



# RECHTSLAGE DER FERIENANLAGEN

**Touristische Anlagen, auch Ferienanlagen genannt, sind von großer wirtschaftlicher Bedeutung in Portugal. Baurechtlich werden Ferienanlagen privilegiert, indem viele Bebauungspläne vorsehen, dass auf einem Grundstück ausnahmsweise gebaut werden darf, solange es sich dabei um eine Ferienanlage handelt. Der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *advogado* Dr. Alexander Rathenau, erläutert die Gesetzeslage der Ferienanlagen**



Anwaltskanzlei  
Dr. Rathenau & Kollegen  
[www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)

**E**ine Ferienanlage ist von einem sog. *Alojamento Local*-Gewerbe (AL) zu unterscheiden. Das AL erlaubt Eigentümern von Privatunterkünften ihre Immobilie gewerblich an Touristen zu vermieten. Die Erteilung einer AL-Lizenz setzen nur die Erfüllung grundlegender Bedingungen voraus, wie z. B. das Vorhandensein von warmem Wasser und verschließbarer Türen (zur neuen AL-Verordnung aus November 2020 s. [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de) – Startseite „Aktuelle Mitteilungen“). Nur solche Unterkünfte dürfen laut Gesetz als (bloße) AL lizenziert werden, die nicht die Voraussetzungen einer Ferienanlage erfüllen. Liegen demnach die Voraussetzungen einer Ferienanlage vor, muss für das Gebäude eine Lizenz für eine Touristische Anlage beantragt werden, damit es gewerblich genutzt werden darf.

**Nur eine Touristische Anlage darf sich Ferienanlage nennen.** Insgesamt sieht das Gesetz sieben Arten von Ferienanlagen vor: 1) Hotelbetriebe; 2) Touristische Dörfer; 3) Touristische Apartments; 4) Touristische Ressorts; 5) Wohntourismus-Betriebe; 6) Ferienanlagen im ländlichen Raum und 7) Camping- und Wohnwagenplätze. Bebauungspläne sehen regelmäßig vor, dass trotz eines Bauverbotes im Außenbereich ausnahmsweise ein vorhandenes (kleines) Gebäude zu einer Ferienanlage vergrößert werden darf. Deshalb steigt die Anzahl der Ferienanlagen im ländlichen Raum. Eine Ferienanlage kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Naturschutzbehörde ICNF I.P. als „Naturtourismus“ klassifiziert werden. Die oben genannten sieben Arten von Ferienanlagen können wie folgt beschrieben werden:

**1) Hotelbetriebe.** Hotelbetriebe sind Einrichtungen, die der vorübergehenden Unterbringung von Menschen und der Erbringung von

Zusatzleistungen mit oder ohne Verpflegung dienen und auf eine Tagesmiete ausgerichtet sind. Hotelbetriebe können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden: a) Hotels; b) Apartment-Hotels (Aparhotels), bei denen die meisten Unterkünfte aus Apartments und/oder Villen bestehen und c) den sog. *Pousadas* (Gasthöfe). Hotelbetriebe müssen über mindestens 10 Unterkunftseinheiten verfügen.

**2) Touristische Dörfer.** Touristische Dörfer sind Anlagen, die aus einer Reihe von funktionell zusammenhängenden Einrichtungen mit einem einheitlichen architektonischen Ausdruck bestehen. Sie haben über interne Verkehrswege, welche die Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen ermöglichen, zu verfügen. Die Gebäude dürfen grundsätzlich nicht mehr als drei Stockwerke haben, einschließlich Erdgeschoss. Touristische Dörfer müssen ebenso mindestens 10 Unterkunftseinheiten besitzen.

**3) Touristische Apartments.** Touristische Apartments sind Anlagen, die aus einer zusammenhängenden Reihe von Apartment-Einheiten bestehen, wobei diese als Teil eines Gebäudes zu verstehen sind, zu dem der Zugang über gemeinsame Bereiche (wie Atrium, Korridor, Galerie oder Treppenpodest) erfolgt und die der Unterbringung von Touristen dienen. Auch diese Art von Anlage muss über mindestens 10 Unterkunftseinheiten verfügen.

**4) Touristische Ressorts.** Hierbei handelt es sich um Anlagen, die mindestens zwei Arten von Touristischen Anlagen integrieren, von denen einer ein Hotelbetrieb sein muss. Ein Ressort muss über verschiedene Bereiche verfügen, wie öffentliche Parkplätze, Sport- und Freizeitgeräte und Schwimmbad.

**5) Wohntourismus-Betriebe.** Dabei handelt es sich um Einrichtungen mit familiärem



Charakter, die in alten privaten Anwesen untergebracht sind, die aufgrund ihres architektonischen, historischen oder künstlerischen Wertes für eine bestimmte Epoche repräsentativ sind, etwa Schlösser und Herrenhäuser.

**6) Ferienanlagen im ländlichen Raum.** Solche Anlagen erfassen Einrichtungen, die das architektonische, historische, natürliche und landschaftliche Erbe des jeweiligen Ortes, in dem sie sich befinden, durch den Umbau, die Sanierung oder den Ausbau bestehender Gebäude erhalten, wiederherstellen oder aufwerten und sich dadurch in die Umgebung integrieren. Dabei existieren drei Kategorien: a) Ländliche Häuser; b) Landwirtschaftlicher Tourismus und c) Ländliche Hotels.

**7) Camping- und Wohnwagenplätze.** Camping- und Wohnwagenplätze sind solche Anlagen, die auf einem abgegrenzten Land errichtet und mit Strukturen ausgestattet sind, die das Aufstellen von Zelten, Anhängern, Wohnwägen, Wohnmobilen etc. ermöglichen. Auf solchen Plätzen dürfen Bungalows, Mobilheime, Glamping und ähnliche Vorrichtungen aufgestellt werden.

Im Baurecht ist die Gemeinde die klassische Genehmigungsbehörde. Dies ist auch bei Ferienanlagen der Fall. Bei Ferienanlagen erfolgt allerdings zusätzlich noch die Festlegung der Kapazität der Anlage und – bei Hotels – die Erteilung der Anzahl der Sterne (sog. Klassifizierung). Die Gemeinde ist nur zuständig, die Kapazität (betrifft alle Arten von Anlagen) und die Klassifizierung (die unter 6) genannten ländlichen Hotels erhalten Sterne) der oben unter 5 bis 7 genannten Arten von Anlagen festzulegen bzw. vorzunehmen. Für die weiteren vier oben genannten unter 1 bis 4 Arten von Anlagen, insbesondere Hotels, ist hingegen das Tourismusamt (*Turismo de Portugal I.P.*) zuständig.

**Nach der Fertigstellung der Anlage hat der Bauherr einen Antrag auf Bauabnahme zu stellen.** Die Gemeinde erlässt daraufhin die sog. Nutzungsbewilligung. Außerdem ist die oben genannte Klassifizierung zwingend für die oben unter 1 bis 3 genannten Anlagenarten sowie für ländliche Hotels vorgeschrieben und dient der Erteilung von 1 bis 5 Sternen. Die Klassifizierung hat innerhalb von 60 Tagen nach der Ausstellung der Nutzungsbewilligung durch die Gemeinde bzw. dem Tourismusamt, je nachdem, um welche Art von Anlage es sich handelt, zu erfolgen.

Von Relevanz ist, dass eine Touristische Anlage nur durch eine natürliche oder juristische Person betrieben werden darf. Dieser Betreiber zeichnet sich für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Bei Anlagen, die aus mehreren Eigentümern bestehen, was z. B. bei Touristischen Apartments vorkommt, darf nur der Betreiber der Anlage die Unterkunftseinheiten vermarkten. Auch ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, seine Einheit stets der Vermarktung zur Verfügung zu stellen und mit dem Betreiber einen Vermarktungsvertrag abzuschließen. Dieser Vertrag sieht u. a. die Höhe der Vergütung des Betreibers und die Zeiträume vor, in denen der Eigentümer seine Unterkunft selbst nutzen darf. Der Betreiber der Anlage muss dafür sorgen, dass die Unterkünfte stets vermietungsbereit sind, d. h. eingerichtet und sauber sind. Jeder Betreiber muss eine verantwortliche Person benennen; bei Hotels mit drei, vier und fünf Sternen handelt es sich dabei um den sog. Hoteldirektor. Die Aufsicht von Ferienanlagen obliegt der Polizeibehörde ASAE.

**Besonderen Regelungen unterliegen Ferienanlagen,** die aus mehreren (grundbuch- und katasterrechtlich) eigenständigen Unterkunftseinheiten bestehen und deshalb oftmals im Eigentum verschiedener Personen stehen.

Diese Anlagen unterliegen dem Inhalt des sog. Gründungstitels der Ferienanlage (der auch eine sog. Nutzungsverordnung der Anlage enthalten muss) und subsidiär den Vorschriften über das sog. Wohnungseigentum. Der Gründungstitel der Anlage ist beim Grundbuchamt zu hinterlegen und jedem Kauf(vor)vertrag über eine Einheit in einfacher Abschrift beizufügen. Ferner muss im (Vor-)Vertrag der (aktuelle) Jahresbetrag angegeben werden, den der Eigentümer der Einheit an den Betreiber u. a. für die Zahlung seiner Vergütung sowie die Nutzung und Pflege der Gemeinschaftsanlagen zu entrichten hat. Wird gegen die Vorschriften verstoßen, ist der Vertrag nichtig. Wie der genannte Jahresbetrag berechnet wird, hat aus dem Gründungstitel hervorzugehen. Mindestens 4 % des Jahresbetrages dient der Bildung einer Rücklage. Die Höhe des Jahresbetrages kann auf Vorschlag des (obligatorischen) Wirtschaftsprüfers der Anlage durch die Eigentümerversammlung geändert werden. Der Betreiber der Anlage unterliegt den Vorschriften eines Verwalters von Wohnungseigentum.

Wichtig und auch unter Juristen weitgehend unbekannt ist, dass der Betreiber einer solchen Anlage – anders als der Verwalter von Wohnungseigentum – nicht frei durch die Eigentümerversammlung abgesetzt werden kann. Nur im Falle eines nachweisbaren Gesetzesverstößes kann eine Absetzung erfolgen. Der Betreiber hat zu Gunsten der Eigentümer eine Kautionsleistung, etwa in Form einer Bankgarantie, zu leisten, die mögliche Schäden im Zusammenhang mit der Verwaltung der Anlage abdeckt. Die Kautionsleistung muss bereits vor der Veräußerung der ersten Unterkunftseinheit geleistet werden. In der (obligatorischen) Jahreseigentümerversammlung hat der Betreiber der Anlage u. a. seinen Verwaltungsbericht und die vollständige Kostenübersicht den Eigentümern zu überreichen. ▾