

VON DR. ALEXANDER RATHENAU
UND ROSA BAUER



DAS MAIS HABITAÇÃO-GESETZESPAKET: KOMMENTIERUNG

Teil II: Das Alojamento Local-Gewerbe

Am 7. Oktober 2023 ist das *Mais Habitação*-Gesetzespaket in Kraft getreten. In dieser mehrteiligen Beitragsreihe kommentiert Rechtsanwalt und *advogado* Dr. Alexander Rathenau die neuen Regelungen. Dieser Teil II befasst sich mit der Frage, wie sich die Eigentümerversammlung gegen einen *Alojamento Local*-Betrieb wehren kann und erläutert die neue Befristung neuer und alter Vermietungslizenzen. Bei der Übersetzung des Gesetzestextes hat Rosa Bauer, Studentin der Übersetzungswissenschaft Universität an der Universität Heidelberg, mitgewirkt



Anwaltskanzlei
Dr. Rathenau & Kollegen
anwalt-portugal.de

Zu diesem Beitrag korrespondieren folgende Videos:



Artikel 9

[...]

1 - [...].

2 - Wird das *Alojamento Local*-Gewerbe in einer eigenständigen Wohneinheit eines Gebäudes oder in einem Teil eines urbanen Anwesens, der eigenständig genutzt werden kann, ausgeübt, kann die Eigentümerversammlung durch einen Beschluss von mindestens zwei Dritteln der Eigentumsanteile des Anwesens der Ausübung des *Alojamento Local*-Gewerbes in dieser Einheit widersprechen. Letzteres gilt nicht, sollte die Teilungserklärung ausdrücklich die Nutzung der Einheit zum Zwecke des *Alojamento Local* vorsehen oder ein ausdrücklicher Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegen, der die Nutzung der Einheit zu diesem Zweck genehmigt.

3 - [Aufgehoben].

4 - Zum Zweck der Löschung der Registrierung teilt die Eigentümerversammlung ihre Entscheidung dem zuständigen Bürgermeister der Gemeinde mit, wobei diese Entscheidung 60 Tage nach der Übermittlung der Beschlussfassung ihre Wirkung entfaltet.

5 - Die Löschung der Registrierung bewirkt die sofortige Einstellung des *Alojamento Local* -Gewerbes.

6 - [Vorheriger Absatz 5].

7 - [Vorherige Einleitung des Absatzes 6]:

a) [Lit. a) des vorherigen Absatzes 6];

b) Erfolgt die Löschung gemäß Abs. 2, ist die Nutzung der betreffenden Immobilie als *Alojamento Local*, unabhängig von dem Betreiber, bis zu einer gegenteiligen Entscheidung der Eigentümerversammlung nicht mehr möglich.

8 - [Vorheriger Absatz 7].

9. Die Eigentümerversammlung kann durch einen Beschluss festlegen, dass das *Alojamento Local*-Gewerbe über einen dauerhaften telefonischen Notfallkontakt verfügen muss, der allen Eigentümern bekannt gegeben wird. Dieser Beschluss muss von der Mehrheit der Stimmen, die das investierte Kapital repräsentieren, beschlossen werden.

10. Die Inhaber von *Alojamento Local*-Gewerben, die in eigenständigen Wohneinheiten eines in Wohnungseigentum unterteilten Gebäudes betrieben werden, müssen an gut sichtbarer Stelle im Inneren ihrer Einrichtungen eine Beschilderung mit den von der Allgemeinen Lärmschutzverordnung vorgesehenen Zeiten anbringen.

Wird das *Alojamento Local*-Gewerbe in einer Wohneinheit, die dem Wohnungseigentum oder in einem eigenständig zu Wohnzwecken nutzbaren Teil eines Gebäudes betrieben, das nicht dem Wohnungseigentum unterliegt, kann eine qualifizierte Mehrheit von Zweidritteln der Eigentümer dem *Alojamento Local*-Betrieb widersprechen. Eine Ausnahme besteht dann, wenn entweder die Teilungserklärung die gewerbliche Nutzung gestattet oder die Eigentümerversammlung dem Betrieb zugestimmt hat. Dabei ist davon auszugehen, dass eine einvernehmliche Entscheidung der Eigentümer gefordert wird. Der Verbotbeschluss der Eigentümerversammlung entfaltet seine Wirkung 60 Tage nach dessen Bekanntgabe gegenüber dem örtlichen Bürgermeister.

Da neue *Alojamento Local*-Betriebe in Wohneinheiten, die dem Wohnungseigentum



unterliegen, grundsätzlich verboten sind, betrifft diese Vorschrift vor allem bereits vor dem Inkrafttreten der neuen Regelungen bestehende Betriebe. Sie erfasst darüber hinaus Einheiten in Gebäuden, die nicht in Wohnungseigentum ausgeteilt wurden, aber selbständig genutzt werden können. Nach der bisherigen Rechtslage konnte die Eigentümerversammlung nur unter strengen Voraussetzungen, wenn die Vermietung an Touristen wiederholt zu unzumutbaren Störungen führte, ein Verbot aussprechen.

Durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss kann die Eigentümerversammlung vorschreiben, dass jeder *Alojamento Local*-Betrieb über einen permanenten telefonischen Notfallkontakt verfügen muss, der allen Eigentümern bekannt zu geben ist.

In jeder Wohneinheit, die dem Wohnungseigentum unterliegt und als *Alojamento Local* betrieben wird, muss an gut sichtbarer Stelle eine schriftliche Information über die Ruhezeiten gem. Lärmschutzverordnung platziert werden. Die Nachtruhe beginnt grundsätzlich um 23 Uhr und endet um 7 Uhr.

Artikel 17

Ergänzung zum Gesetzesdekret Nr. 128/2014 vom 29. August

Dem Gesetzesdekret Nr. 128/2014 vom 29. August, in seiner aktuellen Fassung, wird Artikel 6-A, mit folgendem Wortlaut hinzugefügt:

Artikel 6-A

Verlängerung von *Alojamento Local*-Registrierungen

1 - Eine *Alojamento Local*-Registrierung hat eine Gültigkeitsdauer von fünf Jahren. Die Registrierung ist jeweils um gleiche

Zeiträume verlängerbar.

2 - Die erste Verlängerung wird ab dem Ausstellungszeitpunkt der Öffnungsberechtigung gezählt.

3 - Die Verlängerungen der *Alojamento Local*-Registrierungen erfordert einen ausdrücklichen Beschluss der örtlich zuständigen Gemeinde, der innerhalb der in einer kommunalen Verordnung festgelegten Frist erfolgen muss. Das Gemeindegemeindeamt kann diese Aufgabe delegieren oder unterdelegieren. Die Ablehnung kann auf die Betriebsvorschriften der *Alojamento Local*-Einrichtungen oder, falls einschlägig, auf die Bestimmungen der entsprechenden Kommunalen Charta für Wohnungswesen (*Carta Municipal de Habitação*), zurückgeführt werden.

Nach der bisherigen Rechtslage wurden die *Alojamento Local*-Lizenzen unbefristet erteilt.

Mit dem Inkrafttreten der neuen Regelungen werden die Lizenzen nur noch auf fünf Jahre befristet ausgestellt. Diese Regelungen betrifft alle Arten von Unterkünften. Die Lizenzen sind auf Antrag um Zeiträume von jeweils fünf Jahren verlängerbar. Die jeweilige Verlängerung der *Alojamento Local*-Berechtigung setzt einen ausdrücklichen (positiven) Beschluss der Gemeinde voraus. Der Beschluss ist innerhalb einer Frist zu treffen, die noch per Gemeindeverordnung festzulegen ist. Die Gemeinde kann den Antrag auf Verlängerung mit der Begründung ablehnen, dass entweder die allgemeinen Voraussetzungen für die *Alojamento Local*-Bewilligung nicht vorliegen oder eine Verlängerung der Kommunalen Charta für Wohnungswesen (*Carta Municipal de Habitação*) widerspricht. Die Kommunale

Charta für Wohnungswesen ist ein kommunales Planungs- und Flächennutzungsinstrument für den Wohnungsbau. Die Charta soll Folgendes aufzeigen: i) den Wohnungsmangel im Gemeindegebiet; ii) zu erwartende Bauflächen und das Aufzeigen von leerstehenden, baufälligen und verlassenen Wohnungen, um diese möglichst dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen; iii) eine vorausschauende Planung der Schaffung von Wohnraum und iv) die strategische Festlegung von Zielen, Prioritäten und Vorgaben. Die meisten Gemeinden haben noch keine Charta für Wohnungswesen. Es stellt sich hier u. a. die rechtliche Frage, wie detailliert diese Charta sein muss, damit auf deren Grundlage rechtswirksam ein Antrag auf Verlängerung einer *Alojamento Local*-Lizenz abgelehnt werden kann. Reine Zielvorgaben, d. h. nicht konkrete Regelungen, genügen jedenfalls dafür nicht. Wohnungsbedarf für „Normalverdienende“ besteht vor allem in Gebieten, die von Touristen aufgesucht werden (Lissabon, Porto, Algarve, u. a.). Gerade für diese Gemeinden, die vom Tourismus leben, wird es schwierig sein, den Spagat zwischen der Förderung des Tourismus und der Schaffung von neuem Wohnraum zu schaffen. Außerdem leben viele ihrer Einwohner von den Einnahmen, die sie über die *Alojamento Local*-Vermietung erzielen.

Wichtig ist, dass gem. Art. 19 auch die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des *Mais Habitação*-Gesetzespakets bereits bestehenden *Alojamento Local*-Lizenzen im Jahr 2030 vom Amt als weiterhin wirksam bestätigt werden müssen und sodann für Zeiträume von jeweils fünf Jahren verlängert werden können (s. Kommentierung zu Art. 19).