

ANDALUSIEN REGELT DIE TOURISTISCHE VERMIETUNG

Am 02.02.2016 verabschiedete der Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía (Rat der Autonomen Landesregierung Andalusiens) das **Dekret zur Regularisierung der Wohnungen und Häuser, die für touristische Vermietung angeboten werden**.

Diese befanden sich bis dato außerhalb des Geltungsbereichs des Mietgesetzes, der **Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.)** und weiterer Rechtsvorschriften.

Andalusien ergreift nun als dritte Autonome Region Spaniens, nach Katalonien und Madrid, diese Maßnahme.

Ziel der neuen Regelung soll sein, eine Reihe von Qualitätsmindestanforderungen festzulegen, ähnlich wie bei anderen Unterkunftsmodalitäten, um

- einerseits, die Rechte der Nutzer zu schützen und zu gewährleisten und
- einen unlauteren Wettbewerb zu verhindern.
- Außerdem soll die öffentliche Sicherheit ebenfalls gewährleistet werden, denn die Eigentümer werden zur Registrierung auch der Reisenden verpflichtet.

Als **touristische Ferienwohnungen** betrachtet man Immobilien in Wohngebieten.

Als Bedingung für die Erlangung dieses Status hat man sich innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Dekrets in einem entsprechenden Register eintragen zu lassen.

Der Wohnungsbesitzer, der seine Wohnung als touristische Ferienwohnung vermieten möchte, hat eine Reihe von verwaltungsrechtlichen Bedingungen zu erfüllen, die sich nicht nur allein auf die Registrierung beschränken, sondern auch noch auf andere wie:

- **das Mietangebot muß über das ganze Jahr und in Zusammenarbeit mit Reiseagenturen oder**
- **sonstigen hierzu erlaubten Vermittlern laufen, über die man die Wohnung buchen kann.**
- Die touristischen Wohnungen in Andalusien müssen über eine Wohnbarkeitsbewilligung verfügen und jederzeit die vorgesehenen technischen und Qualitäts-Voraussetzungen

erfüllen (Belüftung, Mobiliar, Kühlgeräte, Bettwäsche, Geschirr und Erste-Hilfe-Set).

- Den Gästen sind sowohl nützliche touristische Informationen über die Gegend zu geben sowie Beschwerdeblätter bereitzuhalten;
- es ist eine Kontakttelefonnummer anzugehen, falls irgendwelche Probleme während des Aufenthaltes auftreten.

Wie schon erwähnt, haben sich die betroffenen Eigentümer innerhalb von drei Monaten zu registrieren und müssen, in einer weiteren Frist von einem Jahr, sämtliche bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Anpassung an die Gesetzlichkeit der Wohnungen vornehmen.

Das Gesetz sieht auch Strafen vor für diejenigen Wohnungsbesitzer, die ihren gesetzlichen per Dekret festgelegten Verpflichtungen nicht nachkommen.

Der Fortbestand des nicht einhaltenden Vermietungsverhaltens kann bis zu Strafen von 150.000 EUR führen.

Vom Anwendungsbereich des Dekrets ausgenommen sind grundsätzlich

- Wohnungen/Häuser, die ohne finanziellen Anreiz übergeben werden;
- Wohnungen, die mehr als zwei aufeinanderfolgende Monate von der gleichen Person angemietet werden und
- Wohnungen, die sich in ländlichen Gebieten befinden und auch schon ihre eigene Regelung haben.

Keine touristische Ferienwohnung ist z.B.

- eine Ferienwohnung in der Nähe vom Strand, die privat für 15 Tage oder einen Monat vermietet wird. In diesem Fall fällt diese Vermietung unter das Mietgesetz (LAU)
- oder, siehe Punkt 2., wenn der Mietvertrag vom selben Mieter für mehr als zwei Monate ohne Unterbrechung durchgeführt wird. Auch dieser Fall unterliegt der allgemeinen L.A.U..

Hausbesitzer sollen nun die Vermietungs-Regeln einhalten, um nicht von den seit vielen Jahren praktizierte Umsetzung der Regeln der Hoteliers, denunziert zu werden.

Rudolf Langen

Schutzgemeinschaft-Torremolinos

Abogado-Rechtsanwalt-Solicitor
Urb. Eurosol 105-107- Avda. Carlota Alessandri 91
29620 Torremolinos (Málaga)
Tel: 952 389 075 / 952 05 19 08
Fax: 951 915 480