

Neueste Informationen zur Umsatzsteuer

EMOJI's – jeder kennt Sie. Es wird mittlerweile sogar schon überlegt, ob man folgende Emojis für die Umsatzsteuer in Einsatz bringt:



„Ampel Plus“ nennt sich ein mögliches gestaffeltes System der Mehrwertsteuer für Lebensmittel. Experten hoffen damit die Zunahme starken Übergewichts in Deutschland stoppen zu können. Es scheint wohl so, dass die stetigen Änderungen in der Umsatzsteuer den Leuten noch nicht den Appetit verdorben haben.

Ob es tatsächlich zu diesem System kommt ist fraglich. Dafür hat sich anderweitig einiges getan und auch das Jahr 2017 geht dem Ende zu. Wir wollen Sie deshalb wieder über die aktuellsten Entwicklungen im Umsatzsteuerrecht, sowie Tipps und Hinweise zum Jahresende und zum Thema Rechnungen informieren.

1. Unsere Hinweise zum Jahresende

Wir haben für Sie drei Informationsblätter betreffend die Aufbewahrungsfristen, Verjährung und Steuerzahlungstermine in 2018 erstellt, welche Sie auf unserer Homepage abrufen können. Gerne übersenden wir Ihnen diese auf Anfrage auch per E-Mail.

1.1 Bestätigungsabfrage der USt-IdNr.

Bitte denken Sie an die wiederholte Überprüfung der Ihnen vorliegenden Umsatzsteuer-Identifikationsnummern Ihrer Kunden auf Gültigkeit. Such- und Bestätigungsabfragen der europäischen USt-IdNr. in Deutschland: https://evatr.bff-online.de/eVatR/index_html

Bei der EU-Kommission: http://ec.europa.eu/taxation_customs/vies

Die schweizerische Unternehmens-IdNr. unter: <https://www.uid.admin.ch/search.aspx>

1.2 Arbeiten zum Jahresende

Denken Sie insbesondere an die **Hinzuschätzungen** Ihrer fertigen, noch nicht abgerechneten Arbeiten **sowie** die Abgrenzung der im **Folgejahr abziehbaren Vorsteuern (Rechnungs-**

eingang nach 31.12.2017, d. h. nicht das Rechnungsdatum, sondern der Posteingangsstempel ist maßgebend).

Kontrollieren Sie, ob Sie auch alle **lohnsteuerlichen Sachverhalte** ordnungsgemäß verbucht haben, wie z.B. Umsatzsteuer bei doppelter Haushaltsführung, kein Vorsteuerabzug, wenn gewisse Grenzen überschritten werden [z.B. bei Betriebsausflügen (110 Euro brutto) / Zuwendungen Mitarbeiter (60 Euro brutto) / Kundengeschenke (35 Euro netto)].

1.3 Berichtigung Umsatzsteuer bei gewährten Boni

Die Umsatzsteuer ist erst in dem Voranmeldungszeitraum zu berichtigen, in dem die Minderung durch die Inanspruchnahme des Bonus verwirklicht ist, d. h. frühestens mit der Abrechnung, welche in der Regel mit Zahlung/Verrechnung identisch ist.

Denken Sie daran, dass ein unterjähriger Hinweis auf „im Voraus vereinbarte Entgeltminderungen“ bei allen Boni berechtigten Rechnungen erforderlich ist, damit Sie eine entsprechende Minderung Ihrer Umsatzsteuer erhalten.

1.4 ZM und UStVA

Gleichen Sie bitte Ihre Buchhaltung mit den übermittelten Daten in den Umsatzsteuer-Voranmeldungen und den zusammenfassenden Meldungen ab. Alle drei Werte müssen übereinstimmen.

1.5 Ausbuchung von Forderungen

Prüfen Sie jetzt zum Jahresende wieder, ob in Ihren offenen Posten Forderungen enthalten sind, welche wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht werden können bzw. sollten. Bei Fragen rufen Sie uns gerne an. Weiter verweisen wir hierzu auch auf unsere Erläuterungen im Rundschreiben Ende letzten Jahres.

2. Neues aus dem Inland und dem Ausland

2.1 Umsatzsteuer-Vordrucke für 2018

Die Finanzverwaltung hat die Vordruckmuster u. A. für die Abgabe der Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie der Umsatzsteuer-Jahreserklärungen 2018 veröffentlicht.

Wer in der Jahreserklärung die Anlage UR sucht, sucht vergeblich. Diese wurde ab 2018 in den Hauptvordruck integriert.

Für Geschäftsveräußerungen im Ganzen ist keine Zeile bei der Voranmeldung vorgesehen. Mit der Jahreserklärung ist allerdings gesondert eine Kopie des Vertrages über die Geschäftsveräußerung im Ganzen zu übersenden.

Unsere Tipps:

- Setzen Sie bereits in der Umsatzsteuer-Voranmeldung KZ 23 ein Kreuz und erläutern dem Finanzamt den Umsatz. So können mögliche Unstimmigkeiten zeitnah geklärt werden.

- Denken Sie daran, dass bereits ab 2017 bei der Abgabe der USt-Jahreserklärung eine neue Kennzahl eingeführt worden ist. Diese ist einzutragen, wenn vom Steuerpflichtigen Angaben und Sachverhalte enthalten sind, welche entgegen der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung erklärt wurden. Diese Sachverhalte sind in einer ergänzenden Anlage zu erläutern. Ein klassischer Fall wäre die Vorsteuer-Ermittlung bei Gebäuden nicht nach dem Flächen-, sondern dem Umsatzschlüssel.

2.2 Organschaft

Der BFH hat entschieden, dass auch eine Personengesellschaft eine Organgesellschaft sein kann. Für die maßgebenden Änderungen wurde eine Übergangsregelung eingeführt, d.h. die Änderungen sind auf die nach dem 31.12.2018 ausgeführten Umsätze anzuwenden. Wir werden Sie hierzu im Jahr 2018 noch genauer informieren.

2.3 Online-Umsätze

Erbringen Sie Umsätze/Werbung, z.B. über YouTube oder Google? Hier ist zu prüfen, ob Sie Leistungen erbringen, deren Leistungsort im Inland oder im Ausland liegen.

Auch bei Umsätzen über Amazon ist darauf zu achten, welchen Vertrag Sie abgeschlossen haben. Ggf. nehmen Sie Leistungen in Anspruch, die die Warenlagerung im Ausland beinhalten. Dies hätte ggf. zur Folge, dass Sie sich im Ausland steuerlich erfassen lassen müssen.

Bitte kommen Sie bei Fragen zur korrekten Abwicklung/Verbuchung zeitnah auf uns zu.

2.4 Schweiz

Ab 01.01.2018 tritt eine Änderung bei der Befreiung der Steuerpflicht in der Schweiz in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind nach Schweizer Recht Unternehmen u.a. bei Grundstücksleistungen nur noch von der Mehrwertsteuerpflicht befreit, wenn sie innerhalb eines Jahres im In- und Ausland Umsätze (= Weltumsatz) von weniger als CHF 100.000,00 aus Leistungen erzielen. Bisher waren nur in der Schweiz erzielte Umsätze für die Grenze maßgebend.

Für bestimmte Dienstleistungen (Artikel 8 Abs. 1 MwStG-Schweiz) verbleibt es bei der „Steuerfreiheit“ für ausländische Unternehmen. Insoweit gilt auch weiterhin die Bezugsteuer (sog. Reverse-Charge-Verfahren/umgekehrte Steuerschuldnerschaft).

Beispiel:

Ein deutsches Unternehmen U hat einen weltweiten Umsatz von mehr als CHF 100.000,00. U baut im Jahr 2018 für CHF 50.000,00 eine Glaskonstruktion in ein Industriegebäude eines Schweizer Unternehmers ein. Für diese Zwecke führt U Glasscheiben in die Schweiz ein. Folge: U überschreitet die Umsatzgrenze und muss sich in der Schweiz umsatzsteuerlich erfassen lassen.

3. Unsere Tipps und Hinweise zum Thema Rechnungen

3.1 Vorsteuerabzug allgemein

Um einen Vorsteuerabzug zu erhalten, ist es notwendig, dass Ihre Eingangsrechnungen **alle Rechnungspflichtangaben enthalten**. Immer wieder ist festzustellen, dass einzelne Bestandteile fehlen oder z.B. die Leistungsbeschreibung nicht ausreichend ist. Eine eventuell nicht anerkannte Vorsteuer aufgrund fehlender Rechnungsbestandteile bzw. fehlerhafter Rechnung ist **Ihr bares Geld**.

3.2 Vorsteuerabzug aktuelle Rechtsprechung

a) Rückwirkende Rechnungsberichtigung möglich

Der BFH hat seine Rechtsprechung geändert und erkennt ebenfalls wie der europäische Gerichtshof eine rückwirkende Rechnungsberichtigung an. Danach ist eine Rechnungsberichtigung bzw. Ergänzung von Rechnungen möglich und diese wirkt auf den Zeitpunkt des Erhalts der ursprünglichen Rechnung zurück. Damit kann in vielen Prüfungen durch spätere Rechnungsergänzung die Zahlung von Zinsen vermieden werden.

Die Frage, ob eine Rechnung Mindestanforderungen erfüllen muss, damit sie rückwirkend berichtigt werden kann, hatte der EuGH offengelassen. Der BFH geht allerdings davon aus, dass eine (Erst-)Rechnung nur vorliegt, wenn Angaben zu Rechnungsaussteller, Leistungsempfänger, Leistungsbeschreibung, Entgelt und gesondertem Umsatzsteuerausweis enthalten sind. Liegt keine (Erst-)Rechnung vor, handelt es sich bei der „Berichtigung“ um die erstmalige Erstellung einer Rechnung, die dann erst im Zeitpunkt ihrer Erstellung bzw. ihres Zugangs zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Unsere Tipps/Empfehlungen:

- Sorgen Sie weiterhin bereits beim Eingang der Rechnung dafür, dass diese alle Rechnungsbestandteile enthält. Sie wissen nicht, ob Ihr Lieferant eine evtl. notwendige Rechnungsberichtigung noch durchführen kann (Insolvenz, Aufgabe, nicht mehr auffindbar). Ferner könnte die Verpflichtung zur Ausstellung bzw. Berichtigung der Rechnung bereits verjährt sein.
- Bei Berichtigungen nach § 31 (5) UStDV, nehmen Sie Bezug auf die (Erst-)Rechnung ohne Vergabe einer neuen Rechnungsnummer. Es ist auch möglich, pro Jahr / pro Leistungsempfänger dies zu veranlassen.
- **„Problemfeld“ Stornos:** Beachten Sie bei Stornorechnungen auf eine Verweisungskette zur (Erst-)Rechnung. Möglicher Einwand des Prüfers: Storno = Aufhebung einer Rechnung, womit keine (Erst-)Rechnung mehr vorliegt = keine Rückwirkung. Besser siehe 2. Teilstrich.

b) Briefkastenadresse auf Rechnung ausreichend

Der EuGH hat vor kurzem (Urteil vom 15.11.2017) praxisnah und inhaltlich überzeugend zugleich entschieden. Es ist weit verbreitete Praxis, dass Unternehmen mit Postfachadressen,

Großkundenadressen etc. arbeiten und dass diese Adressen auch als Anschriften auf Rechnungen verwendet werden. Auf Basis des Urteils des EuGH kann diese Praxis fortbestehen.

3.3 Ordnungsgemäßer Steuerausweis

Prüfen Sie für Ihren Vorsteuer-Abzug bei Ihren Eingangsrechnungen, ob der Umsatzsteuerausweis korrekt erfolgt ist.

Bei Leistungen von einem ausländischen Unternehmer sollte in der Regel keine ausländische Umsatzsteuer in der Rechnung ausgewiesen sein (z.B. Download einer Software von einem ausländischen Anbieter). Hinterlegen Sie Ihre deutsche USt-IdNr, wenn Sie sich im Online-Handel registrieren, oder ergänzen Sie diese dort, wo Sie bereits registriert sind. Hierdurch erkennt Ihr Lieferant, dass Sie Unternehmer sind.

Sie bekommen die zu Unrecht ausgewiesene Vorsteuer auch nicht über das Vorsteuer-Vergütungsverfahren erstattet. Ferner schulden Sie in solchen Fällen meist die deutsche Umsatzsteuer aufgrund des Reverse-Charge-Verfahrens oder der Erwerbsbesteuerung.

3.4 Elektronische Rechnungen

Ab November 2020 sind alle Unternehmer, die an Ausschreibungen für **öffentliche Aufträge** der obersten Bundesbehörden teilnehmen, verpflichtet, Ihre **Abrechnungen elektronisch zu übermitteln**. Es ist davon auszugehen, dass diese Regelung alsbald auch für bayerische Behörden eingeführt wird.

Barbara Steiger

Selbstverständlich stehen wir für Beratungen jederzeit zur Verfügung. Rufen Sie uns an!
Wir beantworten gerne Ihre Fragen - Ihr Ott&Partner-Team

Ihre Ansprechpartner zum Thema Umsatzsteuer:



Gertrud Ferg
Steuerberaterin
ferg@ott-partner.de
Telefon: 0821 50301-13



Barbara Steiger
Steuerberaterin
steiger@ott-partner.de
Telefon: 0821 50301-37

Kassen-Nachschau ab 01.01.2018

Alle Kassen sind betroffen!

1. Worum geht es?

Als Kassen-Nachschau wird die **ab 01.01.2018** mögliche, **unangekündigte Überprüfung** von elektronischen Kassensystemen sowie offener Ladenkassen **durch** Amtsträger der **Finanzverwaltung** außerhalb einer Außenprüfung bezeichnet. Die Überprüfung findet **vor Ort beim Unternehmer** zu den üblichen Geschäfts- bzw. Arbeitszeiten statt und ist mit der bisher schon praktizierten Umsatzsteuer- oder Lohnsteuer-Nachschau zu vergleichen. Danach ist es auch denkbar, insbesondere eine Umsatzsteuer-Nachschau mit einer Kassen-Nachschau zu verbinden.

Im Rahmen der Kassen-Nachschau ist es dem mit der Prüfung betrauten Amtsträger erlaubt, die Geschäftsräume zu betreten und zu besichtigen, nicht aber zu durchsuchen. Es ist ihm grundsätzlich nicht gestattet, die Wohnräume zu betreten. Dies ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Der **Amtsträger** ist dazu verpflichtet, sich Ihnen gegenüber als Finanzbeamter auszuweisen. Sofern Geschäftsräume der Öffentlichkeit zugänglich sind, z.B. Verkaufsräume, kann der Amtsträger die **Kassenabläufe beobachten und Testkäufe** durchführen, **ohne sich auszuweisen**. Sämtliche im Rahmen der Kassen-Nachschau entstehenden Kosten sind vom Unternehmer zu tragen.

2. Was wird geprüft und welche Konsequenzen gibt es?

Allgemein werden die zeitgerechte Erfassung von Kasseneinnahmen und Kassenausgaben, deren Übernahme in die Buchführung sowie alle anderen Sachverhalte, die für eine **ordnungsgemäße Kassenführung** von Bedeutung sind, geprüft. Insbesondere kommt hier der **Vollständigkeit**, dem Vorhandensein sowie der **Unveränderbarkeit** der aufbewahrungspflichtigen **Kassenaufzeichnungen, Organisationsunterlagen** und **Verfahrensanweisungen** sowie der **Kassensturzfähigkeit** erhebliche Bedeutung zu. Es wird ebenfalls geprüft, ob die vorgelegten **Daten und Aufzeichnungen plausibel** sind.

Für nähere Informationen verweisen wir hier auf unsere vorherigen Rundschreiben zu diesem Thema, die auch auf unserer Homepage für Sie zum Download bereitstehen.

Stellt der Kassenprüfer **Unregelmäßigkeiten bzw. Mängel** in der Kassenführung fest, kann er sofort zu einer **Betriebsprüfung** übergehen. Aus dieser können **Steuernachzahlungen** resultieren. Für Verstöße gegen die gesetzlichen Regelungen zur Kassenführung wurden außerdem **neue Bußgeldtatbestände** geschaffen.

Hinweis:

Sobald der Finanzbeamte zur Kassennachschau erscheint, ist **keine strafbefreiende Selbstanzeige mehr möglich!** Daher ist es wichtig, die Kasse richtig zu führen.

Gesetzesgrundlage für die Kassen-Nachschau: **§ 146b AO**.

3. Kassen-Nachschau – wie verhalte ich mich?

a) Vor der Kassen-Nachschau

- Stellen Sie bei Verwendung eines elektronischen Kassensystems sicher, dass dieses den geltenden gesetzlichen Regelungen entspricht und die Vorgaben der Finanzverwaltung erfüllen kann. Stellen Sie außerdem sicher, dass alle notwendigen zusätzlichen Unterlagen und Aufzeichnungen vorhanden und vor allem „griffbereit“ sind.
- Bei Verwendung einer offenen Ladenkasse stellen Sie sicher, dass tägliche, retrograd aufgebaute Kassenberichte vorliegen. Sorgen Sie außerdem dafür, dass alle zusätzlichen Organisationsunterlagen, wie z.B. die Verfahrensanweisung zur Handhabung der Kasse, „griffbereit“ sind.

Hinsichtlich der konkreten Anforderungen an elektronische Aufzeichnungssysteme sowie offene Ladenkassen verweisen wir nochmals auf **unsere vorherigen Rundschreiben** zu diesem Thema. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese gerne gesammelt zu. **Sprechen Sie uns an!**

- Bestimmen Sie eine Person, die sich im Fall der Kassen-Nachschau um den Finanzbeamten kümmert, Auskünfte erteilt, etc. Informieren Sie Ihre Mitarbeiter, dass außer dieser einen Person niemand mit dem Prüfer sprechen darf. Bei Fragen ist auf den bestimmten Ansprechpartner zu verweisen.

b) Im Fall der Kassen-Nachschau

- Informieren Sie uns als Ihren steuerlichen Berater!
- Prüfen Sie den Ihnen vorgelegten Ausweis genau! Es ist nicht auszuschließen, dass Unberechtigte (z.B. Kriminelle) versuchen werden, sich durch den Vorwand einer Kassen-nachschau Zutritt zu den Geschäftsräumen zu verschaffen. Lassen Sie sich außerdem seine schriftliche Ermächtigung zur Kassennachschau vorlegen.
- Treten Sie dem Finanzbeamten gegenüber höflich aber bestimmt auf.
- Versichern Sie dem Prüfer, ihm sämtliche, die Kasse betreffenden Unterlagen vorzulegen. Andere Unterlagen sind nicht Gegenstand seiner Prüfung. Der Kassenprüfer hat kein Recht, gegen Ihren Willen z.B. Schränke zu öffnen.
- Wohnräume darf der Prüfer nur betreten, wenn „Gefahr im Verzug“ ist. Sollte ein Prüfer Ihre Wohnräume betreten wollen, fragen Sie konkret, warum eine „dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht“. Verweigern Sie im konkreten Fall mündlich den Zutritt und lassen Sie den Prüfer schriftlich bestätigen, dass er die Weigerung zur Kenntnis genommen hat.

Ralph Angele
Markus Wassermann

Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) ab 2018

Die Wertgrenze der geringwertigen Wirtschaftsgüter steigt ab dem Veranlagungszeitraum 2018 von bisher 410 € auf 800 € netto. Ebenfalls wurde die Wertgrenze für die sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben von 150 € auf 250 € heraufgesetzt. Daher ist zu überlegen, ob eine im Dezember 2017 geplante Investition, z.B. für einen Laptop im Wert von 600 € netto, in den Januar 2018 verschoben werden kann. Der Anschaffungswert wäre im Jahr 2017 noch auf 3 Jahre zu verteilen, im Jahr 2018 dagegen voll als Betriebsausgabe abzugsfähig.

Allgemeine Voraussetzungen für GWG:

- selbständig nutzbar
- abnutzbar
- beweglich
- Anlagevermögen

1. Wertgrenze bis 250 € netto

Diejenigen Wirtschaftsgüter, die die Wertgrenze von 250 € (netto) nicht übersteigen, müssen nicht über das Anlagevermögen erfasst werden. Sie werden als sofortiger betrieblicher Aufwand gebucht.

2. Sofortabschreibung oder Sammelposten

Es besteht ein Wahlrecht zwischen der Nutzung der Sofortabschreibung, Poolabschreibung oder der Abschreibung über die Nutzungsdauer.

Das Wahlrecht zwischen der Sofortabschreibung und der Poolabschreibung ist für alle in einem Wirtschaftsjahr angeschafften, hergestellten oder eingelegten Wirtschaftsgüter **einheitlich** anzuwenden; es gilt somit **wirtschaftsjahrbezogen**.

a) Wertgrenze von 250,01 € bis 800,00 € netto

Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht den Wert von 800 € (netto) übersteigen, können in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Wenn hiervon Gebrauch gemacht wird, sind die Wirtschaftsgüter, deren Wert 250,01 € (netto) übersteigen, in ein laufend zu führendes Verzeichnis aufzunehmen, wenn die Angaben (s. u.) nicht aus der Buchhaltung ersichtlich sind. Ersichtlich sind diese beispielsweise, wenn die Verbuchung der einzelnen WG auf ein gesondertes Konto, ggf. mit Angabe der Stückzahl, erfolgt.

Inhalt des Verzeichnisses für sofort abgeschriebene WG mit AHK von 250,01 € bis 800 €:

- Tag der Anschaffung, Herstellung oder Einlage des Wirtschaftsguts oder der Eröffnung des Betriebs und
- Anschaffungs- oder Herstellungskosten

b) Wertgrenze von 250,01 € bis 1.000,00 € netto

Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht den Wert von 1.000 € (netto) übersteigen, kann ein Sammelposten mit der sogenannten Poolabschreibung gebildet werden. Dieser ist im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit 20 Prozent (1/5) gewinnmindernd aufzulösen. Eine Abschreibung über die Nutzungsdauer ist bei der Bildung des Sammelpostens für Wirtschaftsgüter von 250 € bis 1.000 € nicht möglich.

Die Grenzen verstehen sich als Nettowerte. Auch wenn keine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, ist für die Beurteilung von dem reinen Warenpreis ohne Vorsteuer auszugehen.

Aus vereinfachungsgründen, empfehlen wir Ihnen ab 01.01.2018 lediglich die Unterscheidung zwischen Sofortaufwand oder GWG (im Jahr der Bildung abzugsfähig) zu buchen:

Aufwand (z.B. Konto 6845):

Hier werden alle geringwertigen Wirtschaftsgüter verbucht, deren AHK netto nicht mehr als 250 € betragen. Sie werden als Betriebsausgabe im Jahr der Anschaffung voll berücksichtigt.

GWG (z.B. Konto 0670):

Hier werden alle geringwertigen Wirtschaftsgüter verbucht, deren AHK netto mehr als 250 €, aber nicht mehr als 800 €, betragen.

Anlagevermögen/Abschreibung über die Nutzungsdauer (z.B. 0690, 0440)

Alle anderen Wirtschaftsgüter über 800 € werden auf das jeweilige Anlagekonto im Anlagevermögen verbucht. Ob ggf. im Nachhinein noch die Bildung eines Sammelpostens sinnvoll ist, kann erst nach Ablauf des Wirtschaftsjahres im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten getroffen werden.

Zur Vereinfachung der Anwendung dieser komplizierten Regelung soll Ihnen nachstehende tabellarische Übersicht ein „treuer Helfer und Begleiter“ bei der täglichen Buchhaltungsarbeit sein:

AHK netto	bis 250 €	über 250 € bis 800 €	über 800 €
Konto	Aufwand z.B. 6845	GWG z.B. 0670	Anlagevermögen z.B. 0690, 0440
Angaben im Buchungssatz	nicht zwingend erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> • Anschaffungszeitpunkt • Anschaffungs-/Herstellungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Anschaffungszeitpunkt • Anschaffungs-/Herstellungskosten

Katharina Ruile
Anna Plonner

Rechtliche Informationen

Rauchwarnmelder

Seit Mitte 2016 gilt in Deutschland die flächendeckende Rauchwarnmelder-Pflicht, welche in den jeweiligen landesrechtlichen Bauordnungen verankert ist. Gemäß Art. 46 Abs. (4) BayBO müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder installiert sein. Das Bauordnungsrecht unterscheidet nicht zwischen Wohnungen in Mehrfamilien- und in Einfamilienhäusern, Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit Wohnnutzung. Daher müssen bei allen die Anforderungen des Art. 46 Abs. 4 BayBO erfüllt werden.

Wohnungseigentümer sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten, sofern dies nicht durch die Eigentümergemeinschaft vorgenommen wird. Sofern in Ihrer Eigentümerversammlung der Beschluss zur gemeinschaftlichen Installation abgelehnt wurde bzw. beschlossen wurde, dass die Installation nicht durch die Gemeinschaft durchgeführt wird, sind Sie als Eigentümer verpflichtet, die Rauchwarnmelder bis zum 31. Dezember 2017 zu installieren. Des Weiteren ist für eine regelmäßige Wartung zu sorgen. Sofern die Eigentümergemeinschaft die Installation vornimmt, obliegt dieser auch die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft, andernfalls obliegt dies den unmittelbaren Besitzern (d. h. insbesondere Mietern), es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Bei vermietenden Eigentümern hat grds. der Mieter für die Wartung zu sorgen. Weisen Sie Ihren Mieter auf seine gesetzliche Verpflichtung gemäß Art. 46 BayBO schriftlich hin. Sofern Sie als vermietender Eigentümer selbst die Wartung übernehmen wollen, was nicht zu empfehlen ist, bedarf es eines Nachtrags zum Mietvertrag, welcher Ihnen den Zugang zu den Räumen gewährt.

Bernhard Ott



Ott & Partner



(iOS)



(Android)