

## Countdown zum Bundesmeldegesetz



1 ... 0

# und los!

## Mitwirkung des Wohnungsgebers bei der Anmeldung

Wenn Sie diesen Newsletter vor Augen haben, ist es soweit! Das neue Bundesmeldegesetz (BMG) ist in Kraft getreten. Dank unserer insgesamt zehn „Count-Down-Newsletter“, die seit Januar 2015 erschienen sind, können Sie dem BMG gelassen entgegensehen. In diesen Newslettern finden Sie viele wichtige Praxistipps für den Umgang mit den neuen Regelungen. Die ersten neun „Count-Down-Newsletter“ können Sie [hier](#) abrufen.

Zum Thema „Mitwirkung des Wohnungsgebers bei der Anmeldung“ haben uns in den letzten Tagen besonders viele Anfragen erreicht. Wir fassen deshalb die Antworten auf die 10 derzeit häufigsten Fragen nochmals zusammen. Zu dem Spezialthema „Mitwirkung des Wohnungsgebers bei der Abmeldung ins Ausland“ verweisen wir auf den Newsletter September 2015, den Sie [hier](#) finden.

### Hinweis:

Der Newsletter ist an verschiedenen Stellen mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Bundesmeldegesetzes (BMGVwV) vom 28. Oktober 2015 verlinkt. Das Muster der Wohnungsgeberbestätigung (Anlage 2) finden Sie auf Seite 29 dieses Dokuments.

### Inhalt

1. <a href="#">Warum sieht das Bundesmeldegesetz eine Mitwirkung des Wohnungsgebers vor?</a>	2
2. <a href="#">Können Sie die Anmeldung verweigern, wenn die Bestätigung des Wohnungsgebers fehlt?</a>	3
3. <a href="#">Wer ist im Regelfall Wohnungsgeber?</a>	3
4. <a href="#">Wer ist Wohnungsgeber, wenn eine Freundin bei ihrem Freund in dessen schon vorhandene Wohnung einzieht?</a>	4
5. <a href="#">Gibt es weitere damit vergleichbare Fälle?</a>	5
6. <a href="#">Wer ist Wohnungsgeber, wenn ein Eigentümer seine eigene Eigentumswohnung oder sein eigenes Haus bezieht?</a>	5
7. <a href="#">Wie können Sie nachprüfen, ob jemand tatsächlich Eigentümer ist?</a>	5
8. <a href="#">Reicht es, sich anstelle einer Bestätigung des Wohnungsgebers den Mietvertrag vorlegen zu lassen?</a>	6
9. <a href="#">Gibt es ein amtliches Muster für die Bestätigung des Wohnungsgebers?</a>	6
10. <a href="#">Wie sollen Sie sich verhalten, wenn die Datumsangaben in der Bestätigung nicht ganz zusammenpassen?</a>	6

## 1. Warum sieht das Bundesmeldegesetz eine Mitwirkung des Wohnungsgebers vor?

Der Gesetzgeber hofft, dass die Mitwirkung des Wohnungsgebers Scheinanmeldungen wirksamer als bisher verhindern kann. Das Problem der Scheinanmeldungen ist in den letzten Jahren wieder größer geworden. Die Motive für Scheinanmeldungen sind ganz unterschiedlich. Sie reichen von dem vergleichsweise harmlosen Wunsch, eine Anwohnerparkberechtigung zu erschleichen über die Absicht, einem Kind einen Platz in einer

bestimmten Grundschule zu verschaffen bis hin zu hoch kriminellen Aktivitäten (Adresse als Basis für Fahrzeugschiebereien und ähnliches). Die Absicht, Scheinanmeldungen zu verhindern, hat also einen durchaus ernsten Hintergrund.

Bei jeder Anmeldung muss eine Bestätigung des Wohnungsgebers vorgelegt werden. So kann die Meldebehörde rasch nachprüfen, ob eine Person, die sich anmelden will, auch tatsächlich in die Wohnung eingezogen ist. So jedenfalls ist die Vorstellung des Gesetzgebers. In der Praxis funktioniert dies allerdings nur dann, wenn der Wohnungsgeber, der eine Bescheinigung ausstellt, ehrlich ist. Es kommt leider nicht selten vor, dass der Wohnungsgeber mit der Person, die sich anmelden will, „unter einer Decke steckt“ und ihr eine inhaltlich falsche Bescheinigung ausstellt. Das kann eine Meldebehörde in der Regel nicht bemerken. Ferner ist es denkbar, dass jemand eine geschickt gefälschte Bescheinigung vorliegt. Die Meldebehörde wird dann Opfer einer Urkundenfälschung, die sie in der Regel nicht aufdecken kann.

Eine Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der Anmeldung hatte es schon einmal über Jahrzehnte hinweg gegeben. Im Jahr 2002 wurde sie dann abgeschafft. Die Begründung dafür lautete damals, dass die Regelung nur in den wenigsten Fällen geeignet gewesen sei, Scheinanmeldungen zu verhindern. Ob nun alles besser als damals funktionieren wird, bleibt abzuwarten.

### 2. Können Sie die Anmeldung verweigern, wenn die Bestätigung des Wohnungsgebers fehlt?

**Nein!** Eine Anmeldung kann nicht allein deshalb verweigert werden, weil eine meldepflichtige Person sich ohne Bestätigung des Wohnungsgebers anmelden will. Zwar sagt das Gesetz an einer Stelle, dass die meldepflichtige Person eine Bestätigung des Wohnungsgebers vorlegen muss, wenn sie ihre Meldepflicht erfüllt (siehe § 23 Abs. 1 Satz 1 BMG). Daraus folgt allerdings nicht, dass ansonsten die Anmeldung verweigert werden könnte. Eine Pflicht zur Anmeldung besteht immer dann, wenn jemand eine Wohnung bezieht (§ 17 Abs. 1 BMG). Das ist die einzige Voraussetzung für die Anmeldung. Falls jemand eine Wohnung tatsächlich bezogen hat, darf die Anmeldung daher nicht verweigert werden.

Allerdings können sich daraus, dass die Bestätigung des Wohnungsgebers fehlt, Zweifel ergeben, ob eine Wohnung tatsächlich bezogen worden ist.

Beispiel: Es handelt sich um eine Anschrift, bei der in der Vergangenheit schon häufiger Scheinanmeldungen vorgekommen sind. Dann kann die Anmeldung hinausgeschoben werden, bis eine Bestätigung des Wohnungsgebers vorliegt. Der Grund für die (vorläufige) Verweigerung der Anmeldung liegt dabei aber genau genommen nicht darin, dass die Bestätigung fehlt. Vielmehr bestehen eben Zweifel daran, ob die Wohnung tatsächlich bezogen worden ist. Und diese Zweifel sollen dadurch behoben werden, dass die meldepflichtige Person die Bestätigung vorlegt.

Falls solche Zweifel bestehen, sollte das der Person, die sich anmelden will, offen gesagt werden. Verfehlt wäre es dagegen, sich lediglich auf die formale Position zurückzuziehen, dass die vorgeschriebene Bestätigung fehlt.

### 3. Wer ist im Regelfall Wohnungsgeber?

Der Begriff „Wohnungsgeber“ ist im Gesetz selbst nicht definiert. Die [Verwaltungsvorschrift zum Bundesmeldegesetz \(BMGVwV\)](#) enthält folgende Definition: „Wohnungsgeber ist, wer einem anderen eine Wohnung tatsächlich zur Benutzung überlässt unabhängig davon, ob dem ein wirksames Rechtsverhältnis zu Grunde liegt.“ (Nr. 19.1 Absatz 1 der [Verwaltungsvorschrift zum BMG](#)).

Sofern eine Wohnung gemietet ist, ist im Normalfall der Vermieter der Wohnungsgeber. Diese Faustregel deckt den größten Teil der Fälle ab, die in der Praxis vorkommen.

Darauf, ob jemand Eigentümer ist, kommt es beim Begriff des Wohnungsgebers nicht an. Die [Verwaltungsvorschrift](#) enthält hierzu ein eher verwirrendes Beispiel. Sie weist nämlich darauf hin, dass ein Eigentümer, der eine Wohnung vermietet, Wohnungsgeber ist. Das trifft im Ergebnis sogar zu. Wohnungsgeber ist der Eigentümer hier allerdings nur deshalb, weil er zugleich der Vermieter ist. Wesentlich ist also seine Eigenschaft als Vermieter. Dass er außerdem noch der Eigentümer ist, spielt für die Eigenschaft als Wohnungsgeber dagegen keine Rolle.

Laut Gesetz ist im Melderegister außer dem Wohnungsgeber auch der Eigentümer einer Wohnung festzuhalten (siehe § 3 Abs. 2 Nr. 10 BMG). Das hat mit dem Begriff des Wohnungsgebers aber nichts zu tun. Die Daten zum Eigentümer sollen vielmehr für den Fall zur Verfügung stehen, dass der Eigentümer Auskunft darüber erhalten möchte, wer in seiner Wohnung gemeldet ist (§ 50 Abs. 4 BMG).

### 4. Wer ist Wohnungsgeber, wenn eine Freundin bei ihrem Freund in dessen schon vorhandene Wohnung einzieht?

Weder das Gesetz noch die Verwaltungsvorschrift sprechen diesen häufigen Fall ausdrücklich an. Für seine Lösung gibt es zwei Möglichkeiten:

- Gute Gründe sprechen für die Auffassung, dass es in einem solchen Fall überhaupt keinen Wohnungsgeber gibt und dass deshalb auch keine Bestätigung erforderlich ist. Der Einzug in die Wohnung erfolgt, weil zwischen den Beteiligten eine persönliche Beziehung besteht. Es geht also nicht darum, dem anderen „eine Wohnung zu überlassen“. Er soll vielmehr aus persönlichen Gründen die schon vorher vorhandene Wohnung mitbenutzen. Der Vorteil dieser Auffassung besteht darin, dass der Aufwand für eine Bescheinigung vermieden wird.
- Wendet man die Definition der Verwaltungsvorschrift wörtlich-schematisch an, ist der bisherige Alleininhaber der Wohnung Wohnungsgeber und muss für die Person, die bei ihm einzieht, eine Wohnungsgeberbestätigung ausstellen. Den Vorteil dieser Auffassung sehen manche darin, dass die Meldebehörde „etwas in den Händen“ hält – welchen Wert das auch immer haben mag.

Jede Meldebehörde muss entscheiden, welchen Weg sie wählt. Das geringste Beschwerdepotential (zumindest von Seiten der Meldepflichtigen) besteht, wenn die Meldebehörde in solchen Fällen auf eine Bestätigung verzichtet. Außerdem erleichtert dies den Umgang mit vergleichbaren Fällen (siehe dazu die nachfolgende [Frage 5!](#)). Nicht verschwiegen sei freilich, dass der Verzicht auf jegliche Bescheinigung zusätzliche Manipulationsmöglichkeiten nach sich zieht.

Ergänzender Hinweis für die Praxis: Sollte die meldepflichtige Person von sich aus eine Bestätigung des „eigentlichen Vermieters“ vorlegen, mit dem der Freund seinen Mietvertrag geschlossen hat, sollte diese Bestätigung akzeptiert werden. Der Grund: Auch eine Bestätigung des Vermieters macht glaubhaft, dass die Wohnung tatsächlich bezogen wurde.

Verfehlt wäre es dagegen, wenn eine Meldebehörde von sich aus immer auf einer Bestätigung des „eigentlichen Vermieters“ bestehen würde, etwa mit dem Argument, der „eigentliche Vermieter“ müsse dabei mitreden können, wer in „seine“ Wohnung einzieht. Eine solche Wahrnehmung der Interessen des „eigentlichen Vermieters“ ist nicht Aufgabe der Meldebehörde. Sie hat im Melderegister zu dokumentieren, wer tatsächlich in einer Wohnung wohnt. Ob die gemeldete Person das mietrechtlich gesehen auch darf, spielt dabei keine Rolle. Siehe dazu auch Nr. 17.1.2 BMGVwV: „Die Meldepflicht besteht unabhängig davon, ob die meldepflichtige Person die Wohnung in rechtlich zulässiger Weise bewohnt.“

Unzutreffend ist die öfter zu hörende Auffassung, dass ein Fall der Untermiete vorliegen würde. Eine Untermiete setzt nach der Rechtsprechung zum Mietrecht voraus, dass dem Untermieter ein Teil der Wohnung (beispielsweise ein einzelnes Zimmer) zur ausschließlichen Benutzung durch ihn selbst überlassen wird. Außerdem darf er „gemeinsame“ Räume wie Küche und Bad mitbenutzen. Für beides zusammen bezahlt der Untermieter seine Untermiete. Eine Freundin, die bei ihrem Freund einzieht, benutzt jedoch – wie er selbst auch – die gesamte ganze Wohnung. Sie hat also mehr Rechte als ein bloßer Untermieter. Wenn sie sich an den Kosten der Wohnung beteiligt, ist das keine Mietzahlung für einen bestimmten Raum, sondern eine Beteiligung an den Gesamtkosten.

### 5. Gibt es weitere damit vergleichbare Fälle?

**Ja!** Dieselben Überlegungen gelten beispielsweise für den Fall, dass ein Kind nach dem Studium wieder in die Wohnung der Eltern einzieht. Auch wenn Großeltern ihren Enkel bei sich aufnehmen, handelt es sich um einen vergleichbaren Fall. Dasselbe gilt, wenn ein Neffe bei seinem Onkel wohnt. In all diesen Fällen handelt es sich nicht um eine Untermiete – übrigens regelmäßig schon deshalb nicht, weil überhaupt keine Miete bezahlt wird.

Eine Meldebehörde, die im vorstehenden [Fall 4](#) (Einzug der Freundin bei ihrem Freund) eine Bestätigung des Wohnungsgebers verlangt, sollte das konsequenterweise auch in diesen Fällen tun. Ansonsten muss sie damit rechnen, dass die Bürger nicht verstehen, warum die Meldebehörde unterschiedlich verfährt.

### 6. Wer ist Wohnungsgeber, wenn ein Eigentümer seine eigene Eigentumswohnung oder sein eigenes Haus bezieht?

Hier kann es logischerweise keine andere Person geben, die Wohnungsgeber wäre. Nr. 19.1.1 der [Verwaltungsvorschrift zum BMG](#) sagt zutreffend: „Bei Bezug einer Wohnung durch den Eigentümer erfolgt die Bestätigung des Wohnungsgebers als Eigenerklärung der meldepflichtigen Person.“

Letztlich muss sich die Meldebehörde hier also auf die entsprechende Angabe der meldepflichtigen Person verlassen. Daraus ergeben sich im Einzelfall Manipulationsmöglichkeiten. Es sollte daher darauf geachtet werden, ob die Angabe überhaupt zutreffen kann. Kein Anlass zu Misstrauen besteht beispielsweise, wenn der Zuzug in einem Neu-

baugebiet erfolgt oder in einem größeren Gebäude, von dem die Meldebehörde weiß, dass es dort Eigentumswohnungen gibt. Anders sieht es dagegen aus, wenn als Zuzugsadresse ein Gebäude genannt wird, von dem die Meldebehörde weiß, dass es nicht im Eigentum von Privatpersonen steht (z.B. ein Wohnblock einer Wohnbaugenossenschaft usw.).

### 7. Wie können Sie nachprüfen, ob jemand tatsächlich Eigentümer ist?

Rein rechtlich gesehen besteht die Möglichkeit, beim Grundbuchamt nachzufragen (Einsicht in das Grundbuch gemäß § 12 Grundbuchordnung). Gerade bei Neubaugebieten wird das Grundbuch häufig aber noch gar nicht fortgeschrieben sein, so dass dort noch der „alte“ Eigentümer verzeichnet ist.

Auch eine Anfrage bei der Grundsteuerstelle kommt prinzipiell in Betracht. Sie wird allerdings wegen des Steuergeheimnisses detaillierte Angaben dazu fordern, warum eine Auskunft gewünscht wird.

Beide Wege sollten nur ins Auge gefasst werden, wenn ernstliche Zweifel bestehen, die sich auch durch eine Rückfrage bei der Person, die sich anmelden möchte, nicht klären lassen. Die genaue Rückfrage bei der Person, die sich anmelden möchte, hat stets den Vorrang. Häufig genügt bei Zweifeln die Frage, wann die Person das Haus oder die Wohnung (angeblich) erworben hat, durch welchen Notar die Beurkundung erfolgt ist und ob sie einen entsprechenden Vertrag vorlegen kann. Sollte sie darauf ohne Zögern glaubwürdig antworten, sollte die Meldebehörde die zunächst bestehenden Zweifel als erledigt ansehen.

### 8. Reicht es, sich anstelle einer Bestätigung des Wohnungsgebers den Mietvertrag vorlegen zu lassen?

Leider **nein!** Der Mietvertrag enthält nämlich im Normalfall nicht alle notwendigen Angaben. Insbesondere sind im Vertrag normalerweise die meldepflichtigen Personen nicht einzeln aufgeführt. Sie müssen jedoch in der Bestätigung des Wohnungsgebers einzeln benannt sein (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BMG). Auch stimmt das Datum, ab dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde, häufig nicht mit dem Einzugsdatum überein. Auch das Einzugsdatum muss jedoch in der Bestätigung des Wohnungsgebers enthalten sein (siehe § 17 Abs. 3 Nr. 2 BMG).

### 9. Gibt es ein amtliches Muster für die Bestätigung des Wohnungsgebers?

Anlage 2 der [Verwaltungsvorschrift zum BMG](#) (siehe [Hinweis](#) auf Seite 1) enthält ein Muster, das jede Meldebehörde kostenfrei verwenden kann (auch als Kopie, die der meldepflichtigen Person überlassen wird oder die im Internet zur Verfügung gestellt wird). Vorteil und Nachteil zugleich dieses Musters liegen darin, dass es versucht, alle denkbaren Fälle abzudecken. Es ist deshalb rein äußerlich sehr umfangreich (drei Seiten).

Es handelt sich nicht um ein amtliches Muster, das zwingend verwendet werden müsste. Selbstverständlich kann eine Meldebehörde auch ein eigenes Muster „basteln“. Wichtig ist jedoch, dass ein selbstgebasteltes Muster alle Daten enthält, die das Gesetz in § 19 Abs. 3 BMG für die Bestätigung des Wohnungsgebers vorschreibt. Die sind folgende Daten:

- Name und Anschrift des Wohnungsgebers

- Art des meldepflichtigen Vorgangs („Einzug“) und Einzugsdatum
- Anschrift der Wohnung
- Namen (gemeint: Familienname und zu mindest der gebräuchliche Vorname) aller meldepflichtigen Personen, die in die Wohnung einziehen.

Es ist daher auch durchaus denkbar, zwei Muster zu erstellen und anzubieten: ein Muster für die Bestätigung eines Einzugs und ein Muster für die eher selten erforderliche Bestätigung eines Auszugs (siehe hierzu auch [Newsletter September 2015](#)).

Das Muster in Anlage 2 der [Verwaltungsvorschrift](#) enthält am Ende eine Art Belehrung, welche Bußgelder drohen, falls eine falsche Bestätigung ausgestellt wird. Diese Hinweise sind im BMG nicht vorgeschrieben und deshalb entbehrlich.

### 10. Wie sollen Sie sich verhalten, wenn die Datumsangaben in der Bestätigung nicht ganz zusammenpassen?

Es wird häufig vorkommen, dass das Ausstellungsdatum einer Bestätigung einige Tage vor dem Einzugsdatum liegt, das in der Bestätigung genannt ist. Beispiel: Laut Bestätigung ist der Einzug am 5. November 2015 erfolgt, die Bestätigung wurde aber schon am 2. November 2015 ausgestellt. Damit ist klar, dass die Bestätigung ausgestellt wurde, bevor der tatsächliche Einzug erfolgt ist. Nötig ist jedoch eigentlich die Bestätigung, dass der Einzug schon erfolgt ist und nicht erst noch bevorsteht.

Sofern die Angaben zum Einzugsdatum glaubwürdig sind, sollte aber auch eine solche Bestätigung akzeptiert werden. Glaubwürdig sind die Angaben beispielsweise dann, wenn

die meldepflichtige Person erklärt, die Bestätigung sei zusammen mit dem Mietvertrag ausgestellt worden, weil ihr der Vermieter dabei schon die Schlüssel überlassen habe.

In solchen Situationen ist vor unnötigen Bürokratismus zu warnen. Entscheidend ist, dass die Angaben der meldepflichtigen Person insgesamt zusammenpassen und glaubwürdig erscheinen. Alles andere führt zu unnötigen Wiedervorlagen und verärgert Wohnungsgeber wie meldepflichtige Person.

*Dr. Eugen Ehmann und Matthias Brunner*