praxis, dass Inhaber von Vermarktungsmedien, die sich die DRIAT-Unterlagen vom Anzeigensteller vorlegen lassen und die entsprechende Register- oder Antragsnummer veröffentlichen, keine Strafen auferlegt bekommen sollten, es sei denn sie besitzen positive Kenntnis von dem illegalen Angebot.

Betreffend der Registernummer wird es eine einfach zu bedienende Applikation für das Mobilfunkgerät geben, welches die Überprüfung dieser Nummer für den Feriengast, den Inhaber des Vermarktungsunternehmens aber auch für die Behörde in Zukunft leicht nachvollziehbar machen wird.

e. Zusammenfassung

Die Erweiterungen im Bereich des Verantwortlichkeitsbegriffs räumen der Tourismusbehörde ganz neue Möglichkeiten ein, um gegen eine Vielzahl von verantwortlichen Personen

vorzugehen. Insbesondere in den Fällen, in denen eine Personenvielzahl besteht, d.h. Eigentümer, Betreiber, Anzeigensteller und/oder Inhaber des Vermarktungsmediums voneinander abweichen, sollte jede Partei die Tätigkeit der anderen Person ständig überwachen, um nicht später für das Fehlverhalten einer dritten Partei von der Behörde in Verantwortung genommen zu werden.

XI. Übergangsvorschriften

Das Tourismusgesetz beinhaltet einige Übergangsvoraussetzungen, wobei der Gesetzgeber grundsätzlich nicht in Sachverhalte der Vergangenheit eingreifen wollte. Dabei ist zwischen drei Fallkonstellationen zu unterscheiden.

1. Altlizenzen

Wer bereits über eine Lizenz verfügte, bevor das neue Gesetz in Kraft getreten ist, also vor dem 01.08.2017, der ist von allen Vorschriften, die es bei der Beantragung einer Lizenz nach neuer Gesetzeslage zu beachten gilt, nicht betroffen. Seine Lizenz wird ihm auch nicht anerkannt, falls seine Immobilie in einer Zone liegt, in der die touristische Vermietung in Zukunft nicht mehr gestattet sein sollte. Auch muss der Inhaber einer solchen Lizenz keine Plätze von der Bettenplatzbörse erwerben.

Diese Personengruppe hat aber sehr wohl alle Vorschriften des neuen Gesetzes zu beachten, welche die Ausübung und Betreibung der touristischen Aktivität betreffen. So muss etwa die Registernummer bei der Vermarktung der Ferienunterkunft angegeben werden, die entsprechenden touristischen Dienstleistungen müssen erbracht werden oder die Mitteilungspflicht an die Polizei muss befolgt werden. Auch muss bis spätestens zum 01.08.2020 das schon angesprochene Energieeffizienzcertifikat für die Immobilie in der entsprechenden Kategorie vorliegen.

2. DRIAT bis einschließlich dem 31.07.2017 eingereicht

Für diejenigen, die zumindest den Antrag auf eine entsprechende Genehmigung bis einschließlich dem 31.07.2017 gestellt haben, gelten zunächst bei der Bewilligung des Antrags die alten Gesetzesvorschriften. Sollte man also alle Voraussetzungen, die nach alter Rechtslage vorgesehen waren, erfüllen und alle entsprechenden Unterlagen vorweisen können, so sollte die Genehmigung erteilt werden.

Weiter wird diese Gruppe nicht von der Gebietsausweisung betroffen sein, sofern man spätestens zum 31.07.2017 die touristische Vermietung legal betrieben hat. An dieser Stelle sei noch mal erwähnt, dass nach alter Gesetzeslage Wohnungen nicht vermietet werden durften und dies – trotz der fristgerechten Einreichung des Antrags – keine legale Art der Vermietung darstellte.

Jedoch sind auch die im vorigen Absatz erwähnten Neuerungen für diese Gruppe an Ferienvermietern bindend.

3. DRIAT nach neuer Gesetzeslage

Alle Neuanträge, die nach Wegfall des weiter oben genannten Moratoriums gestellt werden, müssen zwingend alle Antragsvoraussetzungen im Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen und bei der Ausübung der Ferienvermietung müssen alle Vorschriften befolgt werden.

Durch die neu eingeführte Beweislastumkehr läuft man Gefahr, dass man sich durch die Antragsstellung quasi „selber anzeigt“, sofern nicht alle Voraussetzungen erfüllt werden. Es empfiehlt sich daher schon VOR Antragstellung eine umfassende Prüfung des jeweiligen Einzelfalls, um die teilweise hohen Strafen zu vermeiden.

4. Zusammenfassung

Der Gesetzgeber wollte bei der Neuauflage des Tourismusgesetzes nicht in Vorgänge der Vergangenheit eingreifen. Dies bedeutet, dass Inhaber von bereits erhaltenen Lizenzen als auch Personen, die bereits vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes die DRIAT ordnungsgemäß gestellt haben, zunächst nicht um ihre Genehmigung zur Ausübung der Ferienvermietungsaktivität fürchten müssen.

Dennoch gilt für alle, dass die Ausübung der touristischen Aktivität nun den neuen Regelungen angepasst werden muss. Als Faustformel kann hier man sagen, dass alle Vorschriften, die für die Ausübung der touristischen Vermietung gelten, auch auf die genannten Personengruppen Anwendung finden.

X. Bargeldgeschäfte

Eine Thematik, die nicht unmittelbar aus dem Tourismusgesetz hervorgeht, aber dennoch Erwähnung finden muss, ist die Problematik von Bargeldgeschäften.

Nach aktueller Rechtslage dürfen Unternehmer lediglich bis zu 2.500 € in bar entgegennehmen. Dieser Betrag soll ins Zukunft noch auf 1.000 € herabgesetzt werden. Alle darüber hinausgehenden Bargeldgeschäfte sind anmeldepflichtig. Unterbleibt die Anmeldung liegt ein Verstoß vor, der eine Strafe in Höhe von 25 % des erhaltenen Betrages nach sich zieht.

Dabei sei an dieser Stelle ausdrücklich daran erinnert, dass Betreiber von Ferienvermietung als Unternehmer anzusehen sind und daher von ihren Feriengästen lediglich den genannten Betrag in bar (oder Schecks) als Zahlung annehmen dürfen. Eine Zerstückelung des Betrages in mehrere kleinere Beträge ist dabei nicht zulässig, um diese Regelung zu umgehen.

Sollte eine der am illegalen Geschäft beteiligten Parteien diese innerhalb von drei Monaten nach Tätigung des Geschäfts zur Anzeige bringen, so geht diese Partei straffrei aus. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift verjährt erst nach fünf Jahren.

XI. Zusammenfassung / Fazit

Zusammenfassend bedeuten die Änderungen des Tourismusgesetzes, dass die Vermietung von Ferienunterkünften nun in einem breiteren Maße als bisher erlaubt ist. Allerdings unterliegt diese touristische Aktivität nun weitaus mehr Beschränkungen.

Die Ferienunterkunft muss in einem Gebiet liegen, in der die entsprechende Art der Vermietung zugelassen ist. Bettenplätze sind von der Börse in der vorgeschriebenen Anzahl zu erwerben. Dies bedeutet eine zusätzlich Ausgabe für den Ferienvermieter. Die gesetzlichen Vorschriften müssen schon bei Antragstellung erfüllt werden und eine Vielzahl von Unterlagen ist einzureichen. Für die Vermietung von Wohnungen, der eigenen Wohnung oder einzelnen Zimmern der eigenen Wohnung unterliegt dabei weiteren Auflagen.

Ausnahmen wurden hierbei im Abschnitt „Übergangsvorschriften“ erwähnt. Insbesondere sei hier noch einmal auf das Vorliegen des Energieeffizienzcertifikats der entsprechenden Stufe hingewiesen.

Die teilweise hohen Strafen machen ab sofort eine ständige Kontrolle der Ferienvermietungs Voraussetzungen unumgänglich. Von einer illegalen Vermietung oder einer Vermietung ohne Angabe der Register- oder Antragsnummer ist abzuraten. Auch die Vorschriften über Bargeldgeschäfte sollten befolgt werden.

Abschließend kann unter Berücksichtigung der neuen Gesetzeslage nur empfohlen werden, die eigene Situation neu zu beurteilen und zu überprüfen. Dabei muss geprüft werden, ob ALLE Voraussetzungen für die touristische Vermietung erfüllt werden.

Weiter sollten Neuanträge für die Ferienvermietungslicenz rechtzeitig vorbereitet werden, um zu den „Ersten“ zu gehören, die den Antrag nach Aufhebung des Moratoriums stellen. Eine vorherige Überprüfung des Antrags auf seine Erfolgsaussichten ist dabei ratsam.

Sobald die auf dem neuen Gesetz beruhende Verordnung und/oder die entsprechenden Regional-, Raumordnungs- oder Nutzungspläne in Kraft treten, muss die eigene Situation erneut überdacht und eventuell angepasst werden.