

Touristische Vermietung: was im Mai fiel und was weiter bindet

Der Oberste Gerichtshof hat einen Teil des landesweiten Registers aufgehoben. Was Sie heute bindet, ist Ihre Region und Ihr Rathaus.

1 · Die Unterlagen, die Sie zuerst zusammenlegen

Legen Sie alles bereit, bevor Sie anfangen. Fast jeder Schritt in diesem Leitfaden bricht an einem einzigen fehlenden Papier ab, und von vorn anzufangen kostet mehr als ein Tag Warten.

- Die Urkunde oder die nota simple der Wohnung und der IBI-Bescheid mit der Katasterreferenz.
- Ihre NIE oder NIF und die jeder Miteigentümerin und jedes Miteigentümers: die Erklärung unterschreibt, wer das Recht an der Wohnung hat.
- Die städtebauliche Vereinbarkeitsbescheinigung Ihres Rathauses oder die schriftliche Antwort des Bauamts. Sie ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden und das langsamste Stück.
- Die Nutzungsbescheinigung, die Ihre Gemeinde verwendet: cédula de habitabilidad, Zweitbezugsgenehmigung oder declaración responsable, je nachdem, wo das Haus steht.
- Die Satzung der Eigentümergemeinschaft und das Protokoll, das sie ändert: manche Gemeinschaften haben die touristische Vermietung begrenzt oder verboten, und das liegt vor jedem Register.
- Der Plan oder die Beschreibung von Plätzen, Betten und Räumen, in der Form, die das Formular Ihrer Region verlangt.

2 · Die Reihenfolge der Schritte

- 1 Beginnen Sie damit, zu wissen, was noch gilt. Mit Urteil vom 19. Mai 2026, veröffentlicht im BOE vom 8. Juni, hat der Oberste Gerichtshof die Vorschriften des Königlichen Dekrets 1312/2024 über das Verfahren des einheitlichen Registers und über die für die Nummer nötige Registereintragung aufgehoben: Artikel 1, soweit er jenes Verfahren betrifft, Artikel 2 f), i) und j), die Artikel 5, 8, 9 und 10, Artikel 6 hinsichtlich des einheitlichen Registers, 12 b) und c), die zweite Zusatzbestimmung und die erste Schlussbestimmung. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.
- 2 Verwechseln Sie das nicht mit Freistellung. Was Sie heute trifft, ist regional: in der Comunidad Valenciana die declaración responsable für touristisch genutzte Wohnungen, in der Región de Murcia die Eintragung beim ITREM.
- 3 Fragen Sie zuerst IHR Rathaus nach der städtebaulichen Vereinbarkeit. Ohne dieses Papier taugt der Rest der Mappe nichts.
- 4 Lesen Sie die Satzung Ihrer Eigentümergemeinschaft. Ein satzungsmäßiges Verbot der touristischen Vermietung hebt kein Register auf.
- 5 Reichen Sie die Erklärung oder Eintragung Ihrer Region mit der wirklichen Platzzahl ein, nicht mit der gewünschten.

- 6 Bewahren Sie die erteilte Nummer auf und setzen Sie sie in jede Anzeige, auf jede Plattform, genau so, wie sie im Bescheid steht.

3 · Die Fehler, die wir immer wieder sehen

- Eine Meldung von 2025 über das einheitliche Register lesen und für geltend halten. Ein großer Teil jenes Verfahrens wurde im Mai 2026 aufgehoben, und nicht aktualisierte Seiten erzählen es weiter, als wäre nichts geschehen.
- Glauben, die Aufhebung befreie Sie. Gefallen ist das staatliche Registerverfahren; die regionalen und kommunalen Regeln standen in jener Klage nicht zur Debatte.
- Inserieren, bevor Sie die Nummer Ihrer Region haben. Das ist der Verstoß, den die Plattformen zuerst sehen.
- Mehr Plätze erklären, als Sie Betten haben, oder weniger, um weniger zu zahlen. Kontrollen vergleichen die Anzeige mit der Erklärung.
- Annehmen, Murcia funktioniere wie Valencia. Zwei Regelwerke, zwei Schalter und zwei Kalender.

4 · Wo Sie es selbst nachprüfen

Amtliche Seiten, geprüft am 22/09/2026. Die Verwaltung ändert ihre Masken ohne Ankündigung: stimmt etwas nicht, gilt die amtliche Quelle, nicht dieser Leitfaden.

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 19/05/2026, que anule una parte del RD 1312/2024**
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-12300>
- **Real Decreto 1312/2024, Registro Único de Arrendamientos y Ventanilla Única Digital**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2024-26931>
- **Generalitat Valenciana, autoregistro de viviendas de uso turístico (declaración responsable)**
https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=19207
- **Instituto de Turismo de la Región de Murcia (ITREM)**
<https://www.itrem.es/>

Wenn wir es lieber für Sie machen sollen

290 € die vollständige Prüfung und der schriftliche Bericht

490 € die Regularisierungsmappe, vollständig und einreichfertig

Wir prüfen Ihre Lage gegen die amtliche Quelle, mit Datum, und geben sie Ihnen schriftlich. Wir schreiben nie, Sie seien in Ordnung: wir schreiben, was geprüft wurde, wogegen, und was ungeprüft bleibt. Die declaración responsable unterschreibt und reicht die Eigentümerin oder der Eigentümer ein, nicht wir.

Eine Frage? Eine Nachricht genügt

Schreiben Sie uns auf WhatsApp an **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784), ein Mensch antwortet. Fragen kostet nichts und verpflichtet zu nichts.

Informationsleitfaden, keine Rechts- oder Steuerberatung. contact@holaowners.com · holaowners.com