

**DIE VERMARKTUNG VON TOURISTISCHEN AUFENTHALTEN IN WOHNUNGEN.
"LIZENZIERUNG". ARTEN UND VERFAHREN, DIE BEI DER EINTRAGUNG EINER
IMMOBILIE IN DAS FREMDENVERKEHRSREGISTER ZU BEFOLGEN SIND**

Sie sind touristische Einrichtungen, die sich in **Eigenheimen** befinden.
Es sind keine echten Lizenzen.

Von dem Moment an, in dem DRIAT präsentiert wird, kann es vermarktet werden.

Durch das DRIAT wird festgestellt, dass die Anforderungen erfüllt sind, dass die Dokumentation, die akkreditiert wird zur Verfügung steht und dass diese während der Durchführung der Tätigkeit aufbewahrt wird.

Bodentypen:

Sie können sich sowohl auf städtischem als auch auf ländlichem Boden befinden. Sie sind verboten auf geschütztem ländlichem Boden.

Auf ländlichem Boden sind Lizenzen nur für Einfamilienhäuser erlaubt, während Mehrfamilienhäuser verboten sind.

Arten von Wohngebäude für die Zwecke von Tourismusregelungen:

- **EINFAMILIENHÄUSER:** Einfamilienhäuser auf einem Grundstück, unabhängig davon, ob sie alleinstehend, halb freistehend oder Nachbarmauern haben.
- **MEHRFAMILIENHÄUSER:** Wohngebäude, die sich ein Grundstück teilen, entweder auf horizontaler Ebene (Stadhäuser, Doppelhäuser, die sich eine Grundstück teilen, Einfamilienhäuser, die sich eine Grundstück teilen) oder auf vertikaler Ebene (Mehrfamilienhäuser, Wohnkomplexe, zwei Häuser übereinander). Es ist nicht unbedingt erforderlich, dass es eine horizontale Unterteilung gibt.

Genehmigungsmodalitäten:

Es gibt zwei Arten von Lizenzen, für die sich ein Haus qualifizieren kann, je nachdem, ob es sich um ein Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus handelt:

EINFAMILIENHÄUSER:

- **ETV365:**
 - Gibt die Befugnis, die Immobilie das ganze Jahr über zu vermarkten.
 - Darf nicht erneuert werden.

- Der Preis für jeden Platz beträgt 3.500 Euro.
 - Die Plätze werden als Eigentum erworben.
 - Die Plätze können verkauft werden.
- **ETV60:**
- Gibt Ihnen das Recht, Ihr Haus für zwei Monate im Jahr zu vermarkten.
 - Es müssen volle Monate sein.
 - Nur einer dieser Monate kann Juli oder August sein, diese beiden Monate können nicht zusammen gewählt werden.
 - Die Vermarktungsmonate können jedes Jahr geändert werden. Der Preis für jeden Platz beträgt 291,67 Euro.
 - Die Lizenz hat eine Laufzeit von 5 Jahren und muss nach diesem Zeitraum unter Zahlung des vollen Preises der erworbenen Plätze erneuert werden.
 - Diese Option kann nur gewählt werden, wenn der Eigentümer der Immobilie eine natürliche Person ist und in derselben eingetragen ist.

MEHRFAMILIENHÄUSER:

- **ETVPL365:**
- Ermöglicht die ganzjährige Vermarktung der Immobilie.
 - Der Preis für die Plätze beträgt 875 Euro pro Platz.
 - Die Dauer der Lizenz beträgt 5 Jahre.
 - Nach Ablauf dieser Frist muss sie erneuert werden, wobei der volle Preis für die gekauften Plätze zu zahlen ist.
 - Erfordert die Genehmigung des/der Nachbarn.
 - Wenn die Genehmigung der Nachbarn widerrufen wird, muss die Vermarktung innerhalb eines Jahres nach dem Widerruf eingestellt werden.
 - Die Plätze können nicht weitergegeben oder verkauft werden.

- **ETVPL60:** Wie bei ETV365

Grundlegende Anforderungen:

Im Allgemeinen sind die Anforderungen, die eine Immobilie erfüllen muss, um lizenziert zu werden, die folgenden:

1. Dass sie sich in einem **geeigneten Gebiet befindet.**
2. **Dass keine** endgültige **Verwaltungssanktion** für schwerwiegende oder sehr schwerwiegende städtische Verstöße **verhängt wurde**, mit Ausnahme der Legalisierung von Arbeiten, die ohne Lizenz durchgeführt wurden.
3. Dass die Immobilie **nicht auf geschütztem, ländlichem Boden liegt.**
4. **Dass die Immobilie mindestens 5 Jahre alt sein muss.** Darüber hinaus muss ihre Nutzung während dieser Zeit als Privatnutzung stattgefunden haben.
5. Dass der **Eigentümer nicht der Eigentümer von 3 oder mehr Immobilien mit Touristenlizenzen ist.**
6. Dass es eine gültige **Bewohnbarkeitsbescheinigung** gibt.
7. Es dürfen nur Immobilien mit **mindestens einem Badezimmer für je vier Plätze** vermarktet werden. Bei mehr als 4 Plätzen ist bereits ein neues Badezimmer erforderlich, für jeweils maximum 4 Plätze ein Badezimmer.
8. Häuser, die für den Tourismus vermarktet werden, müssen **über individuelle Versorgungszähler** (Strom, Wasser, Gas) **verfügen, sofern** sie über ein öffentliches Netz versorgt werden.
9. Wenn es sich um ein MEHRFAMILIENHAUS handelt (mit oder ohne horizontales Eigentum), ist die **Genehmigung der Eigentümergemeinschaft oder/und von den Nachbarn** erforderlich.
10. **Wenn Sie den Modus des gewöhnlichen Wohnsitzes (ETV60 oder ETVPL60) wählen, müssen Sie eine Wohnortsbescheinigung vorlegen.**

11. Vor der Vermarktung muss eine **Versicherung in Höhe von 300.000 Euro mit einer maximalen Selbstbeteiligung von 600 Euro pro Schadensfall abgeschlossen werden**, die die zivilrechtliche Haftung für Personen- und Sachschäden abdeckt, die den Nutzern der Häuser während ihres Aufenthalts entstehen können.

12. Für Mehrfamilienhäuser ist ein **Energieausweis von F für Immobilien vor dem 31. Dezember 2007 erforderlich. Für die späteren: Bewertung D**

WENN ES SICH UM EINFAMILIENHÄUSER HANDELT: Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen ist Folgendes zu beachten:

Die Häuser, die für die Vermarktung touristischer Aufenthalte registriert werden, müssen die Erhaltung der traditionellen Bodenschicht gewährleisten und die Mindestqualitätsanforderungen erfüllen.

Was Energieeffizienzmaßnahmen in Einfamilienhäusern betrifft, so müssen diese die folgenden Bedingungen erfüllen:

- über Heiz- und/oder Kühlgeräte mit einer Mindestenergieeffizienz von A oder gleichwertig verfügen.
- Eine **MindestenergieEinstufung der Klasse C in Immobilien, die bis zum 31. Dezember 2007 rechtmäßig existieren** und der Klasse B in späteren Immobilien. Diese Anforderung gilt weder für Häuser, die gesetzlich vom Energieausweisverfahren ausgeschlossen sind, noch für Häuser, die vor 1956 traditionell gebaut wurden.
- Ein System zur Erzeugung von Brauchwarmwasser (DHW) mittels Sonnenkollektoren zu haben, wann immer es technisch und normativ möglich ist, oder mit anderen alternativen Anlagen für erneuerbare Energien. Die am 31. Dezember 2007 bestehenden Häuser müssen mindestens 50% und die Häuser nach diesem Datum mindestens 70% der **Warmwassererzeugung mit erneuerbaren Energien** haben.
- Über eine genehmigte Steckdose zum Aufladen emissionsfreier Fahrzeuge verfügen oder die Existenz einer öffentlich zugänglichen Aufladestelle im Umkreis von 500 Metern belegen können.

- Sie müssen an das Abwassernetz des Stadtkerns oder des Gebiets angeschlossen sein oder, falls dies nicht möglich ist, über ein System zum Sammeln, Aufbereiten und Ableiten oder Speichern von Wasser verfügen.
- Alleinstehende Einfamilienhäusern müssen über Regenwassersammel- und -speichersysteme verfügen.

Verfahren:

Es umfasst 3 Phasen.

1. Zunächst muss vom Rathaus eine Bescheinigung beantragt werden, aus der hervorgeht, dass das Gebiet, in dem sich die Immobilie befindet, für Ferienvermietungen geeignet ist. Die Kosten hängen vom jeweiligen Rathaus ab und liegen zwischen 12 und 110 Euro.

2. Zweitens muss nach Erhalt der Bescheinigung über ein geeignetes Gebiet vor der Conselleria de Turismo der Kauf der Plätze bearbeitet werden, zusammen mit den erforderlichen Unterlagen.

Es können nur die auf der Bewohnbarkeitsbescheinigung angegebenen Plätze erworben werden. Der Preis für die Plätze kann auf einmal bezahlt oder in 5 zinslose jährliche Zahlungen aufgeteilt werden. Die erste Zahlung erfolgt per Überweisung zum Zeitpunkt des Kaufs der Plätze und die anderen 4 Zahlungen werden per Lastschrift von einem Bankkonto vorgenommen.

3. Nachdem der Antrag auf den Kauf von Plätzen eingereicht und die Bescheinigung über den Kauf von Plätzen erhalten wurde.

Mit dieser Bescheinigung und zusammen mit den übrigen Unterlagen muss der Antrag auf eine Lizenz (DRIAT) eingereicht werden.

Ab diesem Zeitpunkt kann die Immobilie touristisch vermietet werden.