

Die Mitwirkung des Wohnungsgebers bei der Anmeldung nach dem Bundesmeldegesetz

Wie ist die neue Rechtslage?

Seit dem 1. November 2015 gilt bundesweit das Bundesmeldegesetz als einheitliches Melderecht.

Eine meldepflichtige Person muss ihren Ein- oder Auszug nun wieder vom Vermieter bestätigen lassen. Dieses Verfahren wurde zwar im Jahr 2002 abgeschafft. Seitdem ist es aber vermehrt zu Scheinanmeldungen gekommen, die zu verschiedensten Straftaten genutzt werden. Um solche Delikte zu erschweren, hat das Bundesmeldegesetz die Pflicht zur Vorlage einer Wohnungsgeberbestätigung wieder eingeführt.

Es ist daher ausdrücklich verboten, eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, wenn ein tatsächlicher Bezug der Wohnung weder stattfindet noch beabsichtigt ist. Ein Verstoß gegen dieses Verbot stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße bis zu 50000 Euro geahndet werden. Wird ein Einzug nicht korrekt bescheinigt, stellt auch dies eine Ordnungswidrigkeit dar.

Im Gegenzug zu seinen Mitwirkungspflichten erhält der Wohnungsgeber ein Auskunftsrecht, welche Personen in seiner Wohnung gemeldet sind.

Wer ist Wohnungsgeber?

Wohnungsgeber ist der Eigentümer, der eine Wohnung vermietet, oder die vom Eigentümer mit der Vermietung einer Wohnung beauftragte Person oder Stelle. Dies kann eine Wohnungsbaugesellschaft als Eigentümer ebenso sein wie eine Hausverwaltung, die in der Regel als Beauftragte für den Eigentümer tätig wird.

Wohnungsgeber ist darüber hinaus jeder, der einem anderen eine Wohnung tatsächlich zur Benutzung überlässt. Dies ist unabhängig davon, ob dem ein wirksames Rechtsverhältnis zugrunde liegt.

Was muss der Wohnungsgeber bei einem Einzug tun?

Der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person hat den Einzug der meldepflichtigen Person innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug zu bestätigen. Die meldepflichtige Person legt diese Bestätigung bei der Anmeldung der Meldebehörde vor.

Die Bestätigung kann schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift einer vertretungsberechtigten Person erfolgen. Dabei sind folgende Daten anzugeben:

- zum Wohnungsgeber (z.B. Wohnungsbaugesellschaft oder Hausverwaltung):
 - o Familienname und Vorname; bei einer juristischen Person deren Bezeichnung
 - o Anschrift (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Adressierungszusätze)
- zu der vom Wohnungsgeber (z.B. Wohnungsbaugesellschaft oder Hausverwaltung) beauftragten Person:
 - o Familienname und Vorname; bei einer juristischen Person deren Bezeichnung
 - o Anschrift (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Adressierungszusätze)
- zum Eigentümer (wenn dieser nicht selbst Wohnungsgeber ist):
 - o Familienname und Vorname; bei einer juristischen Person deren Bezeichnung
 - o Anschrift (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Adressierungszusätze)
- Datum des Einzugs
- Anschrift der Wohnung, in die eingezogen wird (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, Zusatzangaben wie Stockwerks- oder Wohnungsnummer)
- Familiennamen und Vornamen aller Personen, die in die Wohnung eingezogen sind.

Die meldepflichtige Person ist dem Wohnungsgeber gegenüber insoweit auskunftspflichtig. Sie muss also die vollständigen Namen aller mit einziehenden Personen angeben, damit diese in die Bestätigung aufgenommen werden können.

Wenn die Meldebehörde eine Möglichkeit zur elektronischen Übermittlung anbietet, können die entsprechenden Angaben online erfolgen. Dazu sind dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen der Verschlüsselungstechnik und der Authentifizierung zu treffen, um Datenschutz und Datensicherheit zu gewährleisten. Der elektronische Identitätsnachweis nach § 10 Absatz 3 Bundesmeldegesetz oder eine andere Form der Authentifizierung nach § 19 Absatz 4 Satz 3 Bundesmeldegesetz ersetzt dabei die eigenhändige Unterschrift. Der Wohnungsgeber erhält dann ein sog. Zuordnungsmerkmal, das er der meldepflichtigen Person mitteilt. Diese kann sich dann unter Vorlage dieses Zuordnungsmerkmals anmelden.

Der Mietvertrag kann die Wohnungsgeberbestätigung oder das Zuordnungsmerkmal nicht ersetzen.

Was muss der Wohnungsgeber bei einem Auszug tun?

Eine Bestätigung eines Auszuges ist nur in wenigen Fällen erforderlich.

Wenn ein solcher Fall gegeben ist, kann die Meldebehörde eine Wohnungsgeberbestätigung über den Auszug verlangen, wenn sie Zweifel daran hat, ob der Mieter sich zu Recht abmeldet. Diese enthält die entsprechenden Daten wie die Bestätigung über einen Einzug.

Was passiert, wenn keine Wohnungsgeberbestätigung ausgestellt wird?

Versäumt oder verweigert es der Wohnungsgeber, eine Wohnungsgeberbestätigung auszustellen, kann die Meldebehörde mit ordnungsbehördlichen Zwangsmitteln (z.B. Androhung eines Zwangsgeldes) den Wohnungsgeber zur Abgabe der Bestätigung anhalten.

Das Unterlassen einer Bestätigung des Ein- oder Auszugs sowie die falsche oder nicht rechtzeitige Bestätigung des Ein- oder Auszugs können daneben als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen bis zu 1000 Euro geahndet werden.

Wann wird die Meldebehörde beim Wohnungsgeber nachfragen?

Bei konkreten Anhaltspunkten für Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten im Melderegister kann die Meldebehörde von ihrem Auskunftsanspruch nach § 19 Absatz 5 Bundesmeldegesetz Gebrauch machen. Der Eigentümer oder der Wohnungsgeber ist dann verpflichtet, der Meldebehörde Auskunft zu geben, soweit er selbst die Daten kennt, nach denen die Meldebehörde fragt.

Wer ist verantwortlich, wenn ein neuer Mieter sich nicht anmeldet?

Die Meldepflicht trifft nach wie vor allein diejenige Person, die eine Wohnung bezieht. Der Wohnungsgeber kann sich aber durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen, dass sich die meldepflichtige Person angemeldet (oder abgemeldet, vgl. oben) hat.

Welche Rechte hat der Wohnungsgeber?

Der Wohnungsgeber hat nach § 50 Absatz 4 Bundesmeldegesetz einen Anspruch auf Auskunft gegenüber der Meldebehörde über die in seiner Wohnung gemeldeten Personen. Er muss dazu ein rechtliches Interesse an der Auskunft haben. Die Auskunft beschränkt sich auf Familiennamen, Vornamen und Doktorgrad der in seiner Wohnung gemeldeten Einwohner.

Wird nun ein Register aller Vermieter erstellt?

Nein, ein Wohnungsgeberregister wird nicht erstellt. Eine zusammenfassende Übersicht über alle Wohnungsgeber ist unzulässig. Es wird lediglich der jeweils einzelne Wohnungsgeber im Melderegister gespeichert.

**Auszug aus dem Bundesmeldegesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722):**

§ 19 Mitwirkung des Wohnungsgebers

(1) ¹ Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken. ² Hierzu hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den Einzug oder den Auszug schriftlich oder elektronisch innerhalb der in § 17 Absatz 1 oder 2 genannten Fristen zu bestätigen. ³ Er kann sich durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen, dass sich die meldepflichtige Person an- oder abgemeldet hat. ⁴ Die meldepflichtige Person hat dem Wohnungsgeber die Auskünfte zu geben, die für die Bestätigung des Einzugs oder des Auszugs erforderlich sind. ⁵ Die Bestätigung nach Satz 2 darf nur vom Wohnungsgeber oder einer von ihm beauftragten Person ausgestellt werden.

(2) Verweigert der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person die Bestätigung oder erhält die meldepflichtige Person sie aus anderen Gründen nicht rechtzeitig, so hat die meldepflichtige Person dies der Meldebehörde unverzüglich mitzuteilen.

(3) Die Bestätigung des Wohnungsgebers enthält folgende Daten:

1. Name und Anschrift des Wohnungsgebers,
2. Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum,
3. Anschrift der Wohnung sowie
4. Namen der nach § 17 Absatz 1 und 2 meldepflichtigen Personen.

(4) ¹ Bei einer elektronischen Bestätigung gegenüber der Meldebehörde erhält der Wohnungsgeber ein Zuordnungsmerkmal, welches er der meldepflichtigen Person zur Nutzung bei der Anmeldung mitzuteilen hat. ² § 10 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend. ³ Die Meldebehörde kann weitere Formen der Authentifizierung des Wohnungsgebers vorsehen, soweit diese dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

(5) Die Meldebehörde kann von dem Eigentümer der Wohnung und, wenn er nicht selbst Wohnungsgeber ist, auch vom Wohnungsgeber Auskunft verlangen über Personen, welche bei ihm wohnen oder gewohnt haben.

(6) Es ist verboten, eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung nach § 17 Absatz 1 einem Dritten anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug der Wohnung durch einen Dritten weder stattfindet noch beabsichtigt ist.

§ 50 Melderegisterauskünfte in besonderen Fällen

(4) ¹ Die Meldebehörde hat dem Eigentümer der Wohnung und, wenn er nicht selbst Wohnungsgeber ist, auch dem Wohnungsgeber bei Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses unentgeltlich Auskunft über Familiennamen und Vornamen sowie Doktorgrad der in seiner Wohnung gemeldeten Einwohner zu erteilen. ² Die Auskunft kann auf Antrag des Auskunftsberechtigten im elektronischen Verfahren erteilt werden; § 10 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.