



Änderung des Melderechts: Wohnungsgeberbestätigung

Seit dem 1. November 2015 müssen Vermieter ihren Mietern eine sogenannte Wohnungsgeberbestätigung ausstellen. Ab dem 1. November 2016 muss diese jedoch nur noch für die Anmeldung des Mieters in der neuen Wohnung erteilt werden. Nachfolgend werden die wichtigsten Vermieter-Fragen zum neuen Melderecht beantwortet.

Wer ist meldepflichtig?

Jede Person, die in Deutschland eine Wohnung bezieht, muss sich innerhalb von zwei Wochen nach Einzug bei der zuständigen Meldebehörde anmelden. Wer aus einer Wohnung auszieht und keine andere Wohnung im Inland bezieht, muss sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Auszug bei der zuständigen Meldebehörde abmelden. Eine Abmeldung ist jedoch frühestens zwei Wochen vor dem Auszug möglich. Bei einem Umzug innerhalb Deutschlands ist keine Abmeldung erforderlich, sondern lediglich eine Anmeldung am neuen Wohnort.

Wie erfolgt die An- und Abmeldung?

Die meldepflichtige Person muss für eine An- und Abmeldung bei der Meldebehörde in der Regel persönlich einen ausgefüllten und unterschriebenen Meldeschein und einen Personalausweis oder Pass einreichen. Bei der Anmeldung in eine neue Wohnung muss zusätzlich eine Bestätigung des Wohnungsgebers vorgelegt werden. Der Wohnungsgeber muss die Bestätigung also nicht gegenüber der Meldebehörde, sondern gegenüber seinem Mieter abgeben.

Wer muss sich um die Bestätigung kümmern?

Da der Mieter meldepflichtig ist, muss er sich auch darum kümmern, dass er alle für die Anmeldung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig erhält. Der Wohnungsgeber (Vermieter) muss ihn hierbei lediglich unterstützen. Nach dem Melderecht ist es aber nicht die Pflicht des Wohnungsgebers, den Mieter auf die Erforderlichkeit einer Wohnungsgeberbescheinigung hinzuweisen. Er muss hierfür auch keine entsprechenden Formulare bereithalten.

Wer muss die Bestätigung erteilen?

Grundsätzlich muss der Wohnungsgeber (also der Vermieter) die Bestätigung erteilen. Er kann dies aber auch an eine von ihm hierfür beauftragte Person delegieren. Bei verwalteten Wohnungen sollte die Bestätigung sinnvollerweise von dem Verwalter erteilt werden. Ob dies jedoch von dem bestehenden Verwaltungsvertrag umfasst ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Gegebenenfalls sollte der Verwalter hierauf angesprochen werden. Personen, die nicht vom Wohnungsgeber für die Erteilung der Bestätigung beauftragt worden sind, dürfen eine solche Bestätigung auch nicht erteilen.

Wie muss die Bestätigung erfolgen?

Die Bestätigung muss schriftlich gegenüber dem Mieter innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug erfolgen. Hierfür halten die zuständigen Meldebehörden entsprechende Musterformulare bereit.

Alternativ kann auch eine elektronische Bestätigung gegenüber der Meldebehörde erfolgen. Hierbei müssen aber der Datenschutz und die Datensicherheit technisch gewährleistet werden. Zudem muss die Identität mittels eines elektronischen Identitätsnachweises nachgewiesen werden. Wer eine elektronische Bestätigung gegenüber der Meldebehörde abgeben möchte, sollte sich zu den technischen Details vorab bei der zuständigen Meldebehörde erkundigen. Ist eine elektronische Bestätigung bei der Meldebehörde erfolgt, erhält der Wohnungsgeber oder die von ihm hierfür beauftragte Person ein Zuordnungsmerkmal. Dieses muss dem Mieter mitgeteilt werden, damit er es bei seiner An- oder Abmeldung angeben kann.

Änderung des Melderechts: Wohnungsgeberbestätigung

Was muss in der Bestätigung enthalten sein?

Die Inhalte der Bestätigung ergeben sich aus dem behördlichen Formular: der Name und die Anschrift des Wohnungsgebers, das Einzugsdatum (nicht das Datum des Vertragsschlusses), die Anschrift der Wohnung sowie die Namen aller dort einziehenden meldepflichtigen Personen. Sollte der Wohnungsgeber nicht der Eigentümer der Wohnung sein, muss zusätzlich der Name des Wohnungseigentümers angegeben werden. Beim Ausfüllen darf der Wohnungsgeber sich auf die Angaben des Meldepflichtigen verlassen, es sei denn, ihm liegen Anhaltspunkte vor, dass diese Angaben nicht stimmen.

Was passiert, wenn der Wohnungsgeber die Bestätigung nicht rechtzeitig abgibt?

Wohnungsgeber sollten unbedingt ihrer Mitwirkungspflicht nachkommen und die Bestätigung rechtzeitig abgeben. Wird sie verweigert oder erhält die meldepflichtige Person die Bestätigung nicht rechtzeitig, dann muss sie dies der Behörde melden. Dem Wohnungsgeber oder der von ihm beauftragten Person droht dann ein Bußgeld in Höhe von bis zu 1.000 Euro, wenn er die Verspätung zu vertreten hat.

Was passiert, wenn eine Bestätigung fälschlicherweise ausgegeben wird?

Wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung Dritter anbietet oder zur Verfügung stellt, ohne dass ein tatsächlicher Bezug der Wohnung durch diese Personen stattfindet oder beabsichtigt ist, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Diese kann mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Es sollte also nur dann eine Bestätigung für die Anmeldung erteilt werden, wenn ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, der Mieter dem Vermieter einen Einzugsstermin mitgeteilt hat und diese Angabe plausibel erscheint.

Auskunftspflicht gegenüber der Meldebehörde

Die zuständige Meldebehörde kann von dem Eigentümer einer Wohnung und vom Vermieter der Wohnung – falls diese nicht identisch sein sollten – Auskunft über Personen verlangen, die in der Wohnung wohnen oder gewohnt haben.

Welche Rechte haben Wohnungsgeber?

Der Wohnungsgeber darf sich unentgeltlich durch Rückfrage bei der Meldebehörde erkundigen, ob sich die meldepflichtige Person mit der Meldebestätigung angemeldet hat.

Soweit der Eigentümer oder gegebenenfalls auch der Wohnungsgeber ein rechtliches Interesse glaubhaft machen können, haben sie gegenüber der Meldebehörde einen unentgeltlichen Auskunftsanspruch über Familien- und Vornamen sowie Doktorgrad der in der Wohnung gemeldeten Personen. Diese Auskunft kann auf Antrag auch elektronisch erteilt werden. Ein kostenloser allgemeiner Auskunftsanspruch, ohne ein konkretes rechtliches Interesse besteht jedoch nicht. Wer als Vermieter ohne besonderen Anlass wissen will, wer in seinen Wohnungen gemeldet ist, kann diese Auskunft kostenpflichtig bei der zuständigen Meldebehörde beantragen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

