

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Ab 01.11.2015: Vermieter muss Mieter Ein- und Auszug bestätigen**

Zum 01.11.2015 tritt erstmals ein bundesweit einheitliches Meldegesetz (BMG) in Kraft. Mit dieser Novellierung wird das Melderecht in Deutschland harmonisiert und weiterentwickelt. Das Gesetz regelt künftig die Art und Weise der Datenspeicherung und Meldepflichten, ebenso wie Melderegisterauskünfte, Ordnungswidrigkeiten und die Datenübermittlung zwischen öffentlichen Stellen. Wieder eingeführt wird auch die Meldebestätigung durch den Wohnungsgeber, um Scheinanmeldungen zu verhindern. Vermieter, wie auch Verwalter haben daher mit der Wiedereinführung der Vermieterbescheinigung eine Mitwirkungspflicht und haben hierbei gemäß §19 BMG folgendes zu beachten.

*a) Vermieter (Wohnungseigentümer) bzw. Verwalter müssen die Bescheinigung ausstellen:*

Mieter, die eine Wohnung beziehen oder verlassen, müssen ihren Wohnortwechsel innerhalb von 2 Wochen nach Ein- oder Auszug bei der zuständigen Meldebehörde anzeigen. Im Rahmen dieser Meldepflicht verlangen nunmehr die Behörden ab 01.11.2015 eine Bescheinigung durch den Wohnungsgeber, um Scheinanmeldungen zu verhindern. Diese neue Regelung hat eine Mitwirkungspflicht vermietender Wohnungseigentümer und Verwalter zur Folge. Hierbei muss die Bestätigung über den Ein- oder Auszug innerhalb von 2 Wochen beginnend ab dem Tag des Ein- oder Auszuges durch den Vermieter bzw. dem beauftragten Verwalter ausgestellt werden. Die Bescheinigung kann sowohl in schriftlicher oder elektronischer Form erfolgen und muss entweder der meldepflichtigen Person (Mieter) oder der zuständigen Meldebehörde direkt zur Verfügung gestellt werden. Neben dem Namen und der Anschrift des Wohnungsgebers muss die Bestätigung die

Anschrift der Wohnung, die Art des meldepflichtigen Vorganges (Einzug oder Auszug), das Datum und den Namen der meldepflichtigen Personen enthalten.

Das ist nicht ganz neu, da bereits bis vor 10 Jahren die Vermieterbescheinigung galt, aber dann als zu bürokratisch abgeschafft wurde. Jetzt soll mit dem Wiedereinführen der Meldepflicht ab dem 01.11.2015 Kriminellen das Verstecken erschwert werden.

Wenn der Mieter sagt „Ich bin dann mal weg!“, so bedeutet dies für den Vermieter, dass er zumindest gegenüber der zuständigen Meldebehörde den Auszug des Mieters aus der Wohnung innerhalb von 2 Wochen unter Angabe der oben benannten Mindestdaten mitzuteilen hat, soweit der Mieter für den Vermieter nicht mehr erreichbar ist.

*b) Bei Fristversäumung und Scheinanmeldung drohen Bußgelder:*

Kommt der Vermieter bzw. der beauftragte Verwalter dieser Mitwirkungspflicht nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig nach, so kann dies der ehemalige oder künftige Mieter der Meldebehörde mitteilen. Dem Vermieter oder Verwalter drohen in diesem Fall ein Bußgeld von bis zu 1.000€.

Besonders teuer wird es, wenn eine Wohnanschrift für die Anmeldung eines Dritten angeboten oder zur Verfügung gestellt wird, obwohl der tatsächliche Bezug der Wohnung durch diesen nicht gegeben ist. Das Ausstellen von sog. Gefälligkeitsbescheinigungen gilt als Ordnungswidrigkeit und kann gemäß §54 Abs. 1, 3 BMG mit bis zu 50.000€ geahndet werden.

*c) Neue Informationspflicht:*

Neu ist auch, dass sich der Vermieter bei der Meldebehörde über die tatsächliche An- bzw. Abmeldung des Mieters informieren kann. Gleichzeitig ist auch die Meldebehörde befugt, Informationen über die derzeitigen und vorherigen Mieter vom Wohnungsgeber einzuholen. In Anlehnung an bereits bestehende landesrechtliche Regelungen wird durch das Gesetz die Meldebehörde ermächtigt, bereits gespeicherte Grunddaten auf elektronischem Wege abzufragen. Diese müssen dann allerdings vom Meldepflichtigen geprüft und ggf. berichtigt werden.

*d) Fazit:*

Dem Vermieter bringt das neue Meldegesetz ab 01.11.2015 zwar einen Mehraufwand, aber auch eine gewisse Rechtssicherheit im Hinblick auf seinen künftigen oder ehemaligen Mieter. Kommt der Vermieter bzw. der beauftragte Verwalter der erforderlichen Bescheinigungspflicht nicht innerhalb von 2 Wochen nach, so wird die Melderechtsbehörde beim Vermieter bzw. Verwalter nachhaken und dem Vermieter bzw. Verwalter droht ein Bußgeld.

Soweit Sie zu dem ab 01.11.2015 geltenden neuen Meldegesetz Fragen haben sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.  
Rechtsstand: 20.10.2015

---