

Vorlagenummer: 1234/2024-1
Vorlageart: Stellungnahme
Status: öffentlich

Stellungnahme der Verwaltung zum Vorschlag der CDU Fraktion

Hier: Versand von Kontrollmitteilungen an Vermieter

Datum: 10.01.2025
Freigabe durch:
Federführung: FB32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Haupt- und Finanzausschuss (Kenntnisnahme)	06.02.2025	Ö

Sachverhalt

Laut Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.11.2024 wird die Verwaltung beauftragt darzustellen, ab wann und wie die Verwaltung sicherstellen kann, dass Vermieter über das Einwohnermeldeamt eine Kontrollmitteilung erhalten, wenn sich Einwohner in ihren Immobilien anmelden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser Darstellung einen rechtskonformen Umsetzungsvorschlag für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 06.02.2025 vorzulegen.

Hierzu nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung:

Nach § 19 Bundesmeldegesetz ist der Wohnungsgeber verpflichtet, bei einer An- oder Abmeldung mitzuwirken. Hierzu hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den Einzug oder Auszug schriftlich oder elektronisch zu bestätigen.

Die Vorschrift enthält keine Legaldefinition des Begriffs Wohnungsgebers. In der Regel ist der Wohnungsgeber gleich dem Eigentümer. Es kann sich aber auch um Mieter, Familienangehörige oder andere Personen handeln.

Der Name des Wohnungseigentümers soll zwar auf der Wohnungsgeberbescheinigung angegeben werden, dessen Adresse ist aber nicht zwingend erforderlich. Häufig ist der Eigentümer gar nicht bekannt, da Hausverwaltungen als Vermieter auftreten.

Die Anschriften der Eigentümer müssen in keinem Fall angegeben werden. Dies ist vor dem Hintergrund von prominenten Personen so beschlossen worden. Somit wäre in allen diesen Fällen erst eine Ermittlung notwendig, wer wirklich Eigentümer der Wohnung ist. Insbesondere bei Häusern mit Eigentumswohnungen ist dies gar nicht zu ermitteln, da auf keiner Wohnungsgeberbescheinigung genau hinterlegt ist, in welche Wohnung jemand einzieht.

Anschließend müssten die Anschriften zu den Eigentümern ermittelt werden. Auch wenn z.B. Hausverwaltungen zuständig sind, werden die Eigentümer selbst solche Mitteilungen gar nicht haben wollen, aber von hier aus kann nicht geprüft werden, ob es Verwaltungen gibt.

Der Gesetzgeber hat zu keiner Zeit vorgesehen, dass eine solche Mitteilung an Eigentümer ergeht. Im Gesetz gibt es lediglich die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der Anmeldung durch besagte Wohnungsgeberbescheinigung. Außerdem hat der Eigentümer das Recht, sich durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon zu überzeugen, dass sich die meldepflichtige Person an – oder abgemeldet hat (§ 19 (1) Satz 2 Bundesmeldegesetz). Zusätzlich kann der Eigentümer der Wohnung nach § 50 (4) Bundesmeldegesetz bei Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses eine unentgeltliche Auskunft bei der Meldebehörde über Familiennamen und Vornamen der in seiner Wohnung gemeldeten Einwohner erlangen. Hiervon machen auch in Hagen Eigentümer Gebrauch.

Eine rechtskonforme Mitteilung an die Vermieter ist nicht zulässig.

Nach §2 (4) Bundesmeldegesetz ist die Erhebung und Verarbeitung von Einwohnerdaten nur zulässig, wenn ein Gesetz oder andere Rechtsvorschriften es erlauben. Eine Rechtsvorschrift zur Übermittlung dieser Daten gibt es nicht.

Das Melderegister ist kein öffentliches Register. Die Verarbeitung von Meldedaten ohne entsprechende Erlaubnis nach dem Bundesmeldegesetz oder anderen Rechtsvorschriften ist unzulässig.

Das Bundesmeldegesetz enthält eine abschließende Regelung zu Datenübermittlungen, die ausschließlich an öffentliche Stellen vorgesehen sind. Mitteilungen an Private sind unzulässig.

Zusammenfassend ist eine automatisierte Mitteilung an Vermieter rechtlich nicht zulässig und faktisch nicht durchführbar. Wie erwähnt können Vermieter aber jederzeit eine Auskunft bekommen, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt. Zudem sind die Mitarbeitenden der Bürgerämter sensibilisiert, die Rechtmäßigkeit einer Anmeldung zu überprüfen.

Anlage/n

1 - 2025_02_06_Anfrage_CDU_HFA_Ergänzende Fragen Kontrollmitteilung (öffentlich)

2 - Stellungnahme Verwaltung zu CDU Mitteilungen Vermieter (öffentlich)

Ergänzende Anfrage

für HFA am 06.02.2025

TOP I.4.5.1 Stellungnahme der Verwaltung zum Vorschlag der CDU-Fraktion: Versand von Kontrollmitteilungen an Vermieter (DS 1234/2024-1)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schulz,

aus der Stellungnahme der Verwaltung ergeben sich ergänzende Fragen, um deren schriftliche Beantwortung wir gemäß § 5 (4) der GeschO des Rates vom 08.05.2008 in der Fassung des 8. Nachtrages vom 20.05.2021 für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses, hilfsweise für die Sitzung des Rates am 20.02.2025 bitten.

Mit der Bitte um schriftliche Beantwortung der Fragen und freundlichen Grüßen verbleibt



Jörg Klepper
Fraktionsvorsitzender



f.d.R. Alexander M. Böhm.
Fraktionsgeschäftsführer

Fraktionsvorsitzender

Jörg Klepper
Rathausstraße 11
58095 Hagen

02331 207-3507
info@cdu-fraktion-hagen.de
www.cdu-fraktion-hagen.de

05.02.2025
Seite 1

Stellungnahme der Verwaltung	Bundesmeldegesetz (BMG)
Verfügbarkeit von Eigentümerdaten	
Die Verwaltung nimmt in 1234/2024-1 wie folgt Stellung:	§ 3 (Speicherung von Daten) regelt unter Absatz 2:
<p>„Der Name des Wohnungseigentümers soll zwar auf der Wohnungsgeberbescheinigung angegeben werden, dessen Adresse ist aber nicht zwingend erforderlich. Häufig ist der Eigentümer gar nicht bekannt, da Hausverwaltungen als Vermieter auftreten.</p> <p>Die Anschriften der Eigentümer müssen in keinem Fall angegeben werden. Somit wäre in allen diesen Fällen erst eine Ermittlung notwendig, wer wirklich Eigentümer der Wohnung ist. Insbesondere bei Häusern mit Eigentumswohnungen ist dies gar nicht zu ermitteln, da auf keiner Wohnungsgeberbescheinigung genau hinterlegt ist, in welche Wohnung jemand einzieht.</p> <p>Anschließend müssten die Anschriften zu den Eigentümern ermittelt werden. Auch wenn z.B. Hausverwaltungen zuständig sind, werden die Eigentümer selbst solche Mitteilungen gar nicht haben wollen, aber von hier aus kann nicht geprüft werden, ob es Verwaltungen gibt.</p>	<p>„Über die in Absatz 1 genannten Daten hinaus speichern die Meldebehörden folgende Daten sowie die zum Nachweis ihrer Richtigkeit erforderlichen Hinweise im Melderegister: (...)</p> <p>10. für die Prüfung, ob die von der meldepflichtigen Person gemachten Angaben richtig sind, und zur Gewährleistung der Auskunftsrechte in § 19 Absatz 1 Satz 3 und § 50 Absatz 4 den Namen und die Anschrift des Eigentümers der Wohnung und, wenn dieser nicht selbst Wohnungsgeber ist, den Namen des Eigentümers der Wohnung sowie den Namen und die Anschrift des Wohnungsgebers, ...“</p>
	Fragen: <ol style="list-style-type: none"> Seit wann sind die Angaben zur Wohnungslage bei Häusern mit Eigentumswohnungen melderechtlich nicht mehr verbindlich vorgeschrieben? Wäre eine exakte Erfassung dennoch möglich? Trifft zu, dass der Meldebehörde bei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit einem Eigentümer alle relevanten Informationen über die Wohnungseigentümerschaft im Meldesystem vorliegen?

	<p>4. Bleibt die Verwaltung in Anbetracht der Angaben in der oben dargestellten Rechtsnorm bei ihrer Darstellung, die Anschriften der Eigentümer müssten „in all diesen Fällen erst“ ermittelt werden?</p> <p>5. Hält die Verwaltung mündlich übermittelte Informationen aufrecht, es müsste zur Erlangung dieser Informationen auf besonders sensible Steuerdaten zugegriffen werden, was ebenfalls aufgrund des Steuergeheimnisses unzulässig wäre?</p>
Mitwirkungsmöglichkeiten von Eigentümern	
Die Verwaltung nimmt in 1234/2024-1 wie folgt Stellung:	§ 19 (Mitwirkung des Wohnungsgebers) regelt unter Absatz 1:
<p>„Der Gesetzgeber hat zu keiner Zeit vorgesehen, dass eine solche Mitteilung an Eigentümer ergeht. Im Gesetz gibt es lediglich die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der Anmeldung durch besagte Wohnungsgeberbescheinigung.“</p> <p>(...)</p>	<p>(1) Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Hierzu 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 in § 17 Absatz 1 genannten Frist zu bestätigen. Er kann sich durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen, dass sich die meldepflichtige Person angemeldet hat. Die meldepflichtige Person hat dem Wohnungsgeber die Auskünfte zu geben, die für die Bestätigung des Einzugs erforderlich sind. Die Bestätigung nach Satz 2 darf nur vom Wohnungsgeber oder einer von ihm beauftragten Person ausgestellt werden.</p>
<p>„Eine rechtskonforme Mitteilung an die Vermieter ist nicht zulässig.“</p> <p>Nach §2 (4) Bundesmeldegesetz ist die Erhebung und Verarbeitung von Einwohnerdaten nur zulässig, wenn ein Gesetz oder andere Rechtsvorschriften es erlauben. Eine Rechtsvorschrift zur Übermittlung dieser Daten gibt es nicht.</p>	<p>(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 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend. Sofern die Meldebehörde weitere Formen der Authentifizierung des Wohnungsgebers vorsieht, ist sicherzustellen, dass Maßnahmen nach den Artikeln 24, 25 und 32 der Verordnung (EU) 2016/679 getroffen werden.</p>

<p>Das Melderegister ist kein öffentliches Register. Die Verarbeitung von Meldedaten ohne entsprechende Erlaubnis nach dem Bundesmeldegesetz oder anderen Rechtsvorschriften ist unzulässig.</p> <p>Das Bundesmeldegesetz enthält eine abschließende Regelung zu Datenübermittlungen, die ausschließlich an öffentliche Stellen vorgesehen sind. Mitteilungen an Private sind unzulässig.</p> <p>Zusammenfassend ist eine automatisierte Mitteilung an Vermieter rechtlich nicht zulässig und faktisch nicht durchführbar.</p>	
	<p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 6. Trifft es zu, dass die derzeitige Praxis des Melderechts eine rechtliche Lücke dort aufweist, wenn sich Mieter unter Verwendung korrekter Wohnungsgeberdaten anmelden und der Wohnungsgeber davon zunächst keine Kenntnis erlangt? 7. Könnte eine elektronische Bestätigung nach § 19 (4) mit Zuordnungsmerkmal aus Sicht der Verwaltung möglicherweise eine verlässliche, praktikable und rechtlich zulässige Möglichkeit darstellen, um den Missbrauch von Wohnungsgeberbescheinigungen im Vorfeld zu verhindern? 8. Wie läuft das o.g. Verfahren typischerweise ab? 9. Besteht in Hagen die Möglichkeit der Kommunikation mit dem Vermieter über die elektronische Bestätigung nach § 19 (4) mit Zuordnungsmerkmal? 10. Wenn ja: Wie oft machen Wohnungsgeber davon Gebrauch? 11. Wenn nicht: Welche organisatorischen Hindernisse stehen dem in Hagen im Wege?

Prüfung der Rechtmäßigkeit von Anmeldungen	
Die Verwaltung nimmt in 1234/2024-1 wie folgt Stellung:	
„Zudem sind die Mitarbeitenden der Bürgerämter sensibilisiert, die Rechtmäßigkeit einer Anmeldung zu überprüfen.“	
Frage: 12. Wie können sich die Fragesteller die „sensible Überprüfung“ vorstellen, wenn dazu lediglich die in dieser Stellungnahme erwähnten Instrumente genutzt werden?	

Stadt Hagen FB32/3, Postfach 4249 · 58042 Hagen

CDU
Ratsfraktion Hagen
Rathausstr. 11
58095 Hagen

Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Rathaus I (Bauteil E), Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Auskunft erteilt
Frau Richter, Zimmer B.103
Tel. (02331) 207 5774
Fax (02331) 207 2431
E-Mail: buergeramt@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

32/3, 10.02.2025

Ergänzende Nachfrage zum TOP I.4.5.1 Stellungnahme der Verwaltung zum Vorschlag der CDU-Fraktion:
Versand von Kontrollmitteilungen an Vermieter (DS 1234/2024-1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.02.2025 haben Sie noch ergänzende Fragen zur o.g. Stellungnahme formuliert. Diese Fragen beantworte ich wie folgt:

1. Seit wann sind die Angaben zur Wohnungslage bei Häusern mit Eigentumswohnungen melderrechtlich nicht mehr verbindlich vorgeschrieben?

Eine solche Vorgabe gab es in Nordrhein-Westfalen noch nie. Dies ist weder im Bundesmeldegesetz vorgegeben, noch war es im Meldegesetz für das Land-Nordrhein-Westfalen vorgegeben.

2. Wäre eine exakte Erfassung dennoch möglich?

Nein, eine solche Erfassung ist nur dann möglich, wenn dies durch Rechtsvorschriften vorgegeben wäre.

3. Trifft zu, dass der Meldebehörde bei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit einem Eigentümer alle relevanten Informationen über die Wohnungseigentümerschaft im Meldesystem vorliegen?

STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000



Bürgerämter in Hagen

Sparkasse an Volme und Ruhr (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 000 444
IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44
BIC WELADE3HXXX
weitere Banken unter
www.hagen.de/bankverbindungen

Angaben über Wohnungseigentümereigenschaften werden im Melderegister nicht gespeichert. Lediglich in Datensätzen von Meldepflichtigen werden Wohnungsgeber und Eigentümer gespeichert. Diese Daten können nicht pro Haus ermittelt bzw. gespeichert werden. Der Meldebehörde ist somit auch nicht bekannt, wie viele Eigentümer ein Haus hat.

4. Bleibt die Verwaltung in Anbetracht der Angaben in der oben dargestellten Rechtsnorm bei ihrer Darstellung, die Anschriften der Eigentümer müssten „in all diesen Fällen erst“ ermittelt werden?

Ja, die Daten, wer Eigentümer eines Hauses ist, müssen in vielen Fällen erst ermittelt werden.

Im Übrigen gilt die Vorlage einer Wohnungsgeberbescheinigung erst seit November 2015. Vorher wurden diese Daten nicht ermittelt und wenn die Meldepflichtigen bereits vor diesem Datum in ihre Wohnung gezogen sind, liegen der Meldebehörde gar keine Daten zum Wohnungsgeber oder der Eigentümer vor.

5. Hält die Verwaltung mündlich übermittelte Informationen aufrecht, es müsste zur Erlangung dieser Informationen auf besonders sensible Steuerdaten zugegriffen werden, was ebenfalls aufgrund des Steuergeheimnisses unzulässig wäre?

Um die Eigentümer eines Hauses zu ermitteln, insbesondere die Anschriften, müsste die Meldebehörde auf die Daten des Fachbereichs für Finanzen und Controlling; Bereich Steuern und Grundbesitzabgaben zugreifen. Aufgrund des geltenden Steuergeheimnisses würden diese Daten nur in den jeweiligen Einzelfällen übermittelt. Ein automatisierter Zugriff dürfte nicht erfolgen.

6. Trifft es zu, dass die derzeitige Praxis des Melderechts eine rechtliche Lücke dort aufweist, wenn sich Mieter unter Verwendung korrekter Wohnungsgeberdaten anmelden und der Wohnungsgeber davon zunächst keine Kenntnis erlangt?

Als Wohnungsgeber dürfen laut Bundesmeldegesetz und den dazugehörigen Ausführungen nicht nur die Wohnungseigentümer auftreten. Vielfach sind Wohnungsgeber Hausverwaltungen, Mieter, die das Recht zur Untervermietung haben oder auch bereits in der Wohnung gemeldete Personen.

Auch muss hier darauf hingewiesen werden, dass nicht jeder Eigentümer gleichzeitig Vermieter ist. Vermieter sind in vielen Fällen Hausverwaltungen, Nießbraucher oder auch Mieter, denen das Recht der Untervermietung zusteht.

In allen diesen Fällen ist es für den Eigentümer nicht relevant, wer in seinem Haus gemeldet ist.

7. Könnte eine elektronische Bestätigung nach § 19 (4) mit Zuordnungsmerkmal aus Sicht der Verwaltung möglicherweise eine verlässliche, praktikable und rechtlich zulässige Möglichkeit darstellen, um den Missbrauch von Wohnungsgeberbescheinigungen im Vorfeld zu verhindern?

Ein Zuordnungsmerkmal wird in Hagen nicht genutzt. Es ist auch keine andere Behörde benannt, wo jeder Eigentümer ein Zuordnungsmerkmal hat. Hierzu müsste dieses erst allen

Eigentümern mitgeteilt werden. Aber auch hier bestünde das Problem, dass nicht jeder Eigentümer so etwas benötigt.

8. Wie läuft das o.g. Verfahren typischerweise ab?

Die Meldepflichtigen bringen die Wohnungsgeberbescheinigung zur Anmeldung mit. In einigen Fällen nutzen z.B. Hausverwaltungen oder Wohnungsgesellschaften die Möglichkeit, die Wohnungsgeberbescheinigung per Mail zu übersenden.

9. Besteht in Hagen die Möglichkeit der Kommunikation mit dem Vermieter über die elektronische Bestätigung nach § 19 (4) mit Zuordnungsmerkmal?

Nein, diese Möglichkeit besteht in Hagen nicht, wohl aber die Möglichkeit die Wohnungsgeberbescheinigungen per Mail zuzusenden.

10. Wenn ja: Wie oft machen Wohnungsgeber davon Gebrauch?

11. Wenn nicht: Welche organisatorischen Hindernisse stehen dem in Hagen im Wege?

Siehe Frage 7

12. Wie können sich die Fragesteller die „sensible Überprüfung“ vorstellen, wenn dazu lediglich die in dieser Stellungnahme erwähnten Instrumente genutzt werden?

Sobald es Ungereimtheiten auf den Wohnungsgeberbescheinigungen gibt, wie z.B: unlogische Einzugsdaten, falsch geschrieben Anschriften, fehlende Personen, unterschiedliche Schriften oder Kugelschreiber wird versucht, den Eigentümer zu ermitteln oder durch telefonische Kontakte mit dem Vermieter zu klären, ob diese Bescheinigungen echt sind oder zu Recht ausgestellt wurden.

Oft liegen hier die Fehler allerdings auch bei den Vermietern, da diese je nach Anzahl der zu vermietenden Objekte die Bescheinigungen falsch ausstellen oder durch die Mieter selbst ausfüllen lassen, dies kommt insbesondere bei Wohnungsgesellschaften häufig vor.

In Ihrer Anfrage haben Sie „§ 3: sowie zum Nachweis ihrer Richtigkeit erforderlichen Hinweise“, markiert.

Gemeint sind hier z.B. Angaben zur Geburt, wie Urkundennummern und Standesämter. Auch diese Daten sind ziemlich genau vorgegeben und dürfen nicht erweitert werden. Dies betrifft leider nicht weitere Hinweise zu Eigentümer von Wohnungen.

Für alle gespeicherten Daten im Melderegister gibt es Vorgaben im Datensatz für das Meldewesen.

Mit freundlichen Grüßen