

Kann eine Eigentümergemeinschaft Ferienwohnungen verbieten?

MARBELLA

Wir befassen uns im heutigen Bericht mit folgenden Fragestellungen: Kann man innerhalb einer Eigentümergemeinschaft die Vermietung von Ferienwohnungen verbieten? Muss ein solches Verbot explizit in den Statuten der Eigentümergemeinschaft geregelt sein? Kann ein Verbot nachträglich durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft erwirkt werden?

Eines der Merkmale des spanischen Wohnungseigentums besteht darin, dass die von der Eigentümerversammlung genehmigten Statuten angewendet werden können, sofern sie nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des Gesetzes, welches das Wohnungseigentum regelt, stehen.

Das Gesetz erlaubt, dass durch den Willen der Eigentümer bestimmte Rechte und Pflichten konkretisiert, ergänzt und sogar geändert werden können, sofern diese nicht gegen geltendes Recht verstoßen.

Daher können in den Statuten einer Eigentümergemeinschaft auch gesonderte, nicht gesetzlich vorgesehene, Bestimmungen zur Nutzung der dort befindlichen Wohnungen

und Gemeinschaftsbereiche geregelt werden, die selbstverständlich für alle Miteigentümer gelten und einzuhalten sind.

Die Statuten können Beschränkungen oder Regelungen beinhalten, die der Allgemeinheit dienen. Die daraus resultierenden Rechte und Pflichten beziehungsweise Verbote müssen indes ausdrücklich benannt werden.

Grundsätzlich besteht also völlige Freiheit bei der Bestimmung der Nutzung einer Immobilie im Bereich des Wohnungseigentums, sodass den Miteigentümern die Nutzung ihres Eigentumsrechts an der Immobilie nicht entzogen werden kann, es sei denn, diese Nutzung ist gesetzlich verboten oder ihre Nutzung ist durch den Gründungstitel oder die Statuten der Eigentümergemeinschaft ausdrücklich eingeschränkt.

Geschäftliche Nutzung von Wohnungen

Seit 2019 sieht das spanische Recht vor, dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft die Nutzung als Ferienwohnung verbieten oder einschränken kann, unabhängig da-

von, ob diesem Beschluss eine Änderung des Gründungstitels oder der Statuten zugrunde liegt.

Es ist wichtig, zwischen der Nutzung als Wohnraum oder der geschäftlichen Nutzung zu unterscheiden. Unter der geschäftlichen Nutzung einer Wohnung versteht man deren Nutzung, zum Beispiel als Büro oder Arztpraxis. Ebenso erfüllt die Nutzung einer Wohnung zum Zwecke der Ferienvermietung den Tatbestand der geschäftlichen Nutzung.

Die Vermietung einer Wohnung als Feriendomizil gilt deshalb als geschäftliche Nutzung, da die Kurzzeitvermietung mit einer Reihe von Dienstleistungen einhergeht: So muss die Ferienwohnung ausreichend möbliert und mit den für die sofortige Nutzung notwendigen Elektrogeräten und Einrichtungsgegenständen ausgestattet sein. Diese müssen sich, entsprechend der Anzahl der verfügbaren Schlafplätze, in einem einwandfreien Wartungs-, Sauberkeits- und Hygienezustand befinden. Die Vermieter von Ferienunterkünften müssen alle Vorfälle im Zusammenhang mit der Ferienvermietung unverzüglich klä-

ren, so dass die verantwortliche Person praktisch rund um die Uhr erreichbar sein muss, etc.

In Andalusien müssen Ferienwohnungen zudem in ein spezielles Register der andalusischen Regierung eingetragen werden, um als solche betrieben werden zu dürfen. Selbstverständlich sind die Einnahmen durch Ferienvermietung im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung zu versteuern.

Ein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft, um ein Verbot der Urlaubsvermietung durchzusetzen, bedarf einer Stimmenmehrheit von drei Fünfteln, die wiederum mindestens drei Fünftel oder 60 Prozent der Beteiligungsquote repräsentieren.

Die gleiche Mehrheit ist für den Beschluss zur Festlegung einer erhöhten Beteiligung der Gemeinschaftskosten notwendig, falls eine bestimmte Wohnung zum Beispiel als Ferienwohnung genutzt wird. Die Erhöhung der Gemeinschaftskosten darf dabei nicht mehr als 20 Prozent betragen und der Beschluss darf nicht rückwirkend zur Anwendung gelangen.



Fazit: Wenn jemand eine Wohnung erwerben will, mit der Absicht diese als Ferienwohnung zu vermieten, sollte vor dem Kauf unbedingt geprüft werden, ob aus den Statuten der Eigentümergemeinschaft hervorgeht, dass die Nutzung der Wohnungen zu geschäftlichen Zwecken, sei es zur Nutzung als Büro oder zur Vermietung als Ferienimmobilie, ausdrücklich verboten ist.

Sollte in den Statuten weder eine Erlaubnis noch ein Verbot formuliert sein, kann ein Verbot dennoch jederzeit beschlossen werden, sofern sich eine Mehrheit von drei Fünfteln dafür ausspricht.

DR. FRÜHBECK ABOGADOS
C/Ramón Gómez de la Serna, 22
29602 Marbella
Tel. 952 765 225
www.anwalt-marbella.com
www.fruhbeck.com
Email: marbella@fruhbeck.com