

Auskünfte an Wohnungsgeber und Wohnungseigentümer

Ausgabe Januar 2019

Das Bundesmeldegesetz brachte mit seinem Inkrafttreten am 1.11.2015 die (Wieder-) Einführung der Wohnungsgeberbestätigung und die damit verbundene Speicherung des Wohnungseigentümers bzw. des Wohnungsgebers im Datensatz der Meldepflichtigen. Jeder Wohnungsgeber und jeder Wohnungseigentümer hat ein eigenes Auskunftsrecht über Einwohner, die in seiner Wohnung gemeldet sind (§ 50 Abs. 4 BMG). Ein Wohnungsgeber kann außerdem bei der Meldebehörde Auskunft erhalten, ob eine Anmeldung auch tatsächlich erfolgt ist (§ 19 Abs. 1 Satz 3 BMG).

Rückmeldungen aus der Praxis zeigen, dass Wohnungsgeber und Wohnungseigentümer mittlerweile häufiger von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Die Auskunftswünsche sind dabei vielfältig. Unser Newsletter enthält eine Auswahl der häufigsten Auskunftswünsche und schildert, wie sie richtig damit umgehen. Als Abgrenzung zu den vorgenannten Regelungen gehen wir auch auf die Möglichkeit eines Wohnungsgebers oder Wohnungseigentümers ein, eine Auskunft im Rahmen einer (einfachen) Melderegisterauskunft wie jeder andere auch zu erhalten.

Inhalt

- [1. Auskunft über aktuell gemeldete Personen \(§ 50 Abs. 4 BMG\)](#)
- [2. Nachfragen über erfolgte Anmeldungen \(§ 19 Abs. 1 Satz 3 BMG\)](#)
- [3. Nachfragen hinsichtlich der Abmeldung eines Bewohners](#)
- [4. Auskunft über die aktuelle Adresse](#)

1. Auskunft über aktuell gemeldete Personen (§ 50 Abs. 4 BMG)

Will ein Wohnungseigentümer – um ein praktisch häufiges Beispiel zu nennen – öffentlich-rechtliche Gebühren (z.B. Müllgebühren) gleichmäßig auf alle Bewohner eines Grundstücks umlegen, ist dies nur dann gerecht möglich, wenn er auch weiß, wer dort tatsächlich wohnt. Denn sonst stimmt die Personenzahl nicht, auf deren Basis die Umlegung erfolgt. Oft haben Eigentümer den Verdacht, dass mehr Personen in ihrer Wohnung wohnen, als ihnen bekannt ist. Bei der Meldebehörde sind im Idealfall alle meldepflichtigen Bewohner registriert, denn genau dies ist die Aufgabe einer Meldebehörde (siehe § 2 Abs. 1 BMG). Deshalb würde dem Wohnungseigentümer eine Auskunft der Meldebehörde über alle aktuell in dessen Wohnung gemeldeten Einwohner weiterhelfen.

a) Rechtliche Möglichkeit einer solchen Auskunft

Gemäß § 50 Abs. 4 Satz 1 BMG hat die Meldebehörde dem Eigentümer der Wohnung Auskunft über Familiennamen und Vornamen sowie Doktorgrad der in seiner Wohnung gemeldeten Einwohner zu erteilen. Voraussetzung hierfür ist nach dieser Regelung die Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses durch den Eigentümer. Im oben dargestellten Beispiel wäre ein rechtliches Interesse – nämlich die gerechte Aufteilung öffentlich-rechtlicher Gebühren auf alle Bewohner – gegeben.

Der Eigentümer muss natürlich nachweisen können, dass er tatsächlich Eigentümer dieser Wohnung ist. Warum? Würde beispielsweise ein Kaufinteressent für diese Wohnung(en) bei der Meldebehörde anfragen, um die aktuell unter dieser Anschrift gemeldeten Einwohner zu erfahren, läge ein Antrag auf Erteilung einer Gruppenauskunft nach § 46 Abs. 1 BMG vor („Melderegisterauskunft über eine Vielzahl nicht namentlich bezeichneter Personen“). Die Erteilung einer Gruppenauskunft muss jedoch im öffentlichen Interesse liegen – also im Interesse der Allgemeinheit. Ein öffentliches Interesse liegt jedoch nicht vor, wenn es lediglich um die Interessen des Kaufinteressenten geht. Die Auskunft über alle gemeldeten Einwohner an den Wohnungseigentümer nach § 50 Abs. 4 Satz 1 BMG stellt somit eine Ausnahme von den Voraussetzungen der Gruppenauskunft gemäß § 46 Abs. 1 BMG dar, denn der Eigentümer muss kein öffentliches Interesse nachweisen. Deshalb muss der Grund für diese Ausnahme – nämlich die Eigenschaft als Eigentümer – sorgfältig geprüft werden.

Seine Eigenschaft als Eigentümer könnte der Wohnungseigentümer beispielsweise mit einem Auszug aus dem Grundbuch oder mit einem aktuellen Grundsteuerbescheid belegen. Aber auch die Meldebehörde selbst könnte die Eigenschaft als Eigentümer aufgrund anderer zur Verfügung stehender Daten (z. B. Grundsteuerdaten – vgl. Ziffer 3.2.10 Abs. 2 der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Bundesmeldegesetzes – BMGVwV) überprüfen.

Erfolgt die Antwort an den Eigentümer schriftlich, kann die Meldebehörde die Identität des Eigentümers vorher durch Abgleich der angegebenen Eigentümeranschrift mit der Eigentümeranschrift im vorgelegten Nachweis bzw. in den bei der Gemeinde gespeicherten Daten überprüfen. Bei persönlicher Vorsprache muss der Eigentümer darüber hinaus seine Identität – z.B. durch Vorlage von Ausweisdokumenten (Pass oder Personalausweis) – nachweisen. Eine telefonische Auskunft verbietet sich, nachdem in der Regel weder die Eigenschaft als Eigentümer noch die Identifikation auf diese Weise nachgewiesen bzw. geprüft werden kann, daher schon von selbst.

Anmerkung:

Vorsorglich erwähnen wir noch, dass die Auskunft nach § 50 Abs. 4 Satz 1 BMG natürlich auch an einen Wohnungs**geber** möglich wäre. Dieser muss selbstverständlich die beschriebenen Voraussetzungen (Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses sowie Nachweis der Eigenschaft als Wohnungs**geber** und Identifikation gegenüber der Meldebehörde) ebenfalls erfüllen.

b) Mögliche Schwierigkeiten bei der Auskunft

Sofern es unter der entsprechenden Anschrift mehrere Wohnungen und mehrere Wohnungseigentümer geben sollte, ist die Auskunft nur über die Personen möglich, bei denen der entsprechende Wohnungseigentümer im Datensatz entsprechend § 3 Abs. 2 Nr. 10 BMG gespeichert ist.

Nachdem die vorgenannte Regelung erst zum 1.11.2015 eingeführt wurde, fehlt dieser Eintrag durchweg bei Bewohnern, die bereits vor diesem Stichtag in der Wohnung gemeldet waren. Eine Auskunft ist in diesen Fällen in der Regel nicht möglich. Sie scheitert daran, dass nicht zuverlässig festzustellen ist, wer Wohnungseigentümer ist.

Anmerkung:

Auch hier wollen wir nicht unerwähnt lassen, dass bei einer Auskunft an einen Wohnungs**geber** die beschriebenen Schwierigkeiten analog auftreten könnten.

c) Kostenpflicht

Die Erteilung der Auskunft hat unentgeltlich zu erfolgen, vgl. § 50 Abs. 4 Satz 1 BMG.

Abweichend hiervon hat das Land Hessen in seiner [Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums des Innern und für Sport \(VwKostO-MdIS\)](#) Gebührentatbestände für die elektronische Erteilung dieser Auskünfte eingeführt (von 9 € pro Person bis 236 € insgesamt – siehe Gebührennummer 421 der Anlage 1 zu dieser Kostenordnung). Die anderen Bundesländer haben von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

2. Nachfragen über erfolgte Anmeldungen (§ 19 Abs. 1 Satz 3 BMG)

Wohnungsgeber sind seit Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes verpflichtet, der meldepflichtigen Person den Einzug schriftlich zu bestätigen (oder alternativ elektronisch der Meldebehörde gegenüber – eine in der Praxis allerdings noch selten genutzte Möglichkeit). So sieht es § 19 Abs. 1 Satz 2 BMG vor. Das Problem für den Wohnungsgeber besteht allerdings darin, dass er nicht weiß, ob sich die meldepflichtige Person dann auch tatsächlich bei der Meldebehörde angemeldet hat.

a) Rechtliche Möglichkeit einer solchen Auskunft

Der Pflicht zu Bestätigung des Einzugs durch den Wohnungsgeber steht daher auch ein Recht des Wohnungsgebers gegenüber: § 19 Abs. 1 Satz 3 BMG ermöglicht dem Wohnungsgeber, sich davon zu überzeugen, dass die Anmeldung tatsächlich erfolgt ist.

Voraussetzung ist allerdings auch hier wieder, dass der Wohnungsgeber nachweisen kann, dass er tatsächlich der Wohnungsgeber ist. Dies wäre beispielsweise durch Vorlage seines Mietvertrags bei der Meldebehörde möglich. Sofern sich der Meldepflichtige (= der neue Mieter des Wohnungsgebers) bereits angemeldet hat, kann die Meldebehörde durch Einblick in den Datensatz des Einwohners den Wohnungsgeber feststellen, vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 10 BMG. In beiden Fällen (Vorlage eines Nachweises durch den Wohnungsgeber oder Ermittlung des Wohnungsgeber durch Einsicht in die Daten des Meldepflichtigen) muss die Meldebehörde – wie bereits unter [Ziffer 1a](#) des Newsletters beschrieben – auch die Identität des Wohnungsgebers prüfen.

b) Mögliche Schwierigkeiten bei der Auskunft

Das Auskunftsrecht steht einem Wohnungseigentümer nur dann zu, wenn er auch der Wohnungsgeber ist (einige Beispiele zur Frage, wer Wohnungsgeber ist, finden Sie in unserem [Newsletter Oktober 2015](#)). Ist der Wohnungseigentümer nicht zugleich der Wohnungsgeber, darf dem Wohnungseigentümer diese Auskunft nicht erteilt werden (§ 19 Abs. 1 Satz 3 BMG: Auskunft ausdrücklich nur an den Wohnungsgeber!).

c) Kostenpflicht

Eine ausdrückliche Aussage hierzu enthält § 19 Abs. 1 BMG nicht.

Selbst wenn vielleicht das Kostenrecht eines Bundeslandes eine Gebührenerhebung ermöglichen würde, sollte davon allerdings Abstand genommen werden! Hintergrund ist folgende Überlegung: Sofern sich der Meldepflichtige noch nicht angemeldet haben

sollte, würde der Wohnungsgeber durch diese Nachfrage die Meldebehörde bei der Überwachung der Meldepflicht unterstützen. Denn durch seine Nachfrage wird die Meldebehörde möglicherweise erst auf die unterlassene Anmeldung eines Meldepflichtigen aufmerksam gemacht. Daher sollte der Wohnungsgeber (der in keiner Weise zur Überwachung der Meldepflicht verpflichtet ist) nicht auch noch durch die Erhebung einer Gebühr für diese Nachfrage „bestraft“ werden.

Abgesehen von der vorgenannten Überlegung könnte der Wohnungsgeber diese Auskunft gegebenenfalls auch über die [unter Ziffer 1](#) des Newsletters beschriebene Auskunft über alle aktuell gemeldeten Personen unentgeltlich erhalten.

3. Nachfragen hinsichtlich der Abmeldung eines Bewohners

Diese Frage bzw. die Erteilung dieser Auskunft war ein Jahr lang – nämlich vom Inkrafttreten des BMG am 1.11.2015 bis zu seiner ersten Änderung zum 1.11.2016 – möglich. Damals sah die alte Fassung des § 19 Abs. 1 BMG sowohl eine Mitwirkungspflicht als auch ein Auskunftsrecht des Wohnungsgebers bei der **Abmeldung** vor.

Jetzt ist diese Möglichkeit allerdings in § 19 Abs. 1 Satz 3 BMG nicht mehr vorgesehen. Damit besteht ein Auskunftsrecht nur noch hinsichtlich der **Anmeldung**.

Einen Ausweg für den Wohnungsgeber, der eine Auskunft benötigt, könnte das unter [Ziffer 1](#) des Newsletters beschriebene Recht auf Auskunft über aktuell gemeldete Personen darstellen. Denn daraus, wer aktuell in seiner Wohnung gemeldet ist, kann ein Wohnungsgeber in der Regel den Schluss ziehen, wer von früher dort gemeldeten Personen sich inzwischen abgemeldet hat.

Hintergrund der Frage nach einer Abmeldung dürfte häufig der Wunsch des Wohnungsgebers sein, dass die betroffene Person nicht mehr in seiner Wohnung gemeldet bleiben soll, weil sie seiner Auffassung nach inzwischen nicht mehr dort wohnt. Ob dies zutrifft, muss die Meldebehörde ermitteln, vgl. § 6 Abs. 3 BMG. Falls die betreffende Person tatsächlich nicht mehr dort wohnt, wäre gegebenenfalls eine Abmeldung von Amts wegen ins Auge zu fassen, vgl. § 6 Abs. 1 BMG.

4. Auskunft über die aktuelle Adresse

Nicht selten ziehen Mieter aus einer Wohnung aus, ohne dem ehemaligen Vermieter ihre neue Adresse anzugeben. Hat dieser gegenüber seinem ehemaligen Mieter noch Forderungen (z.B. Nebenkosten, etwa Heizkosten oder auch Schadensersatz), benötigt

er die neue Anschrift seines ehemaligen Mieters, um diese Forderungen geltend machen zu können.

Sofern der ehemalige Mieter seine Meldepflicht hinsichtlich seiner neuen Wohnung erfüllt hat, ist bei der Meldebehörde die neue Anschrift gespeichert, § 3 Abs. 1 Nr. 12 BMG. Der Wohnungsgeber bzw. Wohnungseigentümer könnte durch eine Auskunft der Meldebehörde an die neue Anschrift seines ehemaligen Mieters gelangen.

a) Rechtliche Möglichkeit einer solchen Auskunft

Erfüllt werden kann der geschilderte Auskunftswunsch eines Vermieters nur im Rahmen der Erteilung einer einfachen Melderegisterauskunft, § 44 BMG. Denn eine Rechtsgrundlage für eine solche Auskunft speziell an Wohnungsgeber besteht nicht. Weder § 19 Abs. 1 BMG noch § 50 Abs. 4 BMG sehen eine Auskunft über eine neue Anschrift (Wegzugsanschrift) vor.

Ein Auskunftersuchen eines ehemaligen Vermieters (und Wohnungsgebers bzw. Wohnungseigentümers) über seinen ehemaligen Mieter verfolgt zwar einen gewerblichen Zweck (Forderung aus einer Vermietung) – jedoch wird diese Auskunft weder zum Zwecke der Werbung noch des Adresshandels verwendet. Sofern der ehemalige Mieter eindeutig identifiziert werden kann, kann die Meldebehörde daher eine einfache Melderegisterauskunft über die neue Anschrift des früheren Mieters erteilen, vgl. § 44 Abs. 1 und 3 BMG.

b) Mögliche Schwierigkeiten bei der Auskunft

Bei der Erteilung dieser Auskunft können die „üblichen“ Schwierigkeiten bei der Erteilung von einfachen Melderegisterauskünften auftreten. Lesen Sie hierzu z.B. unseren [Newsletter vom Mai 2017](#) (Häufige Zweifelsfragen bei einfachen Melderegisterauskünften).

c) Kostenpflicht

Die Erteilung einer einfachen Melderegisterauskunft ist in der Regel in jedem Bundesland eine gebührenpflichtige Amtshandlung – siehe z.B. [§ 1 Abs. 1 Nr. 1.1.1 der Gebührenordnung für Melde- und Ausweisangelegenheiten vom 6. Oktober 2015](#) des Landes Hamburg: 12,00 €.

Das Kostenrecht der Bundesländer sieht jedoch in der Regel auch eine Möglichkeit vor, Gebühren z.B. aus „Billigkeitsgründen“ nicht zu erheben, siehe z.B. Art. 16 Abs. 2 des

bayerischen Kostengesetzes (KG). Wenn die Meldebehörde beispielsweise erst durch die Nachfrage eines Wohnungseigentümers Kenntnis vom Wegzug einer meldepflichtigen Person erlangt hat, wäre es im Rahmen des Ermessens der Meldebehörde durchaus zu erwägen, aus Billigkeitsgründen auf die Erhebung der Auskunftsgebühr zu verzichten. Denn letztlich hat die Anfrage dann wahrscheinlich eigene Ermittlungsarbeit der Meldebehörde erspart oder zumindest erleichtert.

Generell ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mit einem Verzicht auf die Erhebung von Gebühren nicht großzügig umgegangen werden sollte. So wäre es etwa verfehlt, für einfache Melderegisterauskünfte über Mietern von einem Vermieter generell keine Gebühren zu erheben.

Dr. Eugen Ehmann und Matthias Brunner