

Vermieterbescheinigung ab 1.11.2015 Pflicht (HI8139929)

Begriff

Wer ab dem 1.11.2015 seine Wohnung wieder neu vermietet, muss nicht nur den Mietvertrag unterschreiben, sondern neuerdings seinem ein- bzw. ausziehenden Mieter eine sogenannte Vermieterbescheinigung fürs Einwohnermeldeamt ausfüllen. Die muss ein ein- bzw. ausziehender Mieter beim Einwohnermeldeamt vorlegen, wenn er sich an- bzw. abmeldet.

Die Vermieterbescheinigung gab es bis 2002 schon einmal. Dann wurde sie abgeschafft. Seitdem konnte sich jeder Bürger unter einer neuen Adresse anmelden, **ohne** nachweisen zu müssen, ob er dort auch tatsächlich lebt.

Das machte nicht nur Verbrechern das Leben leicht, sondern führte oft dazu, dass sich vermeintliche Mieter beim Einwohnermeldeamt unter einer Adresse anmeldeten, nur um z. B. einen begehrten Kita-Platz in der Wohngegend zu bekommen oder ein bestimmtes Nummernschild.

Doch mit solchen "kleinen Tricks" ist es mit dem Inkrafttreten des **Bundsmeldegesetzes** am 1.11.2015 vorbei.

Was in der Vermieterbescheinigung stehen muss

In der Vermieterbescheinigung müssen Sie einem Mieter den **Ein- oder Auszug** schriftlich bestätigen. Das Ganze geht – je nach Einwohnermeldeamt – sogar elektronisch. Sie haben dafür allerdings nur 2 Wochen Zeit.

Wohnungsgeber ist der Vermieter bzw. bei Untermietern der Hauptmieter. Die Bestätigung muss folgende Informationen enthalten:

- der Name und die Anschrift des Wohnungsgebers (Vermieter bzw. Hausverwalter),
- die Art des meldepflichtigen Vorgangs (Anmeldung, Abmeldung) mit Ein- oder Auszugdatum,
- die Anschrift der Wohnung sowie
- die Namen der meldepflichtigen Personen.

Welche Strafen bei Unterlassen der Meldepflicht drohen

Meldet ein **Mieter** seinen Ein- bzw. Auszug **nicht** oder nicht **rechtzeitig** beim Einwohnermeldeamt, riskiert er ein Bußgeld von 1.000 EUR.

Doch auch auf Sie als **Vermieter** wartet ein **Bußgeld** von bis zu 1.000 EUR, wenn Sie dem Mieter zu spät oder sogar keine Vermieterbescheinigung ausstellen. Zudem muss der Mieter der Meldebehörde unverzüglich mitteilen, dass Sie ihm keine oder zu spät eine Bestätigung erteilt haben. So bekommt die Behörde davon "Wind" und kann das Bußgeld gegen Sie festsetzen.

Vorsicht: Laut dem Gesetz ist es **verboten**, jemandem eine Wohnungsanschrift anzubieten, obwohl die Person keinen Bezug zur Wohnung hat. Wer gegen diese Vorschrift verstößt, dem drohen bis zu 50.000 EUR Strafe.

Wie Sie herausfinden können, wer bei Ihnen gemeldet ist

Sie wissen **nicht**, wer das ist, der Ihnen fast jeden Morgen im Treppenhaus begegnet? "Unerlaubte" Untermieter können Sie jetzt schneller **entlarven**. Denn ab dem 1.11.2015 haben Sie einen Auskunftsanspruch gegenüber den Meldebehörden.

Eigentümer können kostenlos bei den Einwohnerämtern abfragen, welche Personen in ihrer Wohnung gemeldet sind. Dadurch

können Sie schneller herausfinden, ob Ihr Mieter seine Wohnung noch an weitere Personen untervermietet hat und ihn deswegen gegebenenfalls wegen einer unerlaubten Untervermietung abmahnen bzw. ihm kündigen.

Praxis-Tipp

Bescheinigung rechtzeitig ausfüllen

Sie als Vermieter müssen Ihren Mieter **nicht selbst** beim Einwohnermeldeamt an- oder abmelden. Diese Pflicht obliegt nach wie vor ausschließlich dem Mieter. Haben Sie also Ihrem Mieter die Bestätigung rechtzeitig ausgefüllt, haben Sie damit Ihre Pflicht erfüllt!

Praxis-Beispiel

So stellen Sie Ihrem Mieter die Bescheinigung fürs Einwohnermeldeamt aus

Vermieterbestätigung zur Vorlage beim Einwohnermeldeamt

Hiermit bestätige ich als

Eigentümer oder

vom Eigentümer beauftragte Hausverwaltung

..... (Name und Anschrift/Stempel des Eigentümers bzw. Beauftragten)

der Wohnung in (Ort, Straße, Hausnr. der vermieteten Wohnung)

gemäß § 19 Abs. 1 Bundesmeldegesetz den

Einzug zum (Einzugsdatum)

Auszug zum (Auszugsdatum)

des/der Mieter/s

..... (Name und bisherige Anschrift des Mieters bzw. Untermieters)

..... (Ort/Datum/Unterschrift des Wohnungsgebers/Beauftragten)

Auszugsweiser Wortlaut des § 19 Bundesmeldegesetz: Unterschrift Wohnungsgeber/Beauftragter

"Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken. Hierzu hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den Einzug oder den Auszug schriftlich oder elektronisch innerhalb von 2 Wochen zu bestätigen."

Die wichtigsten Meldevorschriften nach dem ab dem 1.11.2015 geltendem Bundesmeldegesetz für Vermieter im Über-

blick:

Zitat

§ 17 Anmeldung, Abmeldung

- (1) Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb von **2 Wochen** nach dem **Einzug** bei der Meldebehörde **anzumelden**.
- (2) Wer aus einer Wohnung **auszieht** und **keine** neue Wohnung im Inland bezieht, hat sich innerhalb von **2 Wochen** nach dem Auszug bei der Meldebehörde **abzumelden**. Eine Abmeldung ist frühestens **1 Woche** vor Auszug möglich; die Fortschreibung des Melderegisters erfolgt zum Datum des Auszugs.
- (3) Die An- oder Abmeldung für **Personen unter 16 Jahren** obliegt denjenigen, in deren Wohnung die Personen unter 16 Jahren einziehen oder aus deren Wohnung sie ausziehen. Neugeborene, die im Inland geboren wurden, sind nur anzumelden, wenn sie in eine andere Wohnung als die der Eltern oder der Mutter aufgenommen werden. Ist für **eine volljährige Person ein Pfleger oder ein Betreuer** bestellt, der den Aufenthalt bestimmen kann, obliegt diesem die An- oder Abmeldung.
- (4) Die Standesämter teilen den Meldebehörden unverzüglich die Beurkundung der Geburt eines Kindes sowie jede Änderung des Personenstandes einer Person mit.

§ 19 Mitwirkung des Wohnungsgebers

- (1) Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der An- oder Abmeldung **mitzuwirken**. 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**. Er kann sich durch **Rückfrage** bei der Meldebehörde davon überzeugen, dass sich die meldepflichtige Person an- oder abgemeldet hat. Die meldepflichtige Person hat dem Wohnungsgeber die Auskünfte zu geben, die für die Bestätigung des Einzugs oder des Auszugs erforderlich sind. 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 Abs. 1 und 2 meldepflichtigen Personen.
- (4) Bei einer **elektronischen Bestätigung gegenüber der Meldebehörde** erhält der Wohnungsgeber ein Zuordnungsmerkmal, welches er der meldepflichtigen Person zur Nutzung bei der Anmeldung mitzuteilen hat. § 10 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend. 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 Woh-

nungsgeber Auskunft verlangen über Personen, welche bei ihm wohnen oder gewohnt haben.

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