



Vermietung von Immobilien an Touristen

NEUE REGELUNGEN

Das sog. *Alojamento Local* (AL) gibt es bereits seit 2008. Dieses Regime ermöglicht, dass Gebäude, welche die strengen Voraussetzungen einer touristischen Anlage (z.B. Hotel) nicht erfüllen, gewerblich über kurze Zeiträume – vornehmlich an Touristen – vermietet werden dürfen. Im Jahr 2014 wurde das AL erstmalig in einem eigenen Dekret geregelt (s. *ESA 11/2014*), 2015 wurde es leicht geändert. Nun kam es zu weitreichenden Änderungen. Die Neuregelungen sind am 21. Oktober in Kraft getreten. Rechtsanwalt und *advogado* Dr. Alexander Rathenau erläutert



Anwaltskanzlei
Dr. Rathenau & Kollegen
www.anwalt-portugal.de

Neunzehn Artikel wurden geändert und drei neue Vorschriften wurden aufgenommen. Die neuen Regelungen stärken die Kontrollrechte der Genehmigungsbehörde (Gemeindeamt) bei der Erlaubniserteilung und ermöglichen der Gemeinde Gebiete auszuweisen, in denen neue Vermietungserlaubnisse abgelehnt werden können. Besteht Wohnungseigentum, erhalten Eigentümerversammlungen ein Instrument, sich gegen störende Vermietungsgewerbe effektiv zu wehren. Im Einzelnen ist hervorzuheben:

1. Neue Kategorie von Wohnraum: Zimmer

Statt der bisherigen drei Kategorien von Wohnraum gibt es nun vier. Unter die Kategorie „Wohnhaus“ (*moradia*) fallen Einfamilienhäuser. Die Kategorie „Apartment“ (*apartamento*) liegt bei mehreren, eigenständig nutzbaren Wohneinheiten vor. Bei einem „Gästehaus“ (*estabelecimento de hospedagem*) handelt es sich um mehrere Schlafzimmer, die sich jeweils in eigenständig nutzbaren Einheiten befinden. Diese dürfen die Bezeichnung „hostel“ verwenden, wenn überwiegend Schlafsäle angeboten werden. Neue Kategorie ist nun das „Zimmer“ (*quartos*), deren Vermietungsvoraussetzung die Vermietung eines Zimmers der Hauptwohnung des Vermieters ist. Es dürfen maximal 3 Zimmer vermietet werden. Neu ist auch, dass die Kategorien „Gästehaus“ und „Zimmer“ die Begriffe „bed & breakfast“ oder „guest house“ beinhalten dürfen.

Bei den Kategorien „Wohnhaus“, „Apartment“ und „Gästehaus“ (mit Ausnahme der Unterkategorie „hostels“) beträgt die maximal erlaubte Kapazität 9 Zimmer und 30 Mieter. Diese wird bei allen Hauptka-

tegorien wie folgt bestimmt: Anzahl der Zimmer multipliziert mal 2. Bei den Kategorien „Apartments“ und Wohnhäuser“ dürfen zusätzlich noch 2 Mieter im Wohnzimmer aufgenommen werden. Ferner können bei allen Hauptkategorien – solange dies räumlich machbar ist – maximal zwei Zustellbetten für Kinder im Alter von bis zu 12 Jahren aufgestellt werden.

Zu erwähnen ist außerdem, dass jeder Eigentümer oder Gewerbetreibender je Gebäude nicht mehr als 9 Wohnräume in der Kategorie „Apartment“ vermieten darf, wenn die genannte Anzahl über 75 % der Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Gebäude repräsentiert. Dem Eigentümer werden sein Ehepartner sowie Vorfahren und Abkömmlinge gleichgestellt. Dies gilt auch bei juristischen Personen, welche gleiche Gesellschafter haben.

2. Pflicht zur AL-Beschilderung

Die Anbringung des normierten Schildes mit der Abkürzung „AL“ am Mietobjekt war bisher nur bei der Kategorie „Gästehaus“ verpflichtend. Ab sofort gilt die Anbringungspflicht – mit Ausnahme der Kategorie „Wohnhaus“ – für alle Kategorien von Wohnraum. Bei „hostels“ ist das Schild am Haupteingang und bei den anderen Kategorien am Eingangsbereich zu fixieren.

3. Vermutung des Vorliegens eines AL-Gewerbebetriebes

Es wird vermutet, dass Wohnraum unter den erlaubnispflichtigen AL fällt, der in irgendeiner Form öffentlich angeboten wird (Internet, Makler, Schilder etc.) oder der möbliert sowie eingerichtet ist und außer einer Schlafstelle weitere Dienste,



wie Reinigung, für Zeiträume von weniger als 30 Tagen der Allgemeinheit angeboten werden. Der Gegenbeweis kann durch die Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages mit einer längeren Laufzeit, der – wie in Portugal vorgeschrieben – beim Finanzamt hinterlegt wurde, erbracht werden. Hieraus ist zu entnehmen, dass Mietverhältnisse über eine Dauer von über 30 Tagen grundsätzlich als Langzeitmietverhältnisse gelten und kein AL-Vermietungsgewerbe darstellen. Langzeitmietverhältnisse setzen keine Gewerbeanmeldung voraus und werden auch anders besteuert.

4. Antrag auf Erteilung der AL-Vermietungserlaubnis

Der Antrag ist elektronisch über eine vorgesehene Plattform an den Bürgermeister der örtlichen Gemeinde zu richten. Die erforderliche Registrierungsnummer wird innerhalb von 10 Tagen (bei „hostels“ 20 Tage) durch das Gemeindeamt vergeben, sofern der Antrag nicht abgelehnt wurde. Die Gemeinde kann den Antrag ablehnen, wenn **a)** dieser nicht vollständig bzw. ordnungsgemäß gestellt wurde, **b)** dieser aufgrund der Ausweisung des Gemeindegebiets als AL-Verbotzone oder infolge eines Beschlusses der Eigentümerversammlung abzulehnen ist oder **c)** das Gebäude über keine baurechtliche Erlaubnis für die beantragte Nutzung als Wohnraum besitzt.

Die Pflicht zur Besichtigung durch die Gemeinde innerhalb von 30 Tagen besteht weiterhin. Neu ist, dass dem Antrag bei Wohnungseigentum (1) ein Beschluss der Eigentümerversammlung bzgl. der Erlaubnis eines „hostels“ und (2) die Bezeichnung der Kategorie des Wohnraums beigelegt werden muss. Alle Änderungen sowie

Einstellungen müssen dem Amt und allen Vermittlern innerhalb von 10 Tagen elektronisch gemeldet werden.

5. Koppelung der AL-Vermietungserlaubnis an konkreten Wohnraum

Die AL-Vermietungserlaubnis ist grundsätzlich an den konkreten Wohnraum gekoppelt, so dass ein neuer Betreiber lediglich sein Gewerbe anmelden und anzeigen muss. Eine Koppelung an die Person des Gewerbetreibenden liegt jedoch bei den Kategorien „Wohnhaus“ und „Apartment“ vor, wenn diese sich in einer Verbotzone befinden. Die Erlaubnis zur AL-Vermietung erlischt, wenn der Wohnraum veräußert oder (langfristig) vermietet wird; dies gilt auch bei juristischen Personen, wenn über 50 % des Stammkapitals übertragen wird.

6. Ausweitung der Haftung und obligatorische Haftpflichtversicherung

Neu ist auch eine gesamtschuldnerische Haftung des Gewerbetreibenden mit dem Mieter für Schäden, die am Gebäude eintreten, in dem sich der vermietete Wohnraum befindet. Es besteht nun die Verpflichtung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die Beschwerden von Mietern und Dritten im Rahmen des AL-Vermietungsgewerbes abdeckt inkl. Feuerschäden. Fehlender Versicherungsschutz führt zum Widerruf der Erlaubnis.

7. Stärkung der Rechte der Eigentümerversammlungen bei Wohnungseigentum

Eigentümer, die gemeinsam die Mehrheit des Wertes des Gesamtgebäudes repräsentieren, können die Einstellung eines AL-Vermietungsgewerbes für die max. Dauer eines Jahres beschließen. Ferner muss der

Gewerbetreibende für Kosten von Arbeiten an Gemeinschaftsflächen, die für die AL-Vermietung notwendig sind, aufkommen und es kann aufgrund der gesteigerten Nutzung der Gemeinschaftsflächen ein zusätzlicher Kostenbeitrag verlangt werden.

8. Betriebszeiten, Zutrittsverbote und Informationsbuch

Grundsätzlich kann der Gewerbetreibende die Öffnungszeiten frei festlegen. Wenn „Gästehäuser“ nicht das ganze Jahr geöffnet sind, müssen die Zeiten öffentlich bekannt gegeben werden. Betriebsvorschriften und Regeln über Ruhestörungen sollen öffentlich ausgelegt werden. In jedem AL-Wohnraum muss ein „Beschwerde- und ein Informationsbuch“ ausgelegt werden. Letzteres muss in portugiesischer, englischer und mindestens zwei weiteren Sprachen vorliegen.

9. Befugnis der Gemeinde Verbotszonen auszuweisen

Durch Verordnung können Gemeinden AL-Verbotzonen ausweisen, die sich auf bestimmte Ortsgemeinden beziehen müssen. Es bestehen absolute (es dürfen keine neuen AL-Vermietungsgewerbe eingerichtet werden) und relative (Erlaubnis einer begrenzten Anzahl) Verbote. Mindestens alle 2 Jahre müssen diese neu begutachtet werden. In Verbotzonen darf der gleiche Eigentümer maximal 7 AL-Vermietungsgewerbe betreiben.

10. Übergangsvorschriften

Für bestehende Gewerbe besteht die Umsetzungsfrist von zwei Jahren ab 21.10.2018. Neue Gewerbe haben die neuen Anforderungen bereits zu erfüllen. ▾