

MIPIM Special

Touristische Apartments in Spanien als Investorenmodell – regionale Vor- und Nachteile

Es ist immer nützlich, die gesetzlichen Regelungen genau zu kennen. Auch wenn das natürlich nicht hilft, wenn die Vorschriften nachträglich wieder geändert werden, wie das Beispiel Polen mit den Frankenkrediten zeigt. Ein solches Vorgehen droht in Spanien aber sicherlich nicht. Der Autor vergleicht im folgenden Artikel die gesetzlichen Regelungen der jeweiligen Tourismusgesetze miteinander und differenziert dabei noch zwischen den einzelnen autonomen Regionen (Comunidades Autónomas). Er zeigt einige Unterschiede in den Vorschriften auf: So sind zum Beispiel in manchen Regionen auch touristische Wohnungen mit erfasst und es gibt Differenzen bei der eigenen Nutzung durch den Eigentümer. **Red.**

Der Tourismus ist einer der wichtigsten Zweige der spanischen Wirtschaft und trägt in dieser Eigenschaft in nicht unerheblicher Art und Weise zur wirtschaftlichen Erholung eines Landes bei. Das touristische Bruttoinlandsprodukt erreichte im Jahre 2015 ein Wachstum von 3,7 Prozent¹⁾ und siedelt sich damit bei den höchsten Wachstumsraten der vergangenen fünfzehn Jahre an. Insgesamt besuchten im Vorjahr 68,1 Millionen Touristen Spanien, ein Wachstum von 4,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die meistbesuchte Region war mit Abstand Katalonien mit knapp 17,5 Millionen Touristen, gefolgt von den Balearischen Inseln (11,65 Millionen), den Kanarischen Inseln (11,58 Millionen), Andalusien (9,31 Millionen), Valencia (6,49 Millionen) und Madrid (5,13 Millionen)³⁾.

Gesetzgebungskompetenz bei den autonomen Regionen

Die spanische Verfassung (Constitución Española) regelt, dass die autonomen

Regionen im Bereich der Förderung und Ordnung des Tourismus in ihren Gebieten die gesetzgeberische Zuständigkeit übernehmen können. Insbesondere die touristischen Kerngebiete wie die gesamte Mittelmeerküste, angefangen bei Katalonien (Catalunya) im Norden, Valencia (Comunitat Valenciana), Murcia (Región de Murcia) sowie Andalusien (Andalucía) im Süden, aber auch die Inselgruppen der Balearen (Illes Balears) und der Kanaren (Canarias) sowie die Hauptstadtregion Madrid (Comunidad de Madrid), haben von dieser verfassungsrechtlichen Kompetenzübertragung Gebrauch gemacht und ihre eigenen Gesetze mit zum Teil unterschiedlichen Regelungen im Bereich des Tourismus erlassen.

Ungeachtet der gesetzgeberischen Besonderheiten in jeder der einzelnen autonomen Regionen ist das Geschäftsmodell der Investition in touristische Apartments, seiner wirtschaftlichen Konzeption nach, rechtlich grundsätzlich folgendermaßen ausgestaltet. Als touristische Apartments gelten jene sofort bezugsfähigen (touristischen) Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, die Dienstleistung der touristischen Unterkunft (alojamiento turístico) anzubieten, aus einer Gesamtheit von Unterkunftseinheiten bestehen und bei der jede dieser Unterkunftseinheiten über geeignete Möbel, Einrichtungen und Ausstattung verfügen, um Speisen und Getränke zu lagern, zuzubereiten und zu verbrauchen.

Typischerweise handelt es sich bei diesen Einrichtungen um Apartmentblöcke oder Bungalows, aber auch um Einfamilienhäuser. Die gesetzliche Definition der Unterkunftseinheit ist nicht abschließend, bestimmt aber, dass es sich bei der Unterkunftseinheit um ein einheitliches und

unabhängiges Ganzes handeln muss. Die vorgenannten touristischen Apartments sind nicht mit den touristischen Wohnungen (viviendas turísticas) zu verwechseln.

Maßgeblich für die Betriebsform der Apartments als touristische Unterkünfte ist der Grundsatz der Betriebseinheit (principio de unidad de explotación), der in den verschiedenen Gesetzgebungen der autonomen Regionen definiert wird. Der Grundsatz der Betriebseinheit bedeutet, dass die touristische Tätigkeit der Unterkunftsgewährung unter eine einzige verwaltungsrechtliche Betriebsgenehmigung eines einzigen Betreibers fällt. Folglich müssen alle Unterkunftseinheiten, die zu einer touristischen Einrichtung (zum Beispiel Apartmentkomplex) gehören, von ein und derselben Betriebsgenehmigung umfasst sein.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe ergeben sich üblicherweise folgende rechtliche Beziehungen beziehungsweise vertragliche Bindungen zwischen den einzelnen Akteuren am Investitionsmodell der touristischen Apartments. In den meisten Fällen wird ein Bauträger einen Apartmentkomplex zwecks touristischer Nutzung errichten oder bestehende Bauanlagen sanieren und in Wohnungseigentum (propiedad horizontal) aufteilen; wobei der Begriff „Wohnungseigentum“ nicht als verwaltungsrechtliche Berechtigung zur „Wohnnutzung“ (uso residencial) zu verstehen ist.

In vielen Fällen werden die zukünftigen Eigentümer der touristischen Apartments die Arbeiten des Bauträgers zumindest teilweise (vor-) finanzieren, weshalb der Bauträger mit den zukünftigen Eigentümern (kurz: „Investoren“) entsprechende Verträge abschließt, die eine Anzahlung auf den späteren Kaufpreis oder eine Zahlung nach Bauvorschrift mit dem Ziel des späteren Erwerbes des Eigentums an den fertiggestellten Apartments vorsehen. Zum Zeitpunkt des endgültigen Eigentumserwerbs des touristischen Apartments durch den Investor, der in der Regel durch Unterzeichnung einer spanischen notariellen Kaufurkunde erfolgt, tritt der Investor das Nutzungsrecht an dem Apartment zum Zwecke

Der Autor

Daniel Cano Theis

Rechtsanwalt & Abogado Inscrito, Monereo Meyer Marinel-lo Abogados, Palma de Mallorca



des Betriebs als touristische Unterkunft kraft eines Pachtvertrages an den Inhaber der touristischen Genehmigung, die Betreibergesellschaft, ab.

Die Betreibergesellschaft, die einzige Inhaberin der Betriebsgenehmigung, zahlt dem jeweiligen Investor eine zwischen beiden vereinbarte Pacht beziehungsweise Rendite für die Überlassung der Immobilie. Die Betreibergesellschaft hat gegenüber der zuständigen Verwaltung den Nachweis zu erbringen, dass sie zum Betrieb der Gesamtheit der Unterkunftseinheiten berechtigt ist und hat dafür die entsprechenden Rechtstitel wie den vorgenannten Pachtvertrag vorzulegen. Bereits aus diesem Grunde sollten die Pachtverträge im Grundbuch eingetragen werden, damit diese möglichen Dritterwerbenden gegenüber Wirkung entfalten.

Die gesetzlichen Regelungen in den fünf Kerngebieten

Die Inselgruppe der Balearen: Das Tourismusgesetz der Balearen aus dem Jahre 2012 (Ley 8/2012, de 19 de julio de turismo de Illes Balears) löst die Vorgängerregelung von 1999 ab. Neben dem bereits in der Einleitung dargestellten Grundsatz der Betriebseinheit regelt das Gesetz ausdrücklich den Grundsatz der ausschließlichen Nutzung (*principio de uso exclusivo*). Dieser besagt, dass die gesamte Einrichtung eines Betriebes der touristischen Nutzung unterworfen ist. Neben der Hauptnutzung, sowie der touristischen Unterkunftsgewährung, werden auch durch das Tourismusgesetz aufgezählte Nebennutzungen, sogenannte Zweitnutzungen, von der Betriebsgenehmigung mit umfasst.

Eine Ausnahme zu diesem Grundsatz der ausschließlichen Nutzung sah bis dato der Artikel 35 des Tourismusgesetzes vor, wonach Eigentümer von touristischen Apartments die Möglichkeit hatten, ihr eigenes Apartment zu bevorzugten Bedingungen oder aufgrund eines vereinbarten Nutzungsvorbehaltes für einen jährlichen Zeitraum, der zwei Monate nicht übersteigen durfte, selbst zu nutzen.

Am 14. Januar 2016 trat jedoch eine Gesetzesänderung der derzeitigen Regierung der Balearischen Inseln⁴⁾ in Kraft und setzte die Anwendung des Artikels 35 des Tourismusgesetzes bis spätestens Ende des Jahres 2017 außer Kraft, sofern nicht eine gesetzliche Nachfolgeregelung vorab erlassen wird. Der Gesetzgeber

versäumte es, eine Übergangsvorschrift für diejenigen touristischen Einrichtungen zu verabschieden, die bereits nach diesem Betriebsmodell – einschließlich der Möglichkeit der Eigennutzung des touristischen Apartments durch den Eigentümer – betrieben werden und in die sich Investoren eingekauft hatten. Definitiv von der Eigennutzung der touristischen Apartments ausgeschlossen sind Eigentümer, die touristische Apartments ab dem 14. Januar 2016 kaufen.

Zu unterscheiden hiervon ist die Möglichkeit eines Eigentümers einer Immobilie, die zu Wohnzwecken genutzt wird, diese zu Ferienzwecken an Dritte als touristische Unterkunft zu vermieten. Hiervon ausgeschlossen sind alle Wohnungen, die dem Wohnungseigentums-gesetz unterfallen, wie beispielsweise Wohnungen in Apartmentkomplexen.

Die Inselgruppe der Kanaren: Das Tourismusgesetz der Kanaren (Ley 7/1995, de 6 de abril, de turismo de Islas Canarias) regelt den Grundsatz der Betriebseinheit und den der ausschließlichen Nutzung in Artikel 38. Touristische Apartments dürfen nicht den gewöhnlichen Aufenthaltsort (Wohnung) der Nutzer bilden. Das Tourismusgesetz sieht keine Regelung zur Eigennutzung der touristischen Apartments durch den Eigentümer vor. Im Gegensatz dazu besteht aber die Möglichkeit, dass der Eigentümer eines touristischen Apartments den Betrieb durch die Wohnungseigentümergeinschaft, zu der das touristische Apartment gehört, ausführen lassen kann, soweit dies die Satzung der Eigentümergeinschaft zulässt. In Abgrenzung zu den touristischen Apartments werden auch die sogenannten touristischen Wohnungen gesetzlich geregelt.⁵⁾

Andalusien: Das Tourismusgesetz von Andalusien (Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de turismo de Andalucía) ähnelt sehr den Regelungen des Tourismusgesetzes der Balearischen Inseln vor der Gesetzesänderung am 14. Januar 2016. Es gilt sowohl der Grundsatz der Betriebseinheit als auch der der ausschließlichen Nutzung. Eine Eigennutzung der touristischen Apartments ist durch den Eigentümer ausnahmsweise möglich, sofern dieser Zeitraum zwei Monate im Jahr nicht überschreitet.

Katalonien: Das Tourismusgesetz von Katalonien (Ley 13/2002, de 21 de junio de turismo de Cataluña) definiert touristische Apartments ebenfalls als eine der möglichen touristischen Unterkunftsarten. Es gilt diesbezüglich der Grundsatz

der Betriebseinheit. Die gesetzlichen Vorschriften sehen keine Regelung zur Eigennutzung der touristischen Apartments durch den Eigentümer vor. Gesetzlich⁶⁾ geregelt und voneinander abgegrenzt werden die touristischen Apartment und die touristischen Wohnungen (*viviendas turísticas* oder *de uso turístico*). Letztere sind Wohnungen, welche direkt oder indirekt vom Eigentümer, gegen Entgelt, regelmäßig, mit sofortiger Verfügbarkeit und zu touristischen Zwecken zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Valencia: Das Tourismusgesetz von Valencia (Ley 3/1998, de 21 de mayo, de turismo de la Comunitat Valenciana) regelt den Grundsatz der Betriebseinheit in Artikel 7 b, der auch für touristische Apartments gilt. Für den Betrieb von Hoteleinrichtungen (Hotel, Hotel-Apartment, Hostal, et cetera) gilt neben dem vorgenannten Grundsatz ausdrücklich auch der Grundsatz der ausschließlichen touristischen Nutzung, wobei die Hoteleinrichtung, so zum Beispiel die Hotel-form des Hotel-Apartments, in Wohnungseigentum unterteilt werden kann. In diesem Fall sieht das Gesetz eine Eigennutzung durch den Eigentümer vor, die vier Monate im Jahr nicht überschreiten darf. Eine entsprechende Ausnahme der touristischen Nutzung gilt nicht für die touristischen Apartments.

Ungeachtet dessen sind in Valencia die sogenannten touristischen Wohnungen (*viviendas turísticas*) gesetzlich⁷⁾ als touristische Betriebsform geregelt. Unter diese Art von Wohnungen fallen jede Art von Gebäuden, die gegen Entgelt, regelmäßig, mit sofortiger Verfügbarkeit, und zu touristischen Zwecken zur Nutzung gestellt werden, wobei der Betrieb auch durch den Eigentümer direkt stattfinden kann. Voraussetzung ist aber, dass mindestens fünf sogenannte touristische Wohnungen betrieben werden, um als Betreiber auftreten zu dürfen.

Fußnoten

- 1) Excéltur, Comunicado de Prensa (Pressemitteilung) vom 12. Januar 2016, Valoración turística empresarial del año 2015 y perspectivas para 2016, Seite 1
- 2) Vgl. Fn.1
- 3) Alle Daten aus, Instituto Nacional de Estadística, Pressemitteilung vom 29. Januar 2016, Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (Frontur), Diciembre 2015
- 4) Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística
- 5) Decreto 113/2015, de 22 de mayo de las viviendas vacacionales
- 6) Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimiento de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico
- 7) Decreto 92/2009, de 3 de julio, de alojamiento turísticos y empresas gestoras