

CONDICIONES PARA  
VIVIENDA  
VACACIONAL EN  
CANARIAS

-

BEDINGUNGEN FÜR  
EINE  
FERIENWOHNUNG AUF  
DEN KANARISCHEN  
INSELN

A continuación, se enumeran una serie de condiciones y requisitos que constan en el DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

#### Artículo 5.- Prohibiciones.

1. Queda prohibido, a las personas propietarias de las viviendas vacacionales o en su caso a las personas físicas o jurídicas a las que previamente la persona propietaria haya encomendado la explotación de la misma, alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad de la vivienda establecida por el número de dormitorios y ocupación, según los datos incluidos en la declaración responsable de ocupación de inmuebles o instalaciones, o en su caso, la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

2. Queda prohibido, en todo caso, a los usuarios:

a) Destinar la vivienda vacacional a fines que no sean los propiamente turísticos para los que se contrató.

b) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales o que impida el normal descanso de otras personas usuarias del inmueble.

Im Folgenden werden eine Reihe von Bedingungen und Anforderungen aufgelistet, die im DEKRET 113/2015 vom 22. Mai enthalten sind, durch welches die Vorschriften bezüglich Ferienwohnungen der Autonomen Region Kanaren gebilligt wird.

#### Artikel 5 Untersagungen

1. Den Eigentümern bzw. ggf. den natürlichen oder juristischen Personen, denen seitens des Eigentümers die Verwaltung in Auftrag gegeben wurde, ist es untersagt mehr Personen, als die gemäß der Kapazität der Wohnung erlaubten zu beherbergen. Diese Daten sind in der wahrheitsgetreuen Erklärung bezüglich der Nutzung von Immobilien oder Installationen bzw. ggf. in der Bewohnbarkeitsbescheinigung oder Erstbezugs-genehmigung angegeben.

2. Den Nutzern ist Folgendes untersagt:

a) Die Ferienwohnung für andere Zwecke, als den touristischen für den diese gemietet wurde zu nutzen.

b) Handlungen durchzuführen, die dem Zusammenleben, der Hygiene und der öffentlichen Ordnung widersprechen, oder eine Ruhestörung für weitere Nutzer der Immobilie darstellen.

c) Contravenir las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda vacacional se ubique.

\*\* Estas prohibiciones, del punto 2, deberán ser anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda vacacional, **al menos en los idiomas castellano e inglés y puestas en conocimiento**, previamente o en el momento de la contratación, a las personas usuarias de la misma.

#### **Artículo 6.- Placa-distintivo.**

Las viviendas vacacionales, exhibirán, siempre que no conste prohibición expresa por parte de las normas de la comunidad de propietarios, en la entrada, en lugar visible, una placa-distintivo según el formato y características establecidas en el anexo 1 del presente Reglamento, donde conste el número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad autónoma de Canarias, que se le hubiese asignado.

#### **Artículo 7.- Información y publicidad.**

4. Existirá en cada vivienda vacacional, en un lugar visible, un cartel informativo con un número de teléfono de atención, en horario como mínimo de 8.00 h a 20.00 h, que permita resolver cualquier incidencia relativa a la misma, así como teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, redactado al menos en los idiomas castellano e inglés.

c) Gegen die Vorschriften der Eigentümergemeinschaft der Ferienwohnung zu verstoßen.

\*\* Die in Punkt 2 beschriebenen Untersagungen müssen in der Ferienwohnung in einer sichtbaren Zone, in welcher diese leicht lesbar sind, angekündigt werden. Die genannten Untersagungen müssen **mindestens auf Spanisch und Englisch zur Verfügung stehen** und dem Nutzer vor oder im Moment der Vertragsabschließung mitgeteilt werden.

#### **Artikel 6 Kennzeichnungsplakette**

Die Ferienwohnung, außer bei Untersagung der Vorschriften der Eigentümergemeinschaft, muss eine Kennzeichnungsplakette, gemäß den im Anhang 1 der gegenwärtigen Vorschriften festgesetzten Eigenschaften und Formate, am Eingang, an einem sichtbaren Ort besitzen. Die genannte Plakette muss die Eintragungsnummer im allgemeinen Tourismusregister der Autonomen Region der Kanaren aufweisen.

#### **Artikel 7 Information und Werbeanzeigen**

4. In jeder Ferienwohnung muss an einer sichtbaren Stelle ein Schild vorhanden sein mit einer Betreuungstelefonnummer mit Dienst von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr sowie Telefonnummern und Adressen der Not- und Arztdienste mindestens auf Spanisch und Englisch.

**Artículo 8.- Condiciones de uso y requisitos de seguridad.**

2. Las personas propietarias de las viviendas o en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente la persona propietaria haya encomendado la explotación de la misma, deberán remitir a la **Dirección General de Policía** la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 10.- Requisitos de equipamientos mínimos.**

Las viviendas vacacionales deberán **contar con el equipamiento mínimo** establecido en el presente artículo, en cada una de sus dependencias, de forma proporcional al número de sus ocupantes y acorde a la actividad desarrollada en las mismas, siendo:

**1. Equipamiento general.**

a) Cierre interior de seguridad en puertas de acceso.

b) Botiquín de primeros auxilios.

**2. Dormitorio.**

a) Iluminación para la lectura junto a cada cama (lámparas).

**Artikel 8 Nutzungsbedingungen und Sicherheitsanforderungen**

2. Die Eigentümer der Wohnungen bzw. ggf. die natürlichen oder juristischen Personen, denen seitens des Eigentümers die Verwaltung in Auftrag gegeben wurde, müssen der **Polizeidienststelle** die Information bezüglich der beherbergten Personen übermitteln, gemäß den Normen bezüglich dokumentarischer Aufzeichnung und Information, die in den geltenden Vorschriften bezüglich des Schutzes der Sicherheit der Bürger und weiteren anwendbaren Bestimmungen festgelegt werden.

**Artikel 10 Anforderungen bezüglich der Mindestausstattung**

Ferienwohnungen müssen über die **Mindestausstattung**, die im gegenwärtigen Artikel festgesetzt wird und im Folgenden aufgelistet wird, in jedem Zimmer und proportional zur Anzahl der Bewohner sowie der Aktivität entsprechend **verfügen**:

**1. Generelle Ausstattung.**

a) Innere Sicherheitsverriegelung an den Eingangstüren.

b) Erste-Hilfe-Kasten.

**2. Schlafzimmer.**

a) Lese-Beleuchtung, neben jedem Bett (Lampen).

b) Sistema efectivo de oscurecimiento de cada dormitorio con los que cuente (cortinas). b) Effektives Verdunkelungssystem in jedem Schlafzimmer (Vorhänge).

c) Perchas de material no deformable y estilo homogéneo adecuadas al número de personas usuarias. c) Bügel aus nicht biegsamem Material und mit homogenem Stil, auf die Anzahl der Nutzer angepasst.

d) Camas dobles o individuales con las siguientes dimensiones mínimas: d) Doppel- oder Einzelbetten mit folgenden Mindestmaßen:

- Individuales: 0,90 m x 1,90 m

- Einzelbetten: 0,90 m x 1,90 m

- Dobles: 1,35 m x 1,90 m

- Doppelbetten: 1,35 m x 1,90 m

e) Equipamiento mínimo y ropa de cama suficiente por persona usuaria: e) Mindestausstattung und Bettwäsche pro Nutzer:

- Protector de colchón.

- Matratzenschonbezug.

- Sábanas o similar.

- Betttuch oder Ähnliches.

- Manta.

- Decke.

- Almohada.

- Kopfkissen.

- Cubrecama.

- Bettüberdecke.

En caso de que la contratación fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de cama por persona usuaria para cada semana o fracción.

Sollte die Wohnung für länger als eine Woche vermietet werden, wird ein weiteres Bettwäscheset pro Nutzer für jede Woche oder jeden Teilzeitraum zur Verfügung gestellt.

### 3. Baño.

### 3. Badezimmer.

- Espejo.

- Spiegel.

- Secador.

- Föhn.

- Porta-rollos para papel higiénico.

- Toilettenpapierhalter.

- Alfombrilla.

- Badematte.

- Soporte, con capacidad suficiente, para colocar objetos de aseo en caso de no contar con encimera o similar.

- Halter mit genügend Kapazität für Körperpflegeprodukte, wenn keine Platte oder Ähnliches zur Verfügung steht.

- Toalleros, perchas o colgadores con capacidad suficiente.

- Handtuchhalter, Bügel oder Haken mit genügend Kapazität.

- Sistema que impida la salida de agua en la bañera o plato de ducha.
  - Toallas de baño por cada persona usuaria.
  - Toalla de mano por cada persona usuaria.
  - Cuando la estancia fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de toallas por persona usuaria para cada semana o fracción.
- System, welches den Wasserablauf aus der Badewanne oder Dusche verhindert.
  - Badehandtücher pro Nutzer.
  - Handtuch pro Nutzer.
  - Sollte der Aufenthalt länger als eine Woche betragen, wird ein zusätzliches Handtuchset pro Person für jede Woche oder Teilzeitraum zur Verfügung gestellt.

#### **4. Cocina.**

- Horno o microondas.
- Cafetera.
- Vajilla, cubertería y cristalería en número adecuado a la capacidad de las personas usuarias.
- Menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos.
- Utensilios de limpieza.
- Plancha y tabla de planchar.

#### **Artículo 11.- Precios.**

1. En las viviendas vacacionales deberán figurar expuestos los precios del servicio de alojamiento, conteniendo la fecha en que se publiciten o anuncien públicamente, y, por tanto, se apliquen.
2. No se podrán cobrar precios superiores, ni se podrá cobrar por conceptos no solicitados o que no estén indicados en los canales de oferta turística o que no se reflejen en el documento que se ha de entregar a la persona usuaria a la hora de la contratación, de acuerdo con los artículos 7.5 y 12.4.

#### **4. Küche**

- Ofen oder Mikrowelle.
- Kaffeemaschine.
- Geschirr, Besteck und Gläser der Personkapazität entsprechend.
- Küchenutensilien, die für die Manipulation und den Lebensmittelkonsum ausreichen.
- Reinigungsutensilien.
- Bügeleisen und Bügelbrett.

#### **Artikel 11 Preise**

1. In den Ferienwohnungen müssen die Preise der Unterkunftsdienstleistungen ausgehängt werden mit dem Veröffentlichungs- und somit Anwendungsdatum.
2. Es können weder höhere Preise noch Zahlungen für Dienstleistungen, die nicht in den touristischen Werbeanzeigen oder in dem an den Nutzer ausgehändigten Dokument enthalten sind, verlangt werden gemäß den Artikeln 7.5 und 12.4.

**Artículo 12.- Régimen de explotación.**

**Artikel 12 Betriebsform**

1. Las viviendas vacacionales deberán ser cedidas íntegramente a una única persona usuaria, que figurará como responsable en todo caso de la reserva realizada, y no se permitirá la cesión por habitaciones, existiendo prohibición de formalizar varios contratos al mismo tiempo respecto a la misma vivienda, no permitiéndose, por tanto, el uso compartido de la misma.

1. Ferienwohnungen müssen komplett an eine einzige Person vermietet werden, die als Verantwortlicher der Buchung aufgeführt wird. Das Vermieten von Zimmer ist nicht erlaubt, wobei untersagt ist, dass mehrere Verträge gleichzeitig für dieselbe Wohnung abgeschlossen werden, das bedeutet, dass die geteilte Nutzung dieser nicht erlaubt ist.

4. Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda vacacional por los usuarios, si la contratación no se hubiese realizado por escrito con anterioridad, será preceptivo que ambas partes firmen un documento en el que, como mínimo, se han de recoger las condiciones extractadas del contrato, con indicación de los horarios, número máximo de personas que pueden ocupar la vivienda y los precios a cobrar por el servicio de alojamiento, con el IGIC incluido. **Este documento estará redactado al menos, en castellano y en inglés.**

4. Vor der Belegung der Ferienwohnung seitens der Nutzer, wenn die Vermietung nicht zuvor schriftlich vereinbart wurde, ist es obligatorisch, dass beide Parteien ein Dokument unterzeichnen, mit folgendem Mindestinhalt: genaue Vertragsbedingungen, Zeitplan, maximale Belegung und Preis der Unterkunftsdienstleistung inklusive IGIC (allgemeine indirekte kanarische Steuer). **Das genannte Dokument muss mindestens auf Spanisch und Englisch zur Verfügung stehen.**

Aunque existan medidas que no sean obligatorias según la normativa canaria de alquiler vacacional, nosotros también recomendamos las siguientes medidas:	Obwohl es Maßnahmen gibt, die nach den kanarischen Ferienvermietungs Vorschriften nicht zwingend vorgeschrieben sind, empfehlen wir auch die folgenden Maßnahmen:
--	---

<b>1) Uso de barreras en la piscina.</b>  El artículo 34.5 del Decreto 212/2005, en su redacción dada por el Decreto 119/2010, establece que <i>“están exentas de la obligación de tener socorrista las piscinas ubicadas en edificaciones y construcciones</i>	<b>1) Einsatz von Barrieren am Schwimmbad.</b>  Der Artikel 34.5 des Dekrets 212/2005, geändert durch das Dekret 119/2010, legt fest, dass "Schwimmbäder, die in Wohngebäuden und Errichtungen für nicht touristische Zwecke sowie in Einrichtungen,
---	--

<p><i>de uso residencial no turístico, así como en establecimientos que ofrezcan servicios de alojamientos turísticos y cuya capacidad no exceda de 40 unidades alojativas, <b>siempre que los vasos o la piscina dispongan de barreras de protección que impidan el acceso a los niños menores de seis años que no vayan acompañados por un adulto.</b></i></p> <p>Los requisitos de estas barreras son los siguientes según el código básico de la edificación:</p> <p><i>“1. El vallado de las piscinas se realizará en el entorno del vaso o del recinto donde se encuentra el vaso. La colocación dependerá de las características y del espacio existente en cada establecimiento.</i></p> <p><i>2. La valla o cerramiento estará construida de tal manera que su diseño y colocación no constituya un peligro en sí misma. El cerramiento podrá ser de obra o de material apto para el vallado. Se evitará el uso de materiales que no sean resistentes al agua, cortantes o con aristas vivas.</i></p> <p><i>3. El acceso al vaso se realizará a través de los puntos previstos para ello, que dispondrán de elementos practicables con sistemas de cierre y bloqueo.</i></p> <p><i>4. Las barreras de protección tendrán una altura mínima de 1,20 m, resistirán una fuerza horizontal aplicada en el borde superior de 0,5 kN/m.</i></p>	<p>die Unterkunftsdienstleistungen anbieten und deren Kapazität 40 Wohneinheiten nicht übersteigt, von der Verpflichtung einen Rettungsschwimmer zu haben befreit sind, <b>vorausgesetzt, dass die Becken oder das Schwimmbad über Schutzbarrieren verfügen, die den Zugang für Kinder unter sechs Jahren, ohne Begleitung eines Erwachsenen, verhindern.</b>“</p> <p>Die Anforderungen für die vormalig genannten Barrieren gemäß der Bauordnung sind folgende:</p> <p>“1. Die Umzäunung der Schwimmbäder erfolgt in der Umgebung des Schwimmbeckens oder der Überdachung, in der sich das Schwimmbecken befindet. Die Platzierung hängt von den Merkmalen und dem Platzangebot der einzelnen Einrichtungen ab.</p> <p>2. Der Zaun oder die Umzäunung muss so gestalten sein, dass diese an sich keine Gefahr darstellt. Die Umzäunung kann aus einer Konstruktion oder einem Material bestehen, das für die Umzäunung geeignet ist. Vermeiden Sie die Verwendung von Materialien, die scharf oder scharfkantig sind oder nicht wasserfest.</p> <p>3. Der Zugang zum Becken erfolgt über die dafür vorgesehenen Stellen, die über praktikable Elemente mit Verriegelungs- und Blockierungssystemen verfügen müssen.</p> <p>4. Die Schutzbarrieren müssen eine Mindesthöhe von 1,20 m haben und einer horizontalen Kraft am oberen Rand von 0,5 kN/m standhalten.</p>
--	---



5. Las barreras de protección estarán diseñadas de forma que:

a) No puedan ser fácilmente escaladas por los niños, para lo cual:

- En la **altura comprendida entre 30 cm y 50 cm sobre el nivel del suelo** o sobre la línea de inclinación de una escalera no existirán puntos de apoyo, incluidos salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm de saliente.

- En **altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo** no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo.

b) No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro.

## 2) Seguro de responsabilidad civil/multiriesgo

Si bien en Canarias la norma no dice nada, en comunidades como Asturias, País Vasco, Galicia y Baleares se exige **Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los riesgos de los usuarios, y que en el caso balear se eleva a un mínimo de 300.000 euros**. La Responsabilidad Civil se hará cargo de lo que le **pueda ocurrir a los huéspedes** (si se desprende un techo hiriendo a alguien, por ejemplo), **pero no de lo que le pase a nuestra vivienda**. Por esto le recomendamos que contrate un seguro para esta actividad vacacional, en el que no sólo se contenga la responsabilidad civil sino un seguro multiriesgo que cubra también los daños que estos puedan causar en su casa.

5. Die Schutzbarrieren sind so zu gestalten, dass sie

(a) nicht leicht von Kindern bestiegen werden können, wofür folgende Angaben gelten:

- **Bei einer Höhe zwischen 30 cm und 50 cm über dem Boden** oder an der Neigungslinie einer Treppe dürfen keine Stützpunkte vorhanden sein, einschließlich deutlich waagerechter Vorsprünge mit mehr als 5 cm Überstand betragen.

- **Bei einer zwischen 50 cm und 80 cm über dem Boden** dürfen keine Vorsprünge auftreten, die eine deutlich waagerechte Oberfläche mit einer Tiefe von mehr als 15 cm aufweisen.

b) keine Öffnungen haben, die von einer Sphäre mit einem Durchmesser von 10 cm durchdrungen werden können.

## 2) Haftpflicht-/Multirisikoversicherung

Obwohl auf den Kanarischen Inseln diesbezüglich nichts vorgeschrieben ist, ist in Regionen wie Asturien, dem Baskenland, Galicien und den Balearen eine Haftpflichtversicherung erforderlich, um die Risiken der Nutzer abzudecken, und auf den Balearen beträgt diese mindestens 300.000 Euro. Die Haftpflichtversicherung deckt das ab, was den Gästen passieren kann (z.B. wenn sich ein Dach ablöst und jemand verletzt wird), aber nicht Schäden in/an der Immobilie.

Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, für die Ferienvermietung eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch eine Multirisikoversicherung beinhaltet. Somit werden die Schäden in Ihrer Immobilie auch gedeckt.