Bundesmeldegesetz: BMG

Engelbrecht / Schwabenbauer

2022
ISBN 978-3-406-70222-8
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

stellen, das Maßnahmen nach den Artikeln 24, 25 und 32 der Verordnung (EU) 2016/679 getroffen werden.

(5) **Die Meldebehörde kann von dem Eigentümer der Wohnung und, wenn er nicht selbst Wohnungsgeber ist, auch vom Wohnungsgeber Auskunft verlangen über Personen, welche bei ihm wohnen oder gewohnt haben.**

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

Schrifttum: *Bahl,* Wiedereinführung der Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der An- und Abmeldung, LKV 2015, 241ff.; *Briesemeister,* Neue Regelungen im Meldewesen, ZWE 2016, 147f.; *Süßmuth/Laier* (Hrsg.), Bundesmeldegesetz, Loseblatt; *Ehmann/Brunner,* Pass-, Ausweis- und Melderecht. Erläuterte Ausgabe, Loseblatt.

Übersicht

		Rn.
I.	Hintergrund und Bedeutung der Vorschrift	1
1.	Gesetzgebungshistorie	1
2.	Regelungszweck	5
II.	Mitwirkungspflichten des Wohnungsgebers (Abs. 1)	6
1.	Verfassungsrechtliche Erwägungen	6
2.	Der Wohnungsgeber	11
3.	Bestätigung des Einzugs	16
III.	Verpflichtung der meldepflichtigen Person (Abs. 2)	21
IV.	Bestätigung des Wohnungsgebers (Abs. 3)	25
V.	Elektronische Bestätigung (Abs. 4)	30
VI.	Auskunftspflicht (Abs. 5)	32
VII.	Umgang mit Wohnungsanschrift (Abs. 6)	33

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

I. Hintergrund und Bedeutung der Vorschrift

1. Gesetzgebungshistorie

Eine Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der An- und Abmeldung **1**
einer Wohnung wurde bereits im MMRG von 1980 geregelt. Das Nähere konnte durch Landesgesetz bestimmt werden (*Bahl* LKV 2015, 241 (242)). Der Gesetzgeber knüpfte dabei an die **Nebenmeldepflicht** an, die damals in mehreren Bundesländern den Wohnungsgebern auferlegt wurde (BT-Drs. 8/3825, 20). Durch die bundeseinheitlich vorgegebene Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers sollten die Richtigkeit des Melderegisters verbessert und Scheinanmeldungen verhindert werden (*Briesemeister* ZWE 2016, 147; *Ehmann/Brunner* PAM BMG, Teil IV, Stand August 2020, § 19 Rn. 3). Das Beziehen der Wohnung musste vom Wohnungsgeber schriftlich bestätigt werden. Dabei verzichtete der Gesetzgeber aus datenschutzrechtlichen Gründen aber auf die Praxis, dass der Wohnungsgeber den vorausgefüllten Meldeschein des Wohnungsnehmers unterzeichnen muss und er auf diese Weise Kenntnis von dessen persönlichen Verhältnissen erhält (BT-Drs. 8/3825, 20). Der Wohnungsgeber sollte nur jene personenbezogenen Daten des

Wohnungsgebers zur Kenntnis nehmen, welche für die schriftliche Bestätigung des Wohnungseinzugs erforderlich sind.

2 Im MRRG 2002 ersetzte der Gesetzgeber die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers durch ein für diesen normiertes **Auskunftsrecht.** Gemäß § 11 Abs. 4 Satz 1 MMRG hatte die Meldebehörde dem Eigentümer der Wohnung und, wenn dieser nicht der Wohnungsgeber ist, auch dem Wohnungsgeber bei Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses Auskunft über Vor- und Familiennamen sowie Doktorgrade der in seiner Wohnung gemeldeten Einwohner zu erteilen. Eine rechtliches Interesse setzte regelmäßig voraus, dass die Auskunft zur Durchsetzung von Rechtsansprüchen erforderlich ist (BT-Drs. 14/7260, 15). Hinsichtlich der Abschaffung der Nebenmeldepflicht des Wohnungsgebers sah sich der Gesetzgeber auf Grundlage der Erfahrungen aus er melderechtlichen Praxis, wonach die Vermietermeldepflicht von den Bürgerinnen und Bürgern als lästig empfunden wird, veranlasst, zu handeln. Die verpflichtende Mitwirkung des Wohnungsgebers habe in der Vergangenheit zu Verzögerungen im Meldeprozess geführt und nur in wenigen Fällen habe dies die Vornahme von Scheinanmeldungen verhindert. Einbußen in der Qualität der Melderegister seien nicht zu erwarten (BT-Drs. 14/7260, 15).

3 Mit der Neufassung von § 19 BMG kehrt der Gesetzgeber nun zur alten Rechtslage zurück. Demnach entspreche die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der Anmeldung von Mietern einer jahrzehntelangen Praxis, mit der durch das Gesetz zur Änderung des MRRG und anderer Gesetze vom 25.3.2002 (BGBl. I, S. 1186) gebrochen wurde. Es erfolge eine **Wiedereinführung,** um Scheinanmeldungen besser verhindern zu können. Neben der Verpflichtung zur Mitwirkung erhält der Wohnungsgeber das Recht, die ordnungsgemäße Anmeldung zu überprüfen. Es bleibt zu befürchten, dass durch die Mitwirkungspflichten des Wohnungsgebers ein nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand verursacht wird, der auf die Richtigkeit der Eintragungen in den Melderegistern nur wenig Einfluss hat. Schon im Jahre 2012 kritisierten die Datenschutzbeauftragten des Bundes und der Länder in einer Entschließung die Wiedereinführung der Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers. Es wurde moniert, dass die erst vor wenigen Jahren abgeschaffte Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der Anmeldung des Mieters nicht wieder eingeführt werden darf. Die Verpflichtung des Meldepflichtigen, den Vermieter zu beteiligen, basiert auf einer Misstrauensvermutung gegenüber der Person des Meldepflichtigen. Der Gesetzgeber hat die damalige Abschaffung der Vermietermeldepflicht unter anderem damit begründet, dass die Erfahrungen der melderechtliche Praxis zeigen, dass die Zahl der Scheinanmeldungen zu vernachlässigen sei. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich dies zwischenzeitlich geändert hat. Ferner steht der Aufwand hierfür außer Verhältnis zum Nutzen (BT-Drs. 17/13000, 117).

4 Gleichwohl fand die Regelung eine parlamentarische Mehrheit. Änderungsanträge, die eine Neufassung des § 19 BMG ablehnten, fanden keine Berücksichtigung (*Bahl* LKV 2015, 241 (242)). Zu Recht wurde aus der melderechtlichen Praxis heraus die Befürchtung geäußert, dass die Meldebehörden nach Inkrafttreten des BMG fehlende Bestätigung der Wohnungsgeber oft nachfordern müssten, was vor allem die personellen Kapazitäten beanspruchen wird (*Bahl* LKV 2015, 241 (248)). Mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des Bundesmeldegesetzes und weiterer Vorschriften vom 11.10.2016 (BGBl. I 2218) wurde unter dem Gesichtspunkt der **Entbürokratisierung** die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der Abmeldung wieder abgeschafft und damit auf die Anmeldeprozedur beschränkt. Dem lag die Erkenntnis zugrunde, dass bei Abmeldungen das Ziel, Scheinanmeldungen

BEKSHARE
VERLAGSGRUPPE RAVENSBURG

zu verhindern, in den Hintergrund tritt (BT-Drs. 18/8620, 17). Ferner sah der Gesetzgeber in der Beibehaltung der Bestätigung des Wohnungsgebers über den Auszug des Mieters ein Hemmnis bei der künftig möglichen elektronischen Abmeldung ins Ausland.

2. Regelungszweck

Die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers zur Verhinderung von Scheinanmeldungen flankiert das gesetzgeberische Anliegen im Zusammenhang mit § 6 BMG. Es sollen die **Richtigkeit und Vollständigkeit des Melderegisters** gewährleistet werden. Verstöße gegen die Verpflichtung des Wohnungsgebers sind bußgeldbewehrt. Gemäß § 54 Abs. 2 Nr. 3 BMG handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 19 Abs. 1 S. 2 BMG den Einzug nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig bestätigt. Entsprechende Verstöße können nach § 54 Abs. 3 BMG mit einem Bußgeld von bis zu 1.000 EUR belegt werden. **5**

II. Mitwirkungspflichten des Wohnungsgebers (Abs. 1)

1. Verfassungsrechtliche Erwägungen

Bereits vor dem Hintergrund des MRRG 1980 wurde die damalige landesmelderechtliche Regelung in Bayern zur Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers einer **verfassungsrechtlichen Überprüfung** unterzogen (VerfGH München Urt. v. 17.12.1984 – Vf. 7-VII-83). Nach der entsprechenden Vorschrift des Art. 14 Meldegesetz Bayern war der Wohnungsgeber verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Der Wohnungsgeber oder sein Beauftragter hatten sich durch Einblick in die amtliche Meldebestätigung davon zu überzeugen, dass sich der Meldepflichtige angemeldet hat. Legte der Meldepflichtige die amtliche Meldebestätigung nicht innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug vor oder sind die Angaben in der amtlichen Meldebestätigung nach der Kenntnis des Wohnungsgebers unrichtig, so teilte der Wohnungsgeber oder sein Beauftragter den Familiennamen, Vornamen, akademischen Grad, die Anschrift und den Tag des Einzugs des Mieters der Meldebehörde binnen eines Monats mit. Moniert wurde, die entsprechende Bestimmung verletze die Freiheitsrechte der Wohnungsgeber, da diese zu staatlichen Erfüllungsgehilfen würden. Sie seien gezwungen, ihre Mieter bei den Behörden anzuzeigen. Im Falle einer Weigerung würden Bußgelder drohen. Die anfallende zusätzliche Verwaltungsarbeit würde insbesondere bei größeren Wohnungsunternehmen zu erheblichen Belastungen führen, die nur mit der Einstellung von zusätzlichem Personal zu bewältigen seien. Die Mitwirkungspflicht des Vermieters verletze zudem das Selbstbestimmungsrecht eines Auskunftspflichtigen. Ferner könne der Wohnungsgeber ohnehin nicht klären, ob die in der Meldebescheinigung vorhandenen Daten korrekt sind. Schließlich verstoße die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers gegen mietrechtliche Bestimmungen, da der Vermieter den Mieter nicht schädigen darf. Eine Anzeige des Vermieters könne als Verletzung des mietvertraglichen Fürsorgepflicht gegenüber dem Mieter angesehen werden (VGH München Urt. v. 17.12.1984 – Vf. 7-VII-83). **6**

Zutreffend wurde eine Verletzung der Berufsfreiheit der Vermieter verneint. Die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers wurde als **Regelung zur Berufsausübung** qualifiziert. Solche Regelungen dürfen vom Gesetzgeber getroffen werden, **7**

Beck-Online DOKUMENTATION

wenn sie durch vernünftige Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt erscheinen, wenn die gewählten Mittel zur Erreichung des verfolgten Zwecks geeignet und erforderlich sind und wenn die durch sie bewirkte Beschränkung den Betroffenen zumutbar ist (BVerfG Beschl. v. 25.10.1977 – 1 BvR 173/75). Da die Mitwirkungspflicht an den Wohnungswechsel anknüpft, erscheint es vertretbar, wenn demjenigen eine gewisse Verantwortung zugewiesen wird, der durch die Bereitstellung der Wohnung den Meldetatbestand herbeiführt. Eine unverhältnismäßige Belastung der Wohnungsgeber wurde in Abwägung mit dem Schutzgut der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Meldung nicht bejaht. Weiterhin werden dem Wohnungsgeber keine Ermittlungspflichten auferlegt. Er muss auch keine besonderen Aufzeichnungen führen oder Nachforschungen anstellen (VerfGH München Urt. v. 17.12.1984 – Vf. 7-VII-83). Eine Verletzung der Berufsausübungsfreiheit scheidet aus.

8 Auch eine **Verletzung der Eigentumsfreiheit** wurde zu Recht verneint. Den Wohnungsunternehmen kann zwar auch im Hinblick auf den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb ein substanzieller Eigentumsschutz zukommen. Auferlegte Handlungspflichten können aber erst dann zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsgarantie führen, wenn eine übermäßige Belastung festgestellt würde. Die Annahme einer übermäßigen Belastung durch die geregelten Mitwirkungspflichten schied aus, da gemessen am sonstigen Verwaltungsaufwand eines Vermieters im Rahmen der Abwicklung der Mietverhältnisse nur untergeordnete Verpflichtungen nach den melderechtlichen Vorschriften bestanden und die Meldungen darüber hinaus auch monatsweise übermittelt werden konnten (VerfGH München Urt. v. 17.12.1984 – Vf. 7-VII-83).

9 Weiterhin greift die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers nicht unverhältnismäßig in das Recht der Mieter auf **informationelle Selbstbestimmung** ein. Das BVerfG hat entschieden, dass unter den Bedingungen der modernen Datenverarbeitung der Schutz des Einzelnen gegen unbegrenzte Erhebung, Speicherung, Verwendung und Weitergabe seiner personenbezogenen Daten vom allgemeinen Persönlichkeitsrecht nach Art. 1 Abs. 1 GG iVm Art. 2 Abs. 1 GG umfasst ist. Dieses Grundrecht gewährleistet das Recht des Einzelnen, grundsätzlich selbst über die Preisgabe und Verwendung seiner personenbezogenen Daten zu bestimmen. Einschränkungen dieses Rechts auf informationelle Selbstbestimmung sind nur im überwiegenden Allgemeininteresse zulässig. Diese bedürfen einer verfassungsmäßigen Grundlage, die dem rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit entsprechen muss (BVerfG Urt. v. 15.12.1983 – 1 BvR 484/83). Auch die Anmeldung eines Wohnungsnehmers liegt im Allgemeininteresse. Der Bürger unterliegt einer Gemeinschaftsgebundenheit, die bei voller Berücksichtigung seiner grundrechtlichen Gewährleistungen nicht das Recht beinhaltet, „unterzutauchen" und nicht mehr für die Gemeinschaft erreichbar zu sein (VerfGH München Urt. v. 17.12.1984 – Vf. 7-VII-83). Das Allgemeininteresse kann nicht nur auf Sicherheitsbelange gestützt werden. So dient die Meldepflicht auch der Vorbereitung von Wahlen, steuerrechtlichen Aspekten, dem Personalausweis-, Personenstands- und Passwesen sowie weiteren Bereichen, etwa auf dem Gebiet der Daseinsvorsorge (VerfGH München Urt. v. 17.12.1984 – Vf. 7-VII-83). Demgegenüber ist der Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der meldepflichtigen Personen als gering zu bewerten. Übertragen auf die bestehende Rechtslage muss der Wohnungsgeber nach § 19 Abs. 3 BMG lediglich folgende Angaben erheben und an die Meldebehörde weitergeben: Name und Anschrift des Wohnungsgebers und wenn dieser nicht Eigentümer ist, auch den Namen des Eigentümers, Einzugsdatum, An-

Leseprobe
Nur zum persönlichen Gebrauch

schrift der Wohnung sowie Namen der nach § 17 Abs. 1 BMG meldepflichtigen Personen. Der überwiegende Teil der Angaben wird dem Wohnungsgeber zum Beispiel im Rahmen einer Vermietung ohnehin bereits vorliegen. Eine Verletzung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist nicht gegeben.

10 Gemessen an den damaligen melderechtlichen Vorschriften in Bayern bestand eine Mitteilungspflicht des Wohnungsgebers erst dann, wenn eine ordnungsgemäße Anmeldung durch die betroffene Person mutmaßlich unterblieb. Damit war das **Interesse des Wohnungsnehmers,** sich nicht oder nicht richtig bei der Meldebehörde anzumelden, mit dem Interesse der Allgemeinheit, sich rechtzeitig und richtig anzumelden, abzuwägen. Ein Verstoß gegen das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der meldepflichtigen Personen ist dabei nicht zu erkennen (VerfGH München Urt. v. 17.12.1984 – Vf. 7-VII-83). Schließlich führt die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers nicht zur einer Verletzung des Rechtsstaatsprinzips. Insbesondere werden vom Wohnungsgeber keine unerfüllbaren Obliegenheiten abgefordert, indem dieser etwa zu Nachforschungen hinsichtlich der Richtigkeit der Angaben des Mieters verpflichtet wäre.

2. Der Wohnungsgeber

11 Der Begriff des Wohnungsgebers wird in § 19 Abs. 1 BMG nicht definiert. Nach Nr. 19.1 BMGVwV ist Wohnungsgeber, wer einem anderen eine Wohnung tatsächlich zur Benutzung überlässt, unabhängig davon, ob dem ein wirksames Rechtsverhältnis zugrunde liegt. Es kommt nicht primär darauf an, inwieweit die Person zur Familiengemeinschaft zählt und ob eine willentliche Überlassung des Wohnraums erfolgt (*Bahl* LKV 2015, 241 (243); aA *Süßmuth/Laier* BMG, 2. Aufl., EL Stand Oktober 2020, § 19 Rn. 3). Allerdings wird man für die Qualifikation als Wohnungsgeber auch einen natürlichen Willen zur Überlassung des Wohnraums fordern müssen. Dies zeigt sich etwa in den Fällen einer Hausbesetzung. Es mag zutreffen, dass auch die ungenehmigte oder **unfreiwillige Inbesitznahme** eines Wohnraums für den Bezug einer Wohnung im Sine von § 17 Abs. 1 BMG ausreicht (OVG Münster Beschl. v. 24.4.1981 – 18 B 549/81). In diesem Falle können für den Wohnungsnehmer Anmeldeplichten begründet werden. Auf die Wirksamkeit oder die Existenz einer mietvertraglichen Abrede kommt es nicht an. Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob etwa der Eigentümer eines Gebäudes, welches ohne sein Einverständnis von den meldepflichtigen Personen besetzt wurde, als Wohnungsgeber anzusehen ist. Dies ist zu verneinen. Schon begrifflich betrachtet setzt die Qualifizierung als Wohnungsgeber ein willensgetragenes Verhalten voraus, welches zumindest im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung gegeben sein muss. Dabei dürfte es unbeachtlich sein, dass nach dem Einzug ein Wille zur weiteren Überlassung nicht mehr besteht, wie dies etwa im Falle der Einleitung eines Verfahrens zur Zwangsräumung sein kann. Eine andere Sichtweise würde den Interessen des Wohnungsgebers nicht gerecht. Dieser müsste bei einer gegen seinen Willen erfolgten Hausbesetzung sonst nach § 19 Abs. 1 BMG den meldepflichtigen Personen den Einzug schriftlich bestätigen. Davon abgesehen sprechen in diesen Fällen bereits praktische Erwägungen gegen die Anfertigung einer ordnungsgemäßen Meldebestätigung. Ferner wäre auch nicht nachvollziehbar, wieso der Eigentümer die Begehung einer Ordnungswidrigkeit nach § 54 Abs. 2 Nr. 3 BMG riskiert, wenn er den Hausbesetzern den Einzug nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig bestätigt.

12 Nicht von Bedeutung ist es, ob für die Nutzung als Wohnung ein Entgelt vereinbart wurde oder ob eine unentgeltliche Überlassung erfolgte (*Bahl* LKV 2015, 241

LEXFOR
LEXFORM

(242)). Ferner sind nach Nr. 19.1 BMGVwV Wohnungsgeber auch **Eigentümer oder Nießbraucher,** die eine Wohnung vermieten, oder die vom Eigentümer mit der Vermietung der Wohnung beauftragten Personen oder Stellen. Dabei können auch Wohnungsbaugesellschaften als Eigentümer auftreten und durch vertretungsberechtigte Mitarbeiter eine Wohnungsgeberbestätigung abgeben. Hausverwaltungen gelten hingegen regelmäßig nicht als Wohnungsgeber, da diese als Beauftragte für den Eigentümer tätig werden.

13 Im Falle der **Untervermietung** ist der Hauptmieter als Wohnungsgeber anzusehen. Dabei ist nach Nr. 19.1 BMGVwV auch derjenige Hauptmieter Wohnungsgeber, der einen Teil einer Wohnung einem Dritten ohne Gegenleistung oder lediglich gegen Erstattung der Unkosten zur tatsächlichen Benutzung überlässt (aA *Süßmuth/Laier* BMG, 2. Aufl., EL Stand Oktober 2020, § 19 Rn. 6). Richtigerweise kann es nicht auf die Wirksamkeit des Untermietvertrags ankommen, da nur auf die tatsächliche Überlassung des Wohnraums abgestellt wird. Dabei dürfte auch nicht von Bedeutung sein, ob die Anforderungen nach § 553 BGB eingehalten wurden. Demnach kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis für eine Untervermietung verlangen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entsteht, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Erfolgt eine Überlassung von Wohnraum an einen Dritten durch dem Mieter ohne Einverständnis des Vermieters, so wird hierdurch die Qualifizierung des Mieters als Wohnungsgeber nach § 19 Abs. 1 BMG nicht in Frage gestellt. Die Qualifizierung eines Mieters als Wohnungsgeber im Zusammenhang mit einer Untervermietung scheidet hingegen aus, wenn der Wohnraum nur vorübergehend überlassen wird, keine persönlichen Einrichtungsgegenstände eingebracht werden und der Dritte allenfalls einen Besucherstatus hat (*Bahl* LKV 2015, 241 (243)).

14 Als Wohnungsgeber wird ferner ein **Verpächter** angesehen, der eine Wohnung und einen Gewerbebetrieb einem Pächter überlässt, weiterhin ein Arbeitgeber, der einem Arbeitnehmer im Rahmen einer Beschäftigung eine Unterkunft bereit stellt sowie ein Sozialamt, welches Räume in einem Wohnheim als Hauptmieter angemietet hat und an Dritte zum Gebrauch überlässt (*Bahl* LKV 2015, 241 (243)). Verpflichtungen als Wohnungsgeber können damit für Privatpersonen, Personengesellschaften, juristische Personen des privaten Rechts und ebenso für öffentliche Stellen, wie etwa juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden erwachsen.

15 Wird dem **Ehegatten** und den Kindern eine Wohnung zur Mitbenutzung überlassen, so wird der anmietende Ehegattenteil hierdurch nicht zum Wohnungsgeber. Es besteht nur eine gemeinschaftliche Wohnnutzung (*Süßmuth/Laier* BMG, 2. Aufl., EL Stand Oktober 2020, § 19 Rn. 5). Zwar gibt die Wirksamkeit einer Untervermietung nicht den Ausschlag dafür, ob der Mieter als Wohnungsgeber gegenüber einem Dritten anzusehen ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass schon keine Untervermietung gegeben ist, wenn der Wohnraum an Familienangehörige (BGH Urt. v. 15.5.1991 – VIII ZR 38/90) überlassen wird. Anders ist dies etwa im Falle der Gebrauchsüberlassung an Geschwister zu beurteilen.

Leseprobe
Nur zum Eigengebrauch

3. Bestätigung des Einzugs

Der Wohnungsgeber ist nach § 19 Abs. 1 BMG verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Dabei hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den Einzug schriftlich oder gegenüber der Meldebehörde nach Absatz 4 auch elektronisch innerhalb der zweiwöchigen Frist nach § 17 Abs. 1 BMG zu bestätigen. Für die Bestätigung, welche nach § 23 Abs. 1 BMG der meldepflichtigen Person vorzulegen ist, existieren keine besonderen Formvorgaben (*Süßmuth/Laier* BMG, 2. Aufl., EL Stand Oktober 2020, § 19 Rn. 8). Die Bereitstellung von elektronischen Eingabemasken durch die Meldebehörden ist nicht vorgeschrieben, jedoch praxisgerecht. In Anlage 2 der BMGVwV ist eine **Wohnungsgeberbestätigung als Muster** dargestellt. **16**

Die Wahrnehmung der Mitwirkungspflichten des Wohnungsgebers kann zu Schwierigkeiten führen, wenn der **Einzugstermin** nicht konkret feststeht. Dem Vermieter wird regelmäßig das Datum des Vertragsabschlusses über die Anmietung von Wohnraum bekannt sein. Da sich die Feststellung des Einzugs hingegen nach den tatsächlichen Gegebenheiten richtet und es sich um den Zeitpunkt der Gebrauchsaufnahme handelt, können die Angaben des Vermieters von denen des Mieters abweichen. Der Vermieter wird häufig nicht feststellen können, ab welchem Zeitpunkt von der meldepflichtigen Person wesentliche persönliche Einrichtungsgegenstände in die Wohnung verbracht wurden und ab wann die Wohnung für elementare Grundbedürfnisse wie Essen und Schlafen genutzt wird. **17**

Diese Umstände gewinnen im Einzelfall Bedeutung, wenn das Vorliegen einer Ordnungswidrigkeit nach § 54 Abs. 2 Nr. 3 BMG geprüft wird, wonach die unterlassene, nicht richtige oder nicht richtige Bestätigung eines Einzugs durch den Wohnungsgeber mit einem Bußgeld bis zu 1.000 EUR belegt werden kann. Dem Vermieter wird im Grundsatz **kein fahrlässiges Verhalten** vorgeworfen werden können, wenn er den Tag des Einzugs mangels konkreter Hinweise des Mieters oder von Dritten oder durch Eigenwahrnehmung nicht kennt. **18**

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Das Gesetz bürdet dem Vermieter **keine Ermittlungspflichten** auf, um einen Einzug festzustellen. Eine Begehung der Wohnung durch den Vermieter ohne dessen Voranmeldung kann einen strafrechtlich relevanten Hausfriedensbruch nach § 123 StGB begründen (LG Frankfurt Urt. v. 15.4.2013 – 16 S 230/12). Ohne Rücksprache mit dem Mieter darf sich der Vermieter grundsätzlich keinen Zugang zur Mietwohnung verschaffen. Ausnahmen sind allenfalls mit Vorankündigung denkbar, wenn etwa eine Besichtigung im Beisein des Mieters im Hinblick auf gemeldete Schäden erfolgen soll oder die Wohnung im Hinblick auf notwendige Baumaßnahmen begutachtet werden soll. **19**

Gemäß Nr. 19.1 BMGVwV soll in der Regel das von der meldepflichtigen Person mitgeteilte Datum im **Melderegister** gespeichert werden, sofern das von der meldepflichtigen Person mitgeteilte Datum des Einzugs vom durch den Wohnungsgeber mitgeteilten Datum abweicht. **20**

Schließlich wird durch Nr. 19.1.1 BMGVwV bestimmt, dass bei Bezug einer Wohnung durch den Eigentümer die Bestätigung des Wohnungsgebers als **Eigenerklärung** der meldepflichtigen Person erfolgt.

III. Verpflichtung der meldepflichtigen Person (Abs. 2)

21 Im Falle der Weigerung des Wohnungsgebers oder der von ihm beauftragten Person, eine Bestätigung des Einzugs vorzunehmen oder im Fall der nicht rechtzeitigen Bereitstellung der Bestätigung ist die meldepflichtige Person verpflichtet, dies der Meldebehörde **unverzüglich** mitzuteilen. Hinsichtlich der Bestimmung einer unverzüglichen Mitteilung dürfte auf die zu § 121 BGB entwickelte Rechtsprechung zurück zu greifen sein. Ein unverzügliches Handeln muss ohne schuldhaftes Zögern erfolgen. Dabei ist dem Betroffenen je nach den Umständen des Einzelfalls eine angemessene Prüf- und Überlegungszeit einzuräumen, die allerdings nur bis zu einer Obergrenze von zwei Wochen angenommen werden könne (BGH Urt. v. 24.1.2008 – VII ZR 17/07; BGH Urt. v. 25.2.1971 – VII ZR 181/69). Dabei dürfte zu berücksichtigen sein, dass die meldepflichtige Person die Anmeldung nach § 17 Abs. 1 BMG innerhalb einer zweiwöchigen Frist vornehmen muss, wobei nach § 23 Abs. 1 BMG auch die Wohnungsgeberbestätigung vorzulegen ist. Die Einräumung einer Prüf- und Überlegungszeit ist dabei nicht geboten, wenn die ablehnende Haltung des Wohnungsgebers eindeutig ist oder eine fristgemäße Beibringung der Bestätigung nach den Umständen ausgeschlossen ist.

22 Die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der Anmeldung besteht gegenüber der Meldebehörde. In einem Fall begehrte die meldepflichtige Person vom Wohnungsgeber die **Unterzeichnung einer Wohnungsgeberbestätigung** und erhob hierzu eine zivilrechtliche Klage. Die maßgebende Bestimmung war dabei § 14 Abs. 1 und 2 des Meldegesetzes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.9.1997 (GV. NRW. 332). Der Landesgesetzgeber bestimmte dort ähnlich wie in § 19 Abs. 1 und 2 BMG, dass der Wohnungsgeber dem Meldepflichtigen den Einzug schriftlich zu bestätigen hat. Verweigerte der Wohnungsgeber oder sein Beauftragter die Bestätigung oder erfolgte keine fristgerechte Ausstellung, so hatte der Meldepflichtige dies der Meldebehörde mitzuteilen. Weder aus dem bestehenden Mietvertrag, noch aus den landesmelderechtlichen Bestimmungen konnte die meldepflichtige Person gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Unterzeichnung der Wohnungsgeberbestätigung herleiten (AG Rheinfeld Urt. v. 27.7.2000 – 3 C 417/99). Die Verpflichtung zur Beibringung der Bestätigung besteht für den Wohnungsgeber nur gegenüber der Meldebehörde. Aus diesem Grund muss die meldepflichtige Person die entsprechende Verfehlung des Wohnungsgebers der Meldebehörde mitteilen, damit diese mit ordnungsbehördlichen Mitteln eine Bestätigung einfordern kann.

23 Auf Basis vorhandener landesrechtlicher Ermächtigungen kann die Meldebehörde die Beibringung der Wohnungsgeberbestätigung vom Wohnungsgeber mit einer verwaltungsrechtlichen Anordnung einfordern und diese je nach Landesrecht mit einer **Zwangsgeldandrohung** verbinden (*Süßmuth/Laier* BMG, 2. Aufl., EL Stand Oktober 2020, § 19 Rn. 13). Die Meldebehörde wird hier auch eine Adressatenauswahl treffen müssen. Beruht die Nichtbeibringung der Bestätigung auf einem Fehlverhalten des Wohnungsgebers, nachdem die meldepflichtige Person dies nach § 19 Abs. 2 BMG mitgeteilt hat, so ist eine Anordnung gegenüber dem Wohnungsgeber in Erwägung zu ziehen. Beruht die Nichtbeibringung der Bestätigung auf einem Fehlverhalten der meldepflichtigen Person, im Rahmen von § 23 Abs. 1 BMG fristgemäß tätig zu werden, ohne dass den Wohnungsgeber ein Vorwurf gemacht werden kann, so käme eine verwaltungsrechtliche Anordnung gegenüber der meldepflichtigen Person in Betracht.

DEUTSCHER GEMEINDEVERLAG