



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

# Ferienvermietung bei neuer Rechtslage

Zonenplan & Gebietsausweisung in der Praxis

*Seminar zur Ferienvermietung: 4. Oktober 2018*

---

PRESENTADOR

Rechtsanwalt Dominic John Patrick Porta



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

## Inhalt

- ① Rechtsgrundlagen
- ② Zonenplan / Gebietsausweisung
- ③ Bescheinigung der Gemeinde
- ④ Bettenbörse
- ⑤ Neuheiten des Tourismusgesetzes / DRIAT
- ⑥ Anmeldepflicht bei der Polizei
- ⑦ Häufig auftretende Probleme



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

# 1. Rechtsgrundlagen

# RECHTSGRUNDLAGEN – AKTUELLER STAND

- Artikel 5 spanisches Mietgesetz (LAU)
- Tourismusgesetz Balearische Inseln: Ley 8/2012 de 19 de julio (Fassung vom 27. Juni 2018)
- Umsetzungsverordnung Tourismusgesetz: Real Decreto 20/2015 de 17 de abril (Fassung vom 27. Juni 2018)
- Interventionsplan im touristischen Bereich für Mallorca: Plan de Intervención en Ámbitos turísticos (PIAT) (veröffentlicht im Gesetzesblatt der Balearischen Inseln am 28. Juli 2018)
- Beschluss der Stadt Palma (Veröffentlicht im Gesetzesblatt der Balearischen Inseln am 28. Juli 2018)



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

## 2. ZONENEPLAN / GEBIETSAUSWEISUNG

Zone	ETH60_UNI	ETH60_PLURI	ETH365_UNI	ETH365_PLURI
Gesättigte Küstengebiete	JA (1)	JA (1)	NEIN	NEIN
S'Arenal Lluçmajor	JA (1)	NEIN	NEIN	NEIN
Rest Küstengebiete	JA (2)	JA (2)	JA (2)	JA (2)
Playa de Muro	JA (2)	NEIN	JA (2)	NEIN
Port de Soller (Altstadt)	JA (2)	JA (2)	NEIN	NEIN
Innere gefährdete Zonen	JA	JA	NEIN	NEIN
Innere Zonen Rest	JA	JA	JA	JA
Marratxí	JA	JA	JA	NEIN
Muro	JA	NEIN	JA	NEIN
Naturschutzgebiete	NEIN (3)	NEIN	NEIN (3)	NEIN
Sonstige ländliche Zonen	JA (4)	NEIN	JA (4)	NEIN
Ausgeschlossene Zonen	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN

# Zonenplan / Gebietsausweisung

## Palma

- Alleinstehende Einfamilienhäuser alleine auf der Parzelle
- Einfamilienhäuser (Zwischenhäuser alleine auf der Parzelle)
- Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften, welche die Parzelle nicht mit einem anderen Haus teilen)
- Wohnblöcke mit nur einer Wohnung und einem oder mehreren Geschäftslokalen (separate Eingänge)
  
- NICHT: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Appartements



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

# 3. BESCHEINIGUNG DER GEMEINDE



# Bescheinigung der Gemeinde

- Voraussetzung für Antrag auf Bettenplätze und DRIAT
- Inhalt: Gebiet geeignet für Ferienvermietung, Art der erlaubten Ferienvermietung, baurechtliche Verstöße
- Wo beantragen (online oder persönlich)?
- Unterlagen?
- Kosten?
- Dauer?



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

# 4. BETTENBÖRSE

# Bettenbörse

- Wo beantragen?
- Unterlagen?
- Kosten?

Art des Platzes	Preis pro Platz
In Einfamilienhaus (Erwerb auf unbestimmte Zeit)	3.500,00 €
In Eigentümergeinschaften oder Mehrfamilienhäusern (Erwerb auf 5 Jahre)	875,00 €
Im Hauptwohnsitz (2 Monate im Jahr und Erwerb auf 5 Jahre)	291,67 €

- Reservierung von Plätzen?
- Rückerstattung?
- Dauer?



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

# 5. NEUHEITEN DES TOURISMUSGESETZES / DRIAT

# NEUHEITEN DES TOURISMUSGESETZES / DRIAT

## Tourismusgesetz und Ausführungsverordnung

- Eigentümergeinschaft = Gemeinschaftselemente
- Es darf den Feriengästen keine Verpflegung angeboten werden
- Energieeffizienzcertifikat: Übergangsvorschrift und –frist gestrichen
- Liste touristischer Kanäle: Vorschrift gestrichen
- Fazit Ausführungsverordnung

# NEUHEITEN DES TOURISMUSGESETZES / DRIAT

## DRIAT

- DRIAT = eidesstattliche Versicherung
- Sie versichern:
  - Alle Angaben sind richtig
  - Die Unterkunft erfüllt ALLE gesetzlichen Vorschriften und wird diese während der Ausübung der Aktivität erfüllen
  - Mindestalter: 5 Jahre
  - Bewohnbarkeitsbescheinigung
  - Energieeffizienzcertifikat
  - Individueller Wasserzähler
  - Nicht mit staatlichen Subventionen errichtet
  - Nicht im Naturschutzgebiet
  - 1 Bad pro vier Plätze
  - Anhang 6: Erforderliche Mindestpunktzahl

# NEUHEITEN DES TOURISMUSGESETZES / DRIAT

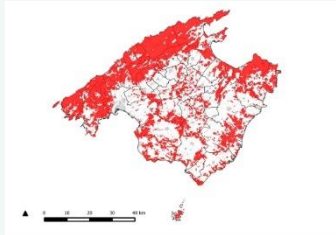
## DRIAT - Fortsetzung

- Sie versichern:
  - Maximal 3 Objekte in der Ferienvermietung
  - Vermietung der ganzen Unterkunft (Ausnahme: ETH60)
  - Touristische Dienstleistungen werden angeboten
  - Alle Vorschriften hinsichtlich der geschäftlichen Aktivität sowie Steuer- und Arbeitsgesetze werden erfüllt
  - Mitteilungspflicht an die Polizei wird befolgt werden
  - Feriengäste halten öffentliche Ordnung und ggfs. Hausordnung ein (schriftliche Information an Feriengäste)
  - Lizenznummer wird mitveröffentlicht und den Feriengästen bei Ankunft mitgeteilt
  - Keine zimmerweise Vermietung oder „andere“ Nutzer in der Ferienunterkunft (Ausnahme: ETH60)

# NEUHEITEN DES TOURISMUSGESETZES / DRIAT

## DRIAT - Fortsetzung

- Sie versichern:
  - Haftpflichtversicherung
  - Brandschutzvorschriften werden beachtet



- Modernisierungs- und Erhaltungsplan werden beachtet
  - Art und Charaktereigenschaften der Ferienunterkunft stimmen mit PIAT überein
- Änderungen müssen mitgeteilt werden
- Falschangaben = Verlust der Bettenplätze + Strafen





ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

# 6. MITTEILUNGSPFLICHT AN DIE POLIZEI

# Mitteilungspflicht an die Polizei

- Einmalige Anmeldung der Ferienunterkunft bei der zuständigen Polizeibehörde (Policía Nacional oder Guardia Civil)
- Danach Registrierung der Feriengäste im Onlineportal
- Die Informationen sind von jedem Feriengast, der 16 Jahre oder älter ist, zu erfassen
- Innerhalb von 24 Stunden ab Eintreffen des Feriengastes
- 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.



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

# 7. Häufig auftretende Probleme

# Häufig auftretende Probleme

- Sprachliche Schwierigkeiten
- Immobilie liegt in einem Gebiet, in dem die Ferienvermietung nicht oder nur beschränkt möglich ist (Problem: ETH60)
- Baurechtliche Illegalität
- Neubau
- Keine (aktuelle) Bewohnbarkeitsbescheinigung oder zumindest nicht das Original
- Energieeffizienz-zertifikat erfüllt nicht die Voraussetzungen
- Haftpflichtversicherung
- Keine individuellen Wasser- und/oder Stromzähler
- Eigentümergeinschaft genehmigt Ferienvermietung nicht
- Immobilie „mit Lizenz“ erworben
- Immobilie als Investment erworben und Voraussetzungen der Ferienvermietung vorher nicht geprüft
- Touristische Dienstleistungen werden nicht angeboten

Folgen Sie uns auch auf Twitter:  
**@AnwaltMallorca**

Oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: [office@frpabogados.com](mailto:office@frpabogados.com)



ABOGADOS  
LAWYERS  
RECHTSANWÄLTE

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

T (+34) 971 715 883 · FAX (+34) 971 715 667  
Plaza Mayor, Núm. 3-D · 07002 Palma de Mallorca

[www.frpabogados.com](http://www.frpabogados.com)