Die eigene *Immobilie* auf den Kanaren

Was Eigentümer wissen sollten, auch aus der Ferne — eine Serie in acht Teilen

Teil 1 Die Comunidad – Geld, Ämter und die Versammlung

B. H. G. Zinhard

Wer auf den Kanaren eine Wohnung oder ein Haus in einer Anlage kauft, kauft mehr als vier Wände und eine Terrasse mit Meerblick, oder wenigstens mit Blick auf den Pool. Er kauft auch einen Platz in einer Gemeinschaft, die er sich nicht ausgesucht hat: die *Comunidad de propietarios*, die Eigentümergemeinschaft. Mitglied wird man mit der Unterschrift beim Notar, ob man will oder nicht. Und man bleibt es, bis man wieder verkauft.

Für die meisten ist das zunächst kein großes Thema. Die Comunidad ist ein Betrag, der regelmäßig vom Konto geht, und ein Brief, der einmal im Jahr kommt. Interessant wird es erst, wenn etwas passiert: ein neuer Aufzug, ein Wasserschaden in der Tiefgarage, ein Nachbar, der an Urlauber vermieten will. Besonders betrifft das alle, die nicht das ganze Jahr hier sind. *Denn die Comunidad tagt auch dann, wenn man gerade in Bielefeld sitzt.*

Die Grundlage dafür ist ein altes Gesetz. Die *Ley de Propiedad Horizontal* stammt aus dem Jahr 1960 und ist seitdem rund zwanzig Mal geändert worden. Sie gilt auf den Kanarischen Inseln genauso wie in Madrid.

Das Gesetz gilt nicht nur für Wohnungen. Es gilt ausdrücklich auch für Anlagen aus mehreren Häusern, die sich Wege, Pool oder andere Einrichtungen teilen. Wer dagegen ein freistehendes Haus auf eigenem Grundstück ohne solche Gemeinschaftseinrichtungen besitzt, hat in der Regel keine Comunidad.

KOSTEN

Wer zahlt was

Jede Wohnung hat eine Quote, die *cuota de participación*. Sie ist in der Teilungserklärung als prozentualer Anteil festgelegt und steht meist auch in der Kaufurkunde. Nach ihr richtet sich in der Regel, wie viel man zu den gemeinsamen Kosten beiträgt. Teilungserklärung oder Statuten können die Kosten aber auch anders verteilen. Bei Abstimmungen zählt die Quote ebenfalls, aber nicht allein. Für fast alle Beschlüsse braucht es eine doppelte Mehrheit: nach der Zahl der Eigentümer und nach ihren Anteilen.

Ein Satz im Gesetz trifft besonders die, die nur einen Teil des Jahres hier verbringen. Wer einen Dienst nicht nutzt, ist deshalb nicht von den Kosten befreit. Der Pool wird also auch dann gereinigt und bezahlt, wenn man ihn von Mai bis Oktober nur auf dem Handyfoto sieht. Für Gärtner, Aufzug und Hausmeister gilt dasselbe.

Daneben muss jede Comunidad eine Rücklage bilden, den *fondo de reserva*. Sie muss mit mindestens zehn Prozent des letzten ordentlichen Jahreshaushalts ausgestattet sein. Wird daraus im Laufe des Geschäftsjahres eine notwendige Reparatur bezahlt, muss der entnommene Betrag zu Beginn des nächsten Geschäftsjahres wieder aufgefüllt werden. Reicht die Rücklage für eine größere Sache nicht, kommt die *derrama*, die Sonderumlage. Für Umlagen, mit denen Verbesserungen bezahlt werden, ist ausdrücklich geregelt: Zahlen muss, wer in dem Moment Eigentümer ist, in dem die Umlage fällig wird. Wer verkauft, während im Haus gerade eine Modernisierung beschlossen wird, sollte also genau aufs Datum schauen. *Wer kauft, erst recht.*

ÄMTER

Wer den Hut aufhat

Die Comunidad hat ihre eigenen Organe: die Versammlung der Eigentümer, die *Junta*, dann den Präsidenten, den Sekretär und den Verwalter. Sekretär und Verwalter sind oft ein und dieselbe Person, häufig ein professioneller *administrador de fincas*. Der Präsident dagegen muss Eigentümer sein.

Und hier kommt ein Punkt, an den beim Kauf kaum jemand denkt. Der Präsident wird gewählt. Kommt keine Wahl

Mitglied wird man beim Notar —
ob man will oder nicht. Und man bleibt es, bis man verkauft.

zustande, wird er reihum bestimmt oder ausgelost. Das Amt ist in jedem Fall Pflicht, auch für den, der gewählt wurde. Wer es nicht übernehmen kann, muss innerhalb eines Monats beim Richter um Befreiung bitten und seine Gründe nennen. Ob ein Wohnsitz in Deutschland als Grund reicht, entscheidet der Richter im Einzelfall. Die Amtszeit beträgt ein Jahr, wenn die Statuten nichts anderes vorsehen.

VERTRETUNG

Mitreden, ohne da zu sein

Mindestens einmal im Jahr tritt die Junta zusammen, um Haushalt und Abrechnung zu beschließen. Die Einladung zur ordentlichen Jahresversammlung muss den Eigentümern mindestens sechs Tage vorher ordnungsgemäß zugestellt sein. *Sechs Tage.* Wer im Sommer drei Monate in Deutschland ist, schafft es da kaum, rechtzeitig einzufliegen. Er muss es aber auch nicht.

Denn man kann sich vertreten lassen, und das Gesetz macht es einem leicht. Es genügt ein vom Eigentümer unterschriebenes Schreiben, ohne Notar und ohne Beglaubigung. Vertreter kann ein Nachbar sein, ein Freund oder der Verwalter. Sinnvoll ist, in dem Schreiben festzuhalten, wie bei den wichtigen Punkten abgestimmt werden soll. Eine Blankovollmacht ist schnell unterschrieben und kann am Ende teuer werden.

Eine Einschränkung gibt es. Wer mit seinen Zahlungen an die Comunidad im Rückstand ist, darf zwar mitreden, aber nicht abstimmen. Das gilt nur dann nicht, wenn er die Forderung gerichtlich angefochten oder den Betrag bei Gericht oder beim Notar hinterlegt hat. Eigentümer mit Zahlungsrückständen werden übrigens bereits in der Einladung aufgeführt.

ZUSTIMMUNG

Schweigen ist auch eine Antwort

Was viele nicht wissen: Wer nicht da war und sich nicht rührt, hat in vielen Fällen zugestimmt. Das Gesetz zählt die Stimmen abwesender Eigentümer als Ja-Stimmen, wenn sie ordnungsgemäß eingeladen waren und über den Beschluss informiert wurden. Wer nicht einverstanden ist, muss das innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Mitteilung des Beschlusses dem Sekretär mitteilen, und zwar so, dass der Empfang belegt ist. Ausgenommen sind vor allem Beschlüsse, deren Kosten nur die tragen, die ausdrücklich dafür gestimmt haben, und Umbauten, die einem einzelnen Eigentümer zugutekommen.

Wer einen Beschluss vor Gericht anfechten will, hat dafür drei Monate Zeit, bei Verstößen gegen Gesetz oder Statuten ein Jahr. Für Abwesende beginnt die Frist erst mit der Mitteilung des Beschlusses. Anfechten kann in der Regel nur, wer seine Beiträge bezahlt oder den offenen Betrag vorher bei Gericht hinterlegt hat. Ausgenommen sind Beschlüsse, mit denen die Anteile der Eigentümer festgelegt oder geändert werden.

TEIL 2

Die Comunidad – Post, Schulden und die Ferienwohnung nebenan

Im vorigen Teil ging es um Geld, Ämter und die Versammlung der Eigentümer. Jetzt geht es um das, was passiert, während man nicht da ist – und um den Nachbarn, der an Urlauber vermieten will.

ZUSTELLUNG

Der Briefkasten, den keiner leert

Es beginnt mit einem Detail, das gerade Teilzeit-Residenten betrifft. Jeder Eigentümer muss dem Sekretär der Comunidad eine Adresse in Spanien nennen, an die Einladungen und Mitteilungen gehen.

Wer das nicht tut, dem wird an die Wohnung selbst zugestellt. Klappt auch das nicht, weil niemand da ist, darf die Mitteilung am Schwarzen Brett der Anlage ausgehängt werden. Dafür gibt es eine Form: Der Sekretär vermerkt Datum und Grund des Aushangs und unterschreibt, der Präsident bestätigt. Nach drei Kalendertagen gilt die Mitteilung dann als zugestellt, mit voller rechtlicher Wirkung.

Das muss man sich einmal vorstellen. Die Einladung zur Versammlung, das Protokoll mit der beschlossenen Sonderumlage, die Mahnung: *Alles kann rechtswirksam an der Pinnwand neben den Briefkästen hängen, während man in Hamburg beim Frühstück sitzt.* Wird auf diese Weise ein Beschluss mitgeteilt, kann damit auch die Frist von 30 Kalendertagen für den Widerspruch beginnen, von der im vorigen Teil die Rede war.

Wer nicht das ganze Jahr hier ist, hat damit ein Problem, denn eine Adresse in Deutschland hilft nicht weiter. Ein Gericht in Málaga hat eine im Ausland angegebene Anschrift so behandelt, als sei überhaupt keine genannt worden.

Es gibt aber einen Ausweg. Das Gesetz verlangt eine Adresse in Spanien für Zustellungen. Dass man dort selbst wohnt, verlangt es nicht. Es kann also die Anschrift einer

Sechs Tage.
Wer sich vertreten lässt, muss nicht eigens einfliegen.

TEIL 1–2
ÜBERGANG
Post & Schulden

Vertrauensperson auf der Insel sein, einer Gestoría oder eines Anwalts. Mitgeteilt wird sie dem Sekretär der Comunidad, oft ist das der Verwalter, und zwar schriftlich und mit Empfangsnachweis. Sonst bleibt es bei der Wohnung und beim Schwarzen Brett.

Manche Comunidades verschicken ihre Post bereits per E-Mail. Wer diesen Weg vereinbart, sollte sich die Vereinbarung bestätigen lassen und bei wichtigen Mitteilungen darauf achten, dass der Empfang nachweisbar ist. Eine ausdrücklich geregelte elektronische Zustelladresse sieht erst die geplante Reform vor, um die es gleich geht.

VIDEO

Versammlung per Video? Noch nicht im Gesetz.

Während der Pandemie durften Comunidades per Videokonferenz tagen. Diese Sonderregel ist Anfang 2022 ausgelaufen. Im aktuellen Gesetzestext steht von Videokonferenzen nichts. Dort heißt es nur, man nehme persönlich oder über einen Vertreter teil.

Eine Reform ist unterwegs. Der Kongress hat am 26. Mai 2026 mit großer Mehrheit beschlossen, einen Gesetzentwurf zu beraten. Er soll Versammlungen per Video erlauben, Zustellungen per E-Mail und ein digitales Protokollbuch. Verabschiedet ist er bisher nicht.

Bei der Frage, was bis dahin gilt, gehen die Meinungen auseinander. Es gibt Comunidades, die trotzdem per Video tagen und darin kein Problem sehen. Mehrere Fachportale warnen dagegen, dass Beschlüsse aus einer Videoversammlung angefochten werden können, wenn nicht alle Eigentümer zugestimmt haben oder die Statuten es nicht vorsehen.

Wer mitentscheiden will, ohne im Raum zu sitzen, ist mit einer schriftlichen Vollmacht an einen Anwesenden derzeit auf der sicheren Seite.

SCHULDEN

Schulden, die an der Wohnung kleben

Gegen säumige Zahler hat die Comunidad ein starkes Mittel. Ihre Forderungen aus den bereits fälligen Beiträgen des laufenden Jahres und der drei vorangegangenen Kalenderjahre gehen vielen anderen Gläubigern vor. Und sie hängen an der Wohnung, nicht nur an der Person. Wer kauft, haftet mit der Wohnung für die Rückstände des Vorbesitzers aus diesem Zeitraum, selbst wenn er längst im Grundbuch steht.

Deshalb muss der Verkäufer beim Notar erklären, ob er der Comunidad etwas schuldet, und eine Bescheinigung vorlegen. Sie wird vom Sekretär ausgestellt, vom Präsidenten bestätigt und muss innerhalb von sieben Kalendertagen nach dem Antrag vorliegen. Ohne sie darf der Notar nicht beurkunden, es sei denn, der Käufer verzichtet ausdrücklich darauf. *Verzichten sollte er nicht.*

Gegen Säumige kann die Comunidad ein besonderes, vereinfachtes Mahnverfahren einleiten. Außerdem darf die Versammlung abschreckende Maßnahmen beschließen, etwa höhere Zinsen oder die zeitweise Sperrung gemeinsamer Einrichtungen. Sie dürfen nicht rückwirkend gelten, nicht unverhältnismäßig sein und die Bewohnbarkeit der Wohnung nicht berühren.

FERIENWOHNUNG

Und dann die Ferienwohnung nebenan

Seit dem 3. April 2025 gilt eine Regel, die in vielen Anlagen auf den Inseln für Gesprächsstoff sorgt. Wer seine Wohnung oder sein Haus in der Anlage neu an Urlauber vermieten will, braucht vorher die ausdrückliche Zustimmung der Comunidad. Zustimmen müssen drei Fünftel aller Eigentümer, und diese müssen zugleich drei Fünftel der Quoten halten.

Mit derselben Mehrheit kann die Gemeinschaft die Vermietung an Urlauber auch begrenzen, an Bedingungen knüpfen oder ganz verbieten. Und sie kann für solche Wohnungen die Gemeinschaftskosten erhöhen, um höchstens 20 Prozent.

Rückwirkend gelten diese Beschlüsse nicht. Wer seine Wohnung schon vor dem 3. April 2025 nach den damaligen Tourismusvorschriften an Urlauber vermietet hat, darf weitermachen, allerdings zu den Bedingungen und Fristen des Tourismusrechts. Und das hat sich auf den Kanaren seit Dezember 2025 grundlegend geändert. Darum geht es später in dieser Serie.

Die Zustimmungspflicht bezieht sich im Gesetz ausdrücklich auf die touristische Vermietung. Nicht jede befristete Vermietung ist automatisch eine touristische. Bei einigen Monaten an Überwinterer oder Saisonkräfte kommt es auf die tatsächliche Nutzung und ihre rechtliche Einordnung an. Wer so vermieten möchte, sollte vorab klären lassen, welche Vorschriften und Gemeinschaftsregeln dafür gelten.

Die Comunidad ist keine Behörde und kein Verein, aus dem man austreten kann. *Sie ist die Nachbarschaft mit Kassenbuch.* Wer nur einen Teil des Jahres hier lebt, muss nicht jede

Schulden kleben an der Wohnung.
Wer kauft, haftet mit ihr für die Rückstände des Vorbesitzers.

Versammlung besuchen. Aber er sollte wissen, wer seine Post liest, wer für ihn abstimmt und wann eine Frist läuft.

TEIL 3

Ferienanlage oder Wohnanlage – was man mit seinem Eigentum darf

Es gibt Sätze, die man in Deutschland für selbstverständlich hält. Einer davon lautet: Was mir gehört, darf ich auch selbst benutzen. Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, zieht ein, wann er will, bleibt, solange er will, und fährt wieder, wenn ihm danach ist.

Auf den Kanaren stimmt dieser Satz nicht immer. Und wer das erst merkt, wenn ein Brief der Tourismusbehörde im Kasten liegt, hat meistens schon ein Problem.

EINORDNUNG

Ferienanlage oder Wohnanlage

Auf den Inseln muss man zwischen Anlagen mit zulässiger Wohnnutzung und touristischen Beherbergungsanlagen unterscheiden. Von außen sehen sie oft ähnlich aus, mit Pool, Garten und Bungalows. Welche Nutzung erlaubt ist, ergibt sich aus der rechtlichen Einordnung der konkreten Anlage: aus dem Bebauungsplan der Gemeinde und, wo dieser eine gemischte Nutzung zulässt, auch aus der Baugenehmigung, die beim Bau erteilt wurde.

Für touristische Anlagen gilt seit 1995 ein Grundsatz mit sperrigem Namen: das Prinzip der Betriebseinheit, auf Spanisch *principio de unidad de explotación*. Alle Apartments einer solchen Anlage sollen von einem einzigen Betreiber gemeinsam vermarktet werden. Die Anlage soll also funktionieren wie ein Hotel, nur mit vielen Eigentümern.

Das Gesetz zur touristischen Erneuerung und Modernisierung von 2013 verpflichtet die Eigentümer touristischer Betriebe außerdem, die rechtlich vorgegebene touristische Nutzung einzuhalten. Ob und in welchem Umfang eine private Wohnnutzung ausgeschlossen ist, muss für die konkrete Anlage geprüft werden.

PRAXIS

Was das im Alltag bedeutet

Die Tourismusbehörde legt das streng aus. Nach ihrer Auffassung muss ein solches Apartment ausschließlich touristisch genutzt werden, egal wem es gehört. Kein Eigentümer dürfe darin wohnen.

Allerdings gibt es Übergangs- und Ausnahmeregeln. Deshalb lässt sich nicht für jede Anlage und jeden Eigentümer dieselbe Antwort geben. Darauf geht der nächste Teil ein.

Wie ernst die Behörde es meint, zeigt ein Fall aus La Gomera. Im April 2026 bekam eine Familie in Valle Gran Rey einen Bußgeldvorschlag über 2.250 Euro. Sie nutzt ihr Apartment als Zweitwohnung und will es keinem Betreiber überlassen.

Ende April 2026 nannte die Tourismusrätin im Parlament 176 offene Verfahren auf den Inseln. In mehreren bekannten Fällen kam die Anzeige vom Betreiber der Anlage. Die Behörde sagt, sie müsse solchen Anzeigen nachgehen.

Viele halten das für ein Problem des Südens von Gran Canaria, wo es besonders viele dieser Anlagen gibt. In einem Verfahren vor dem Obersten Gerichtshof, bei dem es um die eigenständige Ferienvermietung geht, weist der Kläger aber ausdrücklich darauf hin, dass ebenso Anlagen in den Urlaubsgebieten von Fuerteventura, Lanzarote und Teneriffa betroffen sein können.

STEUERREGEL

Die 183 Tage helfen hier nicht

An dieser Stelle verwechseln viele zwei Dinge. Die bekannte 183-Tage-Regel gehört ins Steuerrecht. Sie ist eines der Kriterien dafür, ob jemand in Spanien steuerlich ansässig ist. Mit der Frage, ob man eine bestimmte Wohnung bewohnen darf, hat sie nichts zu tun.

Ob man sechs Wochen bleibt oder sechs Monate, ist für die Tourismusbehörde nicht der Punkt. Nach ihrer Auslegung zählt, ob das Apartment über den Betreiber touristisch vermarktet wird oder nicht.

Auch die Anmeldung im Padrón allein schützt nicht. Die Behörde hat über Jahre auch Eigentümer belangt, die in ihrem Apartment gemeldet waren.

KAUF

Was in den Papieren steht – und was zählt

Besonders bitter ist, was die Familie aus La Gomera berichtet. Sie sagt, im Kataster und im Kaufvertrag ihres Vaters sei von Wohnnutzung die Rede. Die Behörde stützt sich dagegen auf den Bebauungsplan der Gemeinde.

Was mir gehört, darf ich auch benutzen?
Auf den Kanaren stimmt dieser Satz nicht immer.

TEIL 2–3
ÜBERGANG
Ferienanlage

Der Verfassungsrechtler Gerardo Pérez hat das Kernproblem gegenüber der Zeitung elDiario.es so beschrieben: Dass ein Gesetz festlegt, wie Grund und Boden genutzt werden dürfen, sei normal. Schwierig werde es, wenn jemand etwas kauft und die Regeln danach geändert werden.

Wer heute kauft, sollte sich deshalb nicht allein auf Exposé, Kaufvertrag oder Kataster verlassen. Drei Fragen gehören vor die Unterschrift.

Drei Fragen vor der Unterschrift

- Wie ist die Parzelle im Bebauungsplan der Gemeinde ausgewiesen?
- Welche Nutzung erlauben die ursprüngliche Baugenehmigung und spätere Genehmigungen?
- Ist die Anlage im Tourismusregister als Apartmentbetrieb mit einem Betreiber eingetragen?

Welche Bedeutung dieser Eintrag haben kann, zeigt ein 2025 bekannt gewordener Rechtsstreit über die eigenständige Ferienvermietung innerhalb einer touristischen Anlage.

TEIL 4

Ferienanlage – die Auswege und was die Gerichte sagen

Im vorigen Teil ging es um Apartments und Bungalows in touristischen Anlagen, die nach Auffassung der Tourismusbehörde nicht zum Wohnen genutzt werden dürfen, auch nicht als Zweitwohnung. Es gibt aber Übergangs- und Ausnahmeregeln. Um die geht es jetzt – und darum, wo sie enden.

ÜBERGANGSREGEL

Die Übergangsregel für alte Wohnnutzung

Das Gesetz enthält eine Übergangsregel für Wohnnutzungen, die schon am 1. Januar 2017 bestanden. Seit der Neufassung im März 2025 knüpft die Anerkennung ausdrücklich an die planerische Festlegung der Nutzungen in den touristischen Zonen an. Das Alter der Wohnnutzung allein genügt deshalb nicht. Wie die Regel im Einzelfall wirkt, hängt auch von der eigenen Gemeinde ab und sollte dort oder mit einem Anwalt geklärt werden.

Eine Frage konnte ich nicht sicher klären: ob die Anerkennung bei einem Verkauf oder Erbfall erhalten bleibt. Ein Zeitungsbericht von Anfang 2024 sagte nein. Die Vorschrift wurde seitdem aber neu gefasst. Betroffene in San Bartolomé de Tirajana haben außerdem schon 2023 beschrieben, wie schwer es war, die nötige Bescheinigung der Gemeinde zu bekommen.

DEKRET

Das Dekret von 2025

Im März 2025 hat die Regierung ein Gesetzesdekret erlassen, das als Stopp der Bußgelder angekündigt wurde. Es eröffnet für drei Jahre ab seinem Inkrafttreten am 19. März 2025 die Möglichkeit, bei der Gemeinde den Wechsel zur Wohnnutzung zu beantragen. Gründe können sein, dass der touristische Betrieb nicht zur Umgebung passt, sich rechtlich oder wirtschaftlich nicht mehr tragen lässt oder die Anlage längst so stark bewohnt ist, dass sich das kaum umkehren lässt.

Der Antrag betrifft immer die ganze Parzelle mit allen Gebäuden, nicht ein einzelnes Apartment. Er braucht eine ausführliche Untersuchung des Gebiets, und die Gemeinde entscheidet. Was nach diesem Verfahren zur Wohnnutzung umgewidmet ist, darf nie wieder touristisch genutzt werden, auch nicht als Ferienwohnung.

Die Bußgeldverfahren ruhen dabei nicht von selbst. Wer den Antrag bei der Gemeinde gestellt hat, kann bei der Tourismusbehörde beantragen, laufende Verfahren, Widersprüche und die Vollstreckung von Bußgeldern anzuhalten. Die Pause gilt zunächst höchstens sechs Monate. Wird innerhalb dieser Zeit die förmliche Einleitung des Planungsverfahrens mit den vorgeschriebenen Unterlagen nachgewiesen, verlängert sie sich um ein Jahr. Für eine weitere Fortdauer muss innerhalb dieser Verlängerung die erste förmliche Billigung des Plans erfolgen, die *aprobación inicial*. Insgesamt endet die Pause spätestens drei Jahre nach Eingang des Antrags bei der Tourismusbehörde.

Tritt bis dahin eine Planänderung in Kraft, die nur noch Wohnnutzung erlaubt, und wird sie der Tourismusbehörde ordnungsgemäß mitgeteilt, wird das Bußgeldverfahren eingestellt. Sonst geht es weiter.

Hier liegt ein deutlicher Widerspruch. Die Regierung sprach bei der Vorstellung von einem Stopp der Bußgelder. Ein Jahr später räumte die Tourismusbehörde ein, dass weiter Bußgelder verhängt werden. Ein Teil der Erklärung liegt vermutlich darin, dass das Anhalten der Verfahren einen Antrag voraussetzt. Die Plattform der Betroffenen hält das Dekret für eine

Falle: Wer den Wechsel zur Wohnnutzung beantragt, gebe damit zu, dass seine Wohnung bisher eine touristische sei.

VERTRAG

Verträge mit dem Betreiber

Es gibt auch Verträge mit dem Betreiber, die dem Eigentümer erlauben, sein Apartment zu bestimmten Zeiten selbst zu nutzen. Wer in einer solchen Anlage besitzt oder kaufen will, sollte diesen Vertrag genau lesen. Eine vertragliche Erlaubnis ersetzt allerdings nicht die Prüfung, ob die vereinbarte Eigennutzung auch nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist.

POLITIK

Was die Politik plant

Am 20. Oktober 2026 hat die kanarische Tourismusrätin im Parlament angekündigt, das Gesetz so zu ändern, dass langjährige Wohnnutzung anerkannt werden kann. Konkrete Bedingungen, Fristen und Verfahren hat die Regierung nach den bisherigen Berichten nicht genannt. Eine Gesetzesinitiative der sozialistischen Fraktion zum selben Thema hat das Parlament dagegen im Oktober 2026 abgelehnt. Bis eine Neuregelung in Kraft ist, gilt das bisherige Recht.

GERICHTE

Was die Gerichte sagen

Auch vor Gericht ist die Sache nicht entschieden. Das Obergericht der Kanaren hat das Prinzip der Betriebseinheit 2025 mehrfach bestätigt. Dabei ging es um Eigentümer, die ihr Apartment am Betreiber vorbei an Urlauber vermieten wollten.

Wie unterschiedlich solche Fälle liegen können, zeigen zwei 2025 veröffentlichte Berichte über Gerichtsentscheidungen. Im Juli hob das Verwaltungsgericht Nr. 6 in Las Palmas eine Geldbuße von 2.250 Euro gegen eine Eigentümerin in Playa del Inglés auf. Nach den Presseberichten war entscheidend, dass der Bebauungsplan die Wohnnutzung dort nicht ausdrücklich ausschloss.

Ein Pressebericht vom November 2025 schildert dagegen eine bestätigte Sanktion gegen eine Eigentümerin in Puerto Rico im Süden Gran Canarias. Dort soll der Bebauungsplan andere als touristische Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen haben. Allerdings ging es nach dem Bericht auch um eigenständige Ferienvermietung innerhalb einer betriebenen Anlage. Die Fälle sind deshalb nur eingeschränkt vergleichbar.

Der Oberste Gerichtshof in Madrid hat im Oktober 2025 eine Revision zugelassen. Er soll klären, ob das Prinzip der Betriebseinheit die Dienstleistungsfreiheit nach europäischem Recht unzulässig einschränkt oder durch das Allgemeininteresse gerechtfertigt ist. Nach einem Bericht wurde im Mai 2026 bereits die siebte solche Revision zugelassen. Bis zum 25. Oktober 2026 habe ich kein Urteil gefunden. Es geht dabei um die eigenständige Ferienvermietung, nicht ums Wohnen. Für das ganze System hätte ein solches Urteil aber vermutlich Gewicht.

Schon 2019 hatte der spanische Bürgerbeauftragte der kanarischen Regierung widersprochen. Es gebe keine ausreichende Rechtsgrundlage für die Behauptung, das Wohnen in diesen Anlagen sei verboten. Er empfahl, die Wohnnutzung zu respektieren oder die Eigentümer zu entschädigen. Bindend ist eine solche Empfehlung nicht.

WOHNANLAGE

Und die ganz normale Wohnanlage?

Bleibt die andere Seite der Frage. Für Wohnungen und Häuser, die rechtlich zum Wohnen bestimmt sind, habe ich keine Regel gefunden, die dem Eigentümer vorschreibt, wie oft oder wie lange er selbst dort sein darf. *Drei Wochen im Frühjahr, zwei Monate im Winter: Das ist die ganz normale Zweitwohnung.*

Anders wird es erst, wenn andere einziehen und dafür bezahlen. Wer seine Wohnung oder sein Haus wochenweise an Urlauber vermietet, betreibt eine Ferienwohnung. Liegt sie in einer Comunidad, braucht er für eine neue Ferienvermietung deren Zustimmung. Und in jedem Fall muss er sich an das kanarische Gesetz halten, das seit Dezember 2025 gilt.

TEIL 5

Vermieten an Urlauber – was seit Dezember 2025 gilt

Im vorigen Teil ging es um Ferienanlagen. Jetzt geht es um die ganz normale Wohnung oder das Haus, das der Eigentümer an Urlauber vermieten möchte. Auf den Kanaren heißt das *vivienda vacacional*.

Zehn Jahre lang war das vergleichsweise einfach. Seit 2015 genügte im Wesentlichen eine Erklärung beim Cabildo, die *declaración responsable*. Viele sprechen bis heute von einer „Lizenz“, obwohl es nie eine Genehmigung im eigentlichen Sinn war.

Vor Gericht ist nichts entschieden.
Es kommt auf den Einzelfall und den Wortlaut der Planung an.

GESETZ

Das neue Gesetz

Seit dem 13. Dezember 2025 gilt ein eigenes kanarisches Gesetz für die touristische Nutzung von Wohnungen, die Ley 6/2025. Eine Änderung durch die Ley 7/2026 vom 31. Juli trat am 15. August 2026 in Kraft. Der Grundgedanke steht schon in der Begründung: *Eine Wohnung ist zum Wohnen da.* Die Vermietung an Urlauber gilt als wirtschaftliche Tätigkeit, und die soll nur dort möglich sein, wo die Gemeinde sie in ihrer Planung ausdrücklich erlaubt.

Das ist die eigentliche Wende. Früher kam es vor allem auf den Eigentümer an. Heute kommt es zuerst auf die Gemeinde an. Dass eine Wohnung auf Wohnbauland steht, reicht allein nicht mehr.

GRENZEN

Die Grenzen

Das Gesetz gibt den Gemeinden dabei Grenzen vor. Auf den touristisch geprägten Inseln sollen grundsätzlich mindestens 90 Prozent des Wohnraums dem Wohnen vorbehalten bleiben. Auf La Palma, La Gomera und El Hierro sowie in bestimmten Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang ist der Spielraum größer. Gemeinden können mit ausführlicher Begründung abweichen.

Geförderte Wohnungen, die sogenannten VPO, dürfen nicht an Urlauber vermietet werden, auch dann nicht, wenn sie in den letzten zehn Jahren noch gefördert waren. Für Neubauten gilt ein Mindestalter: grundsätzlich zehn Jahre, auf La Palma, La Gomera und El Hierro sowie in den genannten Gemeinden fünf. Die Gemeinde kann diese Fristen unter bestimmten Voraussetzungen verkürzen. Wird ein Gebiet zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt, sind dort neue Ferienwohnungen automatisch ausgesetzt. Bereits zugelassene sind davon nicht betroffen.

In einer Wohnanlage braucht eine neue Ferienvermietung zusätzlich die Zustimmung der Comunidad, mit drei Fünfteln der Eigentümer und der Anteile. Darum ging es im zweiten Teil dieser Serie.

VERFAHREN

Der Weg zur Ferienwohnung

Wer neu vermieten will, reicht beim Cabildo eine declaración responsable ein, grundsätzlich elektronisch. Beizufügen sind unter anderem eine technische Beschreibung der Wohnung mit Plänen, die sogenannte *cédula urbanística* der Gemeinde, die bestätigt, dass die Planung die touristische Nutzung zulässt, sowie Nachweise zur Eigentümergemeinschaft und zu den sogenannten klassifizierten Tätigkeiten, auf Spanisch *actividades clasificadas*.

Die Erklärung gilt fünf Jahre, auf La Palma, La Gomera und El Hierro sowie in den genannten Gemeinden zehn. Danach kann sie in vereinfachter Form erneuert werden, wenn weiterhin alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind und die Gemeinde die planerische Zulässigkeit bestätigt. Mit der Eintragung im kanarischen Tourismusregister bekommt die Wohnung eine Registriernummer. Über sie sollen die Buchungsplattformen erkennen, welche Angebote angemeldet sind.

PLANUNG

Wie viel geht im Moment überhaupt?

Ob eine neue Ferienwohnung heute angemeldet werden kann, hängt wesentlich davon ab, was die örtliche Planung zulässt. Das Gesetz enthält zwar Ersatzregeln für Gemeinden ohne eigene Planung, aber sie sind kein sofortiger Freibrief. Greifen sollen sie erst, wenn eine Gemeinde innerhalb von fünf Jahren keine entsprechende Planung beschlossen hat.

Die Stadtplanung von Santa Cruz de Tenerife erklärt zum Beispiel ausdrücklich, dass dort bis dahin keine neuen Ferienwohnungen eingerichtet werden können. *Wer neu vermieten möchte, sollte deshalb zuerst bei seiner Gemeinde klären lassen, ob das für die konkrete Wohnung zulässig ist.*

KURZZEIT

31 Tage oder weniger

Seit dem 15. August 2026 wird bei Aufenthalten von höchstens 31 Tagen grundsätzlich eine touristische Vermietung vermutet, solange nicht das Gegenteil nachgewiesen wird. Auch die Werbung oder Vermarktung über touristische Kanäle, etwa typische Ferienportale, kann diese Vermutung auslösen. Eine Aufenthaltsdauer von mehreren Monaten bedeutet deshalb nicht automatisch, dass die touristischen Vorschriften keine Rolle spielen.

Wer kurz vermietet und einen anderen Zweck geltend machen will, zum Beispiel eine befristete Arbeit, muss den Grund beim Mieter erfragen, prüfen und im Vertrag festhalten, warum die Mietdauer dazu passt.

Eine Wohnung ist zum Wohnen da.
Ferienvermietung nur dort, wo die Gemeinde sie ausdrücklich erlaubt.

STAAT

Und Madrid?

Daneben gibt es Vorschriften des Staates. Der Oberste Gerichtshof hat mit Urteil vom 21. Mai 2026 wesentliche Vorschriften des staatlichen Registrierungsverfahrens für Kurzzeitvermietungen aufgehoben. Veröffentlicht wurde das Urteil im Juni 2026 im Staatsanzeiger. Die Nummer aus dem kanarischen Tourismusregister beruht dagegen auf kanarischem Recht und ist davon nicht betroffen.

Davon unabhängig bestehen die Pflichten zur Meldung der Gästedaten an die Sicherheitsbehörden über das System SES.HOSPEDAJES weiter.

TEIL 6

Die bestehende Ferienwohnung – Übergangsregeln und Fristen

Im vorigen Teil ging es um neue Ferienwohnungen. Jetzt geht es um alle, die schon vor dem 13. Dezember 2025 an Urlauber vermietet haben, mit einer Erklärung nach den alten Regeln. Für sie gilt das neue Gesetz nicht sofort in voller Härte. Es gibt Übergangsregeln, aber auch Fristen.

Vorweg ein ehrlicher Hinweis: Diese Regeln sind kompliziert und wurden bereits einmal geändert. Die Änderung gilt seit dem 15. August 2026. Welcher Weg im Einzelfall passt, sollte man mit einer Gestoría oder einem Anwalt klären.

WEG 1

Dauerhaft weitermachen – mit einem Haken

Wer zugleich Eigentümer der Wohnung und Inhaber der alten Erklärung ist und vor dem Stichtag mehr als ein Jahr ununterbrochen an Urlauber vermietet hat, kann bei der Gemeinde den sogenannten konsolidierten touristischen Nutzungsstatus erklären, den *uso turístico consolidado*. Dafür bleibt Zeit bis zum 13. Dezember 2030. Die Vermietung ist dann zeitlich nicht begrenzt.

Der Haken: Die Wohnung darf dann ausschließlich touristisch genutzt werden. Auch der Eigentümer selbst darf nicht mehr darin wohnen, auch nicht ein paar Wochen im Jahr. Wer es trotzdem tut, verliert den Status.

Auf den Status kann man jederzeit verzichten und zur Wohnnutzung zurückkehren. Dafür muss der Nutzungswechsel der Gemeinde mitgeteilt werden. Damit erlischt auch die bisherige Berechtigung zur Ferienvermietung.

Der Status endet außerdem, wenn die Wohnung verkauft oder verschenkt wird. Seit dem 15. August 2026 gibt es eine Ausnahme für den Erbfall. War der Verstorbene Eigentümer und Inhaber der Erklärung, können die Erben die Vermietung nach einer Mitteilung an das Cabildo noch höchstens zehn Jahre fortführen.

WEG 2

Fünf Jahre, mit einer Verlängerung

Wer den Dauerstatus nicht will oder nicht bekommen kann, etwa weil die Erklärung auf eine Verwaltungsfirma läuft, darf fünf Jahre so weitermachen wie bisher, also bis zum 13. Dezember 2030. Das Cabildo kann einmal um höchstens fünf Jahre verlängern. Den Antrag muss man bis zum 13. Dezember 2029 stellen und belegen, dass fünf Jahre den Verlust nicht ausgleichen. Läuft die Erklärung auf einen Betreiber, der nicht Eigentümer ist, endet sie grundsätzlich spätestens mit dessen Vertrag.

WEG 3

Bis zu zwanzig Jahre

Wer im Gegenzug zusätzlichen Wohnraum langfristig zum Wohnen anbietet, kann beim Cabildo eine Verlängerung bis höchstens zum 13. Dezember 2045 beantragen. Der Antrag muss bis zum 13. Dezember 2030 gestellt werden.

Dafür gelten genaue Anforderungen an die zusätzlich angebotenen Wohnungen, unter anderem zu ihrer bisherigen Nutzung, Größe, Qualität und Lage. Eine ohnehin schon langfristig vermietete Wohnung genügt nicht einfach als Gegenleistung. Dieser Weg dürfte vor allem für Eigentümer mehrerer Wohnungen interessant sein.

SONDERFALL

Wenn die touristische Nutzung schon vorher erlaubt war

Hatte die Gemeinde die touristische Nutzung schon vor dem Gesetz in ihrer Planung ausdrücklich erlaubt und war der Nutzungswechsel formell vollzogen, ist kein neuer Status nötig. Die alte Erklärung gilt dann weiter. Auf La Palma, La Gomera und El Hierro wird dabei auch berücksichtigt, was das besondere Tourismusgesetz dieser drei Inseln zulässt.

Der Dauerstatus hat einen Haken.
Selbst darin wohnen ist dann nicht mehr erlaubt, auch nicht ein paar Wochen.

TEIL 5–6
ÜBERGANG
Übergangsregeln

FRIST

Die Frist im Juli 2027

Mit der Änderung, die seit dem 15. August 2026 gilt, kam eine weitere Frist hinzu. Wer seine Ferienwohnung vor dem 13. Dezember 2025 angemeldet, bei der Gemeinde aber nie die sogenannte *comunicación previa* für klassifizierte Tätigkeiten eingereicht hat, muss das vor dem 31. Juli 2027 nachholen.

Dazu gehören Nachweise über die baurechtliche Situation des Gebäudes. Neben der Bescheinigung rechtmäßiger Errichtung lässt das Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen andere Nachweise zu. Hinzu kommt ein Bericht eines befugten Technikers mit Plänen und Fotos, der die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften belegt. Beides hängt nicht nur vom Eigentümer ab. Es lohnt sich also, früh anzufangen und nicht bis zum letzten Tag zu warten.

Wer die Frist verpasst, muss die Vermietung an Urlauber sofort einstellen. Wer weitervermietet, obwohl seine Berechtigung erloschen ist, riskiert nach dem kanarischen Bodengesetz ein Bußgeld von 15.000 bis 150.000 Euro.

Die Fristen auf einen Blick

vor dem 31. Juli 2027 — comunicación previa bei der Gemeinde nachholen, falls sie nie eingereicht wurde

13. Dezember 2029 — letzter Tag für den Antrag auf Verlängerung von Weg 2 beim Cabildo

13. Dezember 2030 — Ende der Frist für den Dauerstatus (Weg 1) und für den Antrag nach Weg 3; Ende der regulären fünf Jahre nach Weg 2

13. Dezember 2045 — spätestes Ende nach Weg 3

PRAXIS

Was das für Teilzeit-Residenten bedeutet

Viele vermieten ihre Wohnung, solange sie selbst in Deutschland sind, und wohnen im Winter selbst darin. Für sie ist die Wahl besonders wichtig. Der Dauerstatus schließt die eigene Nutzung aus. Die Fünf-Jahres-Regel enthält kein solches Verbot und erlaubt, so weiterzumachen wie bisher, aber eben nur auf Zeit.

Wer eine bestehende Ferienwohnung hat, sollte deshalb jetzt drei Dinge klären.

Drei Dinge, die jetzt zu klären sind

- Auf wen läuft die Erklärung?
- Wurde bei der Gemeinde je die comunicación previa eingereicht?
- Welcher Weg passt zur eigenen Lebensplanung?

TEIL 7

Wenn man nicht da ist – Steuern und Leerstand

Im vorigen Teil ging es um Ferienwohnungen. Jetzt geht es um Wohnungen und Häuser, die einen guten Teil des Jahres leer stehen, weil der Eigentümer in Deutschland lebt oder sie nur für die eigenen Ferien nutzt. *Leer heißt nicht steuerfrei.* Und in diesem Jahr hat sich einiges geändert.

FIKTIVE MIETE

Die Steuer auf eine Miete, die es nicht gibt

Wer in Spanien nicht steuerlich ansässig ist, also zum Beispiel in Deutschland lebt, und auf den Kanaren eine Immobilie besitzt, die er nicht vermietet, zahlt dafür in Spanien trotzdem Einkommensteuer. Der Staat unterstellt eine fiktive Miete, die sogenannte *imputación de rentas inmobiliarias*.

Berechnet wird sie vom Katasterwert, dem *valor catastral*, der auf dem IBI-Bescheid steht. Für das Steuerjahr 2025 werden 1,1 Prozent davon angesetzt, wenn die Katasterwerte der Gemeinde im Rahmen einer allgemeinen Neubewertung festgesetzt wurden, die ab dem 1. Januar 2012 wirksam geworden ist. Eine bloße jährliche Anpassung genügt dafür nicht. Ansonsten sind es grundsätzlich 2 Prozent. Für 2026 soll nach der Oktober-Verordnung, um die es weiter unten geht, dieselbe Regel gelten. Wer in der EU oder im Europäischen Wirtschaftsraum lebt, zahlt auf diesen Betrag 19 Prozent Steuer.

Berechnet wird anteilig für die Tage, an denen die Immobilie dem Eigentümer zur Verfügung stand. Auch die Wochen, in denen man selbst darin Urlaub macht, zählen mit. Vermietete Tage werden herausgerechnet; die tatsächlichen Mieteinnahmen werden gesondert versteuert.

Drei Wege, mehrere Fristen — und eine davon läuft im Juli 2027 ab.

TEIL 6–7 ÜBERGANG
Steuern & Leerstand

Erklärt wird das mit dem Formular Modelo 210, und zwar für jeden Eigentümer und jede Immobilie einzeln. Gehört eine Wohnung einem Ehepaar je zur Hälfte, gibt es also zwei Erklärungen.

Ein Beispiel

Katasterwert	100.000 €
fiktive Miete: 2 % davon	2.000 €
Steuer: 19 % davon	**380 € im Jahr**
beim niedrigeren Satz: 1,1 % davon	1.100 €
Steuer: 19 % davon	**209 € im Jahr**

Das gilt für jemanden, der die Wohnung das ganze Jahr allein besitzt und sie nur selbst nutzt oder leer stehen lässt.

FRISTEN

Neue Fristen

Für das Jahr 2025 gilt noch die bisherige Regel: Die Erklärung muss bis zum 31. Dezember 2026 abgegeben und bezahlt sein. Ab dem Steuerjahr 2026 ändert sich das. Die Erklärung für 2026 kann erst ab dem 1. April 2027 abgegeben werden, Schluss ist am 31. Dezember 2027. Wer per Lastschrift zahlen will, muss jeweils bis zum 23. Dezember einreichen. So steht es in einer Verordnung des Finanzministeriums vom Juni 2026.

RESIDENTEN

Und wer auf den Kanaren lebt?

Wer in Spanien steuerlich ansässig ist, zahlt für seine eigentliche Wohnung, die *vivienda habitual*, keine fiktive Miete. Für eine zweite Wohnung in Spanien dagegen schon, im Rahmen der normalen Einkommensteuererklärung, der IRPF.

Hier kommt eine Änderung. Die spanische Regierung hat im Oktober 2026 per Notverordnung beschlossen, dass ab dem Steuerjahr 2027 eine Staffel gilt: Je nach Summe der Katasterwerte werden 1,1, 1,5, 2 oder 3 Prozent angesetzt. Die Prozentsätze gelten jeweils für den entsprechenden Wertabschnitt, nicht einheitlich für die gesamte Summe.

Die Berechnung für Nichtresidenten verweist ebenfalls auf die Einkommensteuerregeln. Die Änderung kann deshalb auch sie betreffen, sofern die Verordnung bestehen bleibt. Ob sie das tut, ist offen. Dazu gleich mehr.

IBI

Die IBI zahlt man immer

Die Grundsteuer IBI fällt an, egal ob jemand in der Wohnung lebt oder nicht. Seit 2023 dürfen Gemeinden außerdem einen Aufschlag für dauerhaft leerstehende Wohnungen erheben. Die Hürden dafür sind aber hoch: Die Wohnung muss länger als zwei Jahre ohne triftigen Grund leer stehen, und der Eigentümer muss mindestens vier Wohnimmobilien besitzen.

Dann sind bis zu 50 Prozent Aufschlag möglich, nach mehr als drei Jahren bis zu 100 Prozent, bei mehreren leeren Wohnungen in derselben Gemeinde noch mehr. Die Gemeinde muss das in einer Satzung beschließen und den Leerstand im Einzelfall feststellen.

Als triftiger Grund gilt unter anderem eine Zweitwohnung, solange sie nicht länger als vier Jahre am Stück leer steht. Wer unterhalb der gesetzlichen Grenze von vier Wohnimmobilien bleibt, fällt außerhalb angespannter Wohnungsmarktgebiete nicht unter diesen Aufschlag. Eine regelmäßig selbst genutzte Ferienwohnung ist außerdem nicht schon deshalb dauerhaft leerstehend, weil ihr Eigentümer mehrere Monate abwesend ist.

VERORDNUNG

Was die Oktober-Verordnung ab 2027 vorsieht

Die Notverordnung vom 6. Oktober 2026, das Real Decreto-ley 29/2026, gilt seit dem 8. Oktober, einzelne Regeln aber erst später. Für die IBI ab dem Jahr 2027 sieht sie vor: In Gemeinden, die zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt sind, darf schon für eine einzige leerstehende Wohnung ein Aufschlag von bis zu 50 Prozent erhoben werden. Dort können die Gemeinden außerdem einen Aufschlag auf Ferienwohnungen beschließen: bis zu 50 Prozent, bei zwei oder mehr Ferienwohnungen desselben Eigentümers bis zu 100 Prozent, bei vier oder mehr bis zu 150 Prozent.

Für die Kanaren ist das im Moment eher Theorie. Soweit ich sehen kann, ist hier bisher keine Gemeinde zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Für Las Palmas de Gran Canaria läuft das Verfahren, die öffentliche Auslegung endet am 12. November 2026.

Und dann ist da die Frage, ob die Verordnung überhaupt bleibt. Weil das Parlament vor den Wahlen am 29. November aufgelöst ist, entscheidet darüber ein ständiger Ausschuss, die Diputación Permanente. Eine fast gleiche Verordnung vom

September ist bereits gescheitert. Ob die neue Verordnung bestätigt wird, war bei Redaktionsschluss offen.

FAZIT

Was bleibt

Für alle, die in Deutschland leben und auf den Kanaren eine Wohnung oder ein Haus haben, gilt also: Die fiktive Miete über das Modelo 210 ist Pflicht, die IBI sowieso. Ein Leerstandsaufschlag fällt nicht schon deshalb an, weil die Wohnung einen Teil des Jahres unbewohnt ist. Ob er erhoben werden kann, hängt von der örtlichen Satzung, dem Immobilienbestand des Eigentümers und den gesetzlichen Voraussetzungen ab. Wer das Modelo 210 für 2025 noch nicht abgegeben hat, hat dafür bis Ende 2026 Zeit.

TEIL 8

Wenn man nicht da ist – ungebetene Bewohner und die Versicherung

Im vorigen Teil ging es um Steuern und Leerstand. In diesem letzten Teil geht es um die Sorge, die viele im Hinterkopf haben, wenn sie zum Flughafen fahren: Was, wenn bei der Rückkehr jemand anderes in der Wohnung wohnt? Und was zahlt die Versicherung, wenn etwas passiert?

HAUSBESETZER

Was sich 2025 geändert hat

Hausbesetzer, auf Spanisch *okupas*, sind in Spanien ein Dauerthema. Seit dem 3. April 2025 gilt eine Gesetzesänderung, die Ley Orgánica 1/2025. Sie eröffnet für bestimmte Fälle von Hausfriedensbruch, auf Spanisch *allanamiento de morada*, und von gewaltsamer Besetzung das beschleunigte Strafverfahren, den *juicio rápido*. Nicht jede Hausbesetzung fällt darunter.

MORADA

Entscheidend ist ein Unterschied

Welcher Weg gilt, hängt vor allem an einer Frage: Ist die besetzte Wohnung eine *morada*, also ein Ort, an dem jemand tatsächlich lebt?

Nach einer Leitlinie der spanischen Generalstaatsanwaltschaft aus dem Jahr 2020 kann das ausdrücklich auch eine Zweitwohnung sein. Nach der Rechtsprechung kommt es darauf an, dass sie tatsächlich als Wohnung genutzt wird, mit Möbeln und persönlichen Sachen, auch wenn der Eigentümer gerade nicht da ist. Dann handelt es sich um Hausfriedensbruch, eine Straftat, für die sechs Monate bis zwei Jahre Haft drohen, mit Gewalt mehr.

Bei einer offenkundigen, unmittelbar feststellbaren Straftat kann die Polizei auch ohne vorherigen Gerichtsbeschluss einschreiten und die Besetzer entfernen. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, muss sie im Einzelfall prüfen.

Anders ist es bei einer Immobilie, die niemandem als Wohnung dient. Ihre unbefugte Besetzung fällt unter *usurpación*. Ohne Gewalt oder Einschüchterung wird sie als leichte Straftat mit Geldstrafe behandelt. Nach der Leitlinie der Generalstaatsanwaltschaft vom Juni 2025 bleibt dafür das Verfahren für leichte Straftaten zuständig, nicht das juicio rápido.

Für Teilzeit-Residenten folgt daraus etwas Praktisches: Es hilft, wenn man belegen kann, dass die Wohnung bewohnt wird. Möbel und persönliche Sachen, Verträge für Strom und Wasser auf den eigenen Namen und Rechnungen mit Verbrauch können dabei helfen.

ZIVILWEG

Der zivile Weg

Daneben gibt es seit 2018 einen beschleunigten Weg vor dem Zivilgericht, unter anderem für Privatpersonen als Eigentümer. Beantragen sie die sofortige Herausgabe und weisen ihr Recht auf den Besitz ausreichend nach, fordert das Gericht die Besetzer auf, innerhalb von fünf Tagen nach Zustellung einen Rechtstitel vorzulegen, etwa einen Mietvertrag. Fehlt eine ausreichende Rechtfertigung, ordnet es die Herausgabe der Wohnung an.

Wie lange es am Ende tatsächlich dauert, hängt stark von der Auslastung der Gerichte ab. Eine feste Frist von 48 oder 72 Stunden, von der oft zu lesen ist, steht so nicht im Gesetz.

Und was man besser lässt: Selbsthilfe, etwa das Austauschen der Schlösser oder das Abstellen von Wasser und Strom, kann für den Eigentümer selbst rechtliche Folgen haben. Der richtige Weg ist die Anzeige bei der Polizei, so schnell wie möglich, und ein Anwalt.

VERSICHERUNG

Die Versicherung

Bei Feuer, Wasserschaden oder Einbruch kommt es auf die eigene Hausversicherung an, den *seguro de hogar*. Wer länger

Ist die Wohnung eine morada?
Davon hängt ab, welcher Weg gilt.

TEIL 7–8 ÜBERGANG
Besetzer & Versicherung

weg ist, sollte in der Police nachsehen, ob es Bedingungen für längere Abwesenheit gibt, und sich im Zweifel schriftlich bestätigen lassen, was gilt.

Für die Kanaren besonders wichtig ist eine Besonderheit des spanischen Systems. Schäden durch außergewöhnliche Naturereignisse wie Vulkanausbrüche, Erdbeben, Überschwemmungen oder Stürme mit Böen über 120 Kilometern pro Stunde übernimmt eine staatliche Einrichtung, das *Consorcio de Compensación de Seguros*. Die üblichen spanischen Hausversicherungen enthalten dafür einen gesetzlich vorgeschriebenen Zuschlag.

Der Haken: Für die betroffenen Sachen muss ein entsprechender Versicherungsschutz bestehen, und die Prämie einschließlich des Consorcio-Zuschlags muss bezahlt sein. Die Entschädigung richtet sich grundsätzlich nach den versicherten Sachen, Versicherungssummen und Bedingungen der Police. Was das bedeutet, hat der Vulkanausbruch auf La Palma 2021 gezeigt. *Wer keine Versicherung hatte, bekam vom Consorcio nichts und war auf öffentliche Hilfen angewiesen.*

VORSORGE

Ein paar einfache Vorkehrungen

Am Ende sind es oft die einfachen Dinge, die helfen.

Vier einfache Vorkehrungen

- Eine Vertrauensperson auf der Insel, die einen Schlüssel hat und regelmäßig nach dem Rechten sieht.
- Eine Zustelladresse für die Post der Comunidad, wie im zweiten Teil beschrieben.
- Lastschriften für Comunidad, IBI, Strom und Wasser, damit keine Rückstände entstehen, denn Schulden an die Comunidad hängen an der Wohnung.
- Eine Vollmacht beim Notar, damit im Notfall jemand für einen handeln kann.

SCHLUSS

Zum Schluss

Damit endet diese Serie. Sie hat bei der Comunidad angefangen, ist durch Ferienanlagen und Ferienwohnungen gegangen und hört bei Steuern, Leerstand und ungebetenen Gästen auf. Wenn sie eines zeigt, dann vielleicht das: *Eine Immobilie auf den Kanaren ist kein Selbstläufer. Wer die Regeln kennt, kann sie trotzdem in Ruhe genießen, auch aus der Ferne.*

Ohne Versicherung kein Consorcio.
Das hat der Vulkanausbruch auf La Palma 2021 gezeigt.

ABSCHIED

Das war die Serie

Acht Teile über Nachbarn, Paragraphen und Fristen — und das, was man als Eigentümer auch aus der Ferne im Blick behalten sollte.

B. H. G. Zinhard

Danke für das Interesse.

Wer Fragen hat, stellt sie. Und wer jetzt manches klarer sieht als vorher, dem haben diese acht Teile vielleicht bereits geholfen.

Mail an den Autor: info@bernardos-ebook.com

Hola Lanzarote +++ · Diese Serie erschien auch in der Facebook-Gruppe. Täglich Nachrichten aus den spanischen Zeitungen von Lanzarote, den Kanaren, Spanien und manchmal auch der Welt — auf Deutsch. Ohne Werbung, überparteilich.
facebook.com/groups/HolaLanzarote

Ein letzter, aber wichtiger Hinweis.
Diese Serie wurde nach bestem Wissen recherchiert. Sie ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder behördliche Beratung im Einzelfall. Für individuelle Fragen wenden Sie sich bitte an einen Anwalt *(abogado)*, eine Gestoría oder einen qualifizierten *asesor fiscal*.

Zur Entstehung.
Dieser Beitrag wurde mit Unterstützung von KI recherchiert und verfasst sowie mit offiziellen Quellen abgeglichen. Gesetzliche Vorschriften und Verfahrensregeln können sich jederzeit ändern.

Stand der Informationen: Oktober/November 2026

SPENDE

Kostenlos — und soll es bleiben

Dieser und auch weitere Texte dieser Art sind kostenlos und sollen es bleiben. Wer sie nützlich findet und möchte, darf gerne einen kleinen Beitrag spenden — fünf Euro, zehn Euro, oder was auch immer sich richtig anfühlt.

Keine Verpflichtung, kein schlechtes Gewissen, wenn nicht. Aber wer gibt — dem sei herzlich gedankt.

FÜR EINEN GUTEN ZWECK

Das Geld geht direkt an **Calor y Café** *auf Lanzarote — eine Initiative, die Menschen unterstützt, die Unterstützung brauchen.*

IBAN
ES15 2100 1509 7002 0057 1650

Empfänger
Acogida y Prevención de Riesgos Calor y Café

ÜBERBLICK

Die acht Teile

Teil 1	Die Comunidad – Geld, Ämter und die Versammlung	1
Teil 2	Die Comunidad – Post, Schulden und die Ferienwohnung nebenan	2
Teil 3	Ferienanlage oder Wohnanlage – was man mit seinem Eigentum darf	4
Teil 4	Ferienanlage – die Auswege und was die Gerichte sagen	5
Teil 5	Vermieten an Urlauber – was seit Dezember 2025 gilt	6
Teil 6	Die bestehende Ferienwohnung – Übergangsregeln und Fristen	8
Teil 7	Wenn man nicht da ist – Steuern und Leerstand	9
Teil 8	Wenn man nicht da ist – ungebetene Bewohner und die Versicherung	11

Eine Immobilie auf den Kanaren ist kein Selbstläufer — *wer die Regeln kennt, kann sie trotzdem in Ruhe genießen.*

ENDE DER SERIE
Acht Teile
· · ·