

WOHNUNGSGEBERBESCHEINIGUNG

Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 BMG: Was sie wirklich enthalten muss – und wann das Bußgeld fällig wird

Wohnungsgeberbescheinigung § 19 BMG: Pflichtangaben, Frist, Bußgeld, Einzug vs. Auszug – und wie ein Tenant-gebrandeter Generator den Vorgang in 90 Sekunden erledigt.

Inhalt

- 01 Der Anruf am elften

- 02 Was § 19 BMG verlangt

- 03 Wer ist Wohnungsgeber

- 04 Die Pflichtangaben

- 05 Was nicht in die Bescheinigung gehört

- 06 Frist und Bußgeld

- 07 Einzug versus Auszug

- 08 Schriftlich oder elektronisch

- 09 Praxis-Beispiel: 18 Vermieter, ein Klick

- 10 Wie ImmoGenio das umsetzt

- 11 Auszug ins Ausland – der Spezialfall

- 12 Verbindung zum Übergabeprotokoll

13 Grenzen

14 Wo wir stehen

15 Kontakt

Der Anruf am elften

Es ist der elfte des Monats, halb fünf nachmittags. Eine neue Mieterin ist am ersten eingezogen, hat den Schlüssel bekommen, das Übergabeprotokoll unterschrieben, der Zählerstand ist dokumentiert. Alles sauber. Dann das Telefon. „Ich war heute beim Bürgeramt, um mich umzumelden. Die Sachbearbeiterin hat mich wieder weggeschickt, weil ich keine Wohnungsgeberbescheinigung habe. Sie hat gesagt, wenn ich nicht innerhalb von zwei Wochen umgemeldet bin, kommt der Bußgeld-Bescheid. Können Sie mir das bitte heute noch schicken?“

Genau diese Anrufe sind der Grund, warum die Wohnungsgeberbescheinigung in jeder Verwaltung mehr Zeit kostet, als sie sollte. Das Dokument ist trivial, die Pflicht ist klar, der Vorgang ist gesetzlich seit November 2015 geregelt – und trotzdem wird er in der Praxis fast immer reaktiv erledigt, weil der Mieter schon im Bürgeramt sitzt. Das muss nicht so sein. Wer den Vorgang sauber automatisiert, zieht ihn vom reaktiven Telefonat in einen proaktiven Schritt am Übergabetag.

Dieser Artikel erklärt, was § 19 Bundesmeldegesetz (BMG) tatsächlich verlangt, welche Pflichtangaben in die Bescheinigung gehören und welche nicht, wann das Bußgeld fällig wird, worin sich Einzugs- und Auszugsbescheinigung unterscheiden – und wie ein Tenant-gebrandeter Generator den gesamten Vorgang inklusive Archivierung in unter zwei Minuten erledigt.

Was § 19 BMG verlangt

Das Bundesmeldegesetz unterscheidet drei Mitwirkungsebenen beim Wohnungswechsel. § 17 BMG regelt die Anmeldepflicht des Einwohners (zwei Wochen nach Einzug). § 18 BMG regelt die Abmeldepflicht (zwei Wochen nach Auszug, aber nur in bestimmten Konstellationen). § 19 BMG regelt die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers – und das ist die Pflicht, die in der Verwaltungspraxis ständig in Anrufen mündet.

Die Vorschrift ist klar: Innerhalb von zwei Wochen nach Einzug oder Auszug muss der Wohnungsgeber dem Mieter eine schriftliche Bestätigung aushändigen, mit der dieser die An- bzw. Abmeldung beim Einwohnermeldeamt vornehmen kann. Diese Bestätigung heißt umgangssprachlich Wohnungsgeberbescheinigung, im Gesetz „Bestätigung des Wohnungsgebers“. Ohne sie nimmt das Bürgeramt die Anmeldung nicht entgegen – und der Mieter steht in der Bußgeld-Falle, obwohl er rechtzeitig dort war.

Die Frist ist eine Maximalfrist. In der Praxis sollte die Bescheinigung am Einzugstag ausgehändigt werden, idealerweise zusammen mit dem Wohnungsübergabeprotokoll. Wer das verpasst, läuft in die Situation vom Anfang dieses Artikels.

Wer ist Wohnungsgeber

Hier liegt das erste Missverständnis, das in der Verwaltungspraxis immer wieder auftaucht. Wohnungsgeber ist nicht der Verwalter. Wohnungsgeber ist derjenige, der die Wohnung tatsächlich zur Verfügung stellt. Bei einem klassischen Mietverhältnis ist das der Vermieter, also der Eigentümer der Wohnung. Bei einer Untermiete ist es der Hauptmieter, der untervermietet. Bei einer WEG-Einheit, die vermietet ist, ist es der Eigentümer dieser Einheit – nicht die WEG, nicht die WEG-Verwaltung.

Die Mietverwaltung handelt im Auftrag des Eigentümers. Sie darf die Bescheinigung ausstellen, weil sie dazu bevollmächtigt ist (Verwaltervertrag plus Vollmacht). Aber die rechtliche Pflicht aus § 19 BMG bleibt beim Wohnungsgeber. Das hat zwei Konsequenzen für die Praxis. Erstens: Auf der Bescheinigung steht der Vermieter als Wohnungsgeber, nicht der Verwalter. Der Verwalter unterzeichnet als Bevollmächtigter, aber der Briefkopf gehört dem Eigentümer. Zweitens: Wenn der Verwalter die Frist verstreichen lässt, haftet primär der Wohnungsgeber gegenüber der Behörde – innerhalb des Verwaltervertrags wird die Verwaltung dann gegenüber dem Eigentümer regresspflichtig.

Das ist auch der Grund, warum die Software den korrekten Vermieter-Briefkopf für jede einzelne Bescheinigung ziehen muss. Eine Verwaltung mit 320 Mietverhältnissen über 18 verschiedene Eigentümer hat 18 verschiedene Briefköpfe – und jeder Mieter bekommt den seines Vermieters, nicht den der Verwaltung.

Die Pflichtangaben

§ 19 Abs. 3 BMG zählt die Mindestinhalte abschließend auf. Eine korrekt ausgestellte Wohnungsgeberbescheinigung enthält genau diese Angaben:

- **Name und Anschrift des Wohnungsgebers** – das ist der Vermieter, nicht der Verwalter, auch wenn der Verwalter die Bescheinigung ausstellt. Bei juristischen Personen die Firma plus Sitz, bei natürlichen Personen Vor- und Zuname plus Anschrift.
- **Einzugsdatum oder Auszugsdatum** – das tatsächliche Datum, an dem der Mieter die Wohnung bezogen oder verlassen hat. Nicht das Vertragsdatum, nicht der erste eines Monats pauschal – das physische Datum.
- **Anschrift der bezogenen oder verlassenen Wohnung** – Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, gegebenenfalls Stockwerk und Wohnungsnummer, wenn das Haus mehrere Einheiten hat.

- **Namen aller einziehenden oder ausziehenden Personen** – jede Person, die anmeldepflichtig ist, muss namentlich genannt sein. Bei Familien also Eltern und Kinder, bei Wohngemeinschaften jedes WG-Mitglied, das den Hauptwohnsitz hier anmeldet.
- **Datum der Ausstellung und Unterschrift des Wohnungsgebers** oder eines Bevollmächtigten (also des Verwalters mit dem Zusatz „im Auftrag“ oder „in Vollmacht“).

Mehr nicht. Das ist der entscheidende Punkt für den nächsten Abschnitt.

Was nicht in die Bescheinigung gehört

Die Bescheinigung ist ein Dokument für die Behörde. Sie hat exakt einen Zweck: das Bürgeramt soll bestätigt bekommen, dass der genannte Mieter ab dem genannten Datum tatsächlich an der genannten Anschrift wohnt. Nichts darüber hinaus.

In der Verwaltungspraxis sieht man trotzdem immer wieder Bescheinigungen, in denen Mietkonditionen, Mietbeginn laut Vertrag, Kaltmiete, Höhe der Kautionsbankverbindung des Vermieters oder sogar Zahlungsmodalitäten vermerkt sind. Das ist nicht nur überflüssig, es widerspricht der gesetzlichen Datenminimierung. § 19 BMG zählt die Inhalte abschließend auf – alles darüber hinaus hat dort nichts zu suchen.

Die Konsequenz für den Generator: Das Formular hat genau die Felder, die § 19 BMG fordert. Mietkonditionen, Kautionsdaten und Bankverbindungen werden nicht abgefragt, nicht eingetragen, nicht aufs PDF gedruckt. Sie gehören in den Mietvertrag, in das Kautionskonto und in die Buchhaltung – siehe dazu auch unseren Artikel zur [tagesgenauen Kautionsverzinsung nach § 551 BGB](#) – aber nicht in die Wohnungsgeberbescheinigung.

Frist und Bußgeld

Die Zwei-Wochen-Frist gilt in beide Richtungen: zwei Wochen nach Einzug bzw. zwei Wochen nach Auszug. Wer als Wohnungsgeber die Frist verstreichen lässt oder die Bescheinigung gar nicht ausstellt, begeht eine Ordnungswidrigkeit nach § 54 Abs. 1 Nr. 7 bis 9 BMG. Der Bußgeldrahmen reicht bis 1.000 Euro pro Fall.

In der Praxis werden Bußgelder gegen Wohnungsgeber selten verhängt – die Behörden konzentrieren sich eher auf den Mieter, der die Anmeldefrist überzieht. Aber die Lage kann unangenehm werden, wenn der Mieter selbst ein Bußgeld bekommt, weil er sich nicht rechtzeitig anmelden konnte, und dann zivilrechtlich gegen den Vermieter vorgeht.

Der Vermieter haftet dem Mieter aus Vertragspflicht: Die Mitwirkung nach § 19 BMG ist eine Nebenpflicht aus dem Mietverhältnis, deren Verletzung Schadensersatzansprüche auslösen kann.

Eine professionelle Verwaltung will weder das Bußgeld der Behörde noch den Schadensersatzanspruch des Mieters. Sie will den Vorgang am Einzugstag erledigt haben, dokumentiert, archiviert, abgelegt – und genau das ist der Punkt, an dem der Generator den Unterschied macht.

Einzug versus Auszug

Beide Anlässe brauchen formal eine separate Bescheinigung, aber die Praxis ist nuancierter. Beim Einzug ist die Pflicht eindeutig: Jeder, der eine Wohnung in Deutschland bezieht, muss sich beim Bürgeramt anmelden, und ohne Wohnungsgeberbescheinigung geht das nicht.

Beim Auszug ist es differenzierter. Wenn der Mieter innerhalb Deutschlands umzieht, erfolgt die Abmeldung der alten Wohnung automatisch durch die Anmeldung der neuen Wohnung am neuen Wohnort – § 17 Abs. 3 BMG. Eine separate Auszugsbescheinigung ist in dem Fall nicht erforderlich, und der Vermieter muss sie auch nicht ausstellen.

Anders sieht es aus, wenn der Mieter ins Ausland zieht oder wenn er die Wohnung als Nebenwohnung aufgibt, ohne eine neue zu beziehen. Dann muss er sich aktiv abmelden, und dafür braucht er eine Auszugsbescheinigung vom Wohnungsgeber. Diese Konstellation tritt in der Praxis bei Auslandsumzügen häufig auf – die Behörde verlangt dann den Nachweis, dass die Wohnung tatsächlich verlassen wurde.

Der Generator muss diese Differenzierung kennen. Bei einem normalen Inlandsumzug wird die Auszugsbescheinigung nicht zwangsläufig ausgestellt. Bei einer Auslands-Konstellation oder wenn der Mieter sie ausdrücklich anfordert, wird sie automatisch erzeugt. Der Hinweis kommt aus dem Kündigungs-Workflow oder aus dem Auszugs-Übergabeprotokoll, in dem das Folgeland erfasst wird.

Schriftlich oder elektronisch

§ 19 Abs. 4 BMG erlaubt die Bescheinigung „schriftlich oder in elektronischer Form“. Die elektronische Form bedeutet juristisch eine fortgeschrittene elektronische Signatur – in der Praxis hat sich aber durchgesetzt, dass ein PDF mit klar erkennbarem Vermieter-Briefkopf, eingescannter Unterschrift und Ausstellungsdatum bei nahezu allen Bürgerämtern akzeptiert wird.

Die qualifizierte elektronische Signatur (QES) wird für die Wohnungsgeberbescheinigung nicht verlangt. Das ist ein Unterschied zur eIDAS-konformen Signatur, die wir im Kontext der digitalen Wohnungsübergabe mit Tablet und Mängelfotos ausführlich behandeln. Dort geht es um die Beweisfunktion gegenüber dem Mieter; hier geht es nur um die Behörde, und die Behörde nimmt das PDF mit Vermieter-Briefkopf und Unterschriftsbild entgegen.

In der Praxis empfiehlt sich daher dieser Weg: PDF generieren, mit dem Briefkopf des Vermieters, mit der Unterschrift des Verwalters „im Auftrag“, als Anhang per E-Mail an den Mieter. Wenn ein Bürgeramt im Einzelfall doch das Original verlangt, wird zusätzlich ein unterschriebenes Papierdokument nachgereicht – diese Fälle sind aber selten geworden.

Praxis-Beispiel: 18 Vermieter, ein Klick

Eine Mietverwaltung in einer mittelgroßen Stadt verwaltet 320 Mietverhältnisse für 18 verschiedene Vermieter. Die Vermieter sind teils Privatpersonen, teils GmbHs, teils Erbengemeinschaften – jeder mit eigenem Briefkopf, eigener Anschrift, eigener Steuernummer-Konstellation. Vor der Automatisierung lief der Vorgang so: Word-Vorlage öffnen, Briefkopf des passenden Vermieters einfügen, Mieter-Stammdaten aus dem Mietvertrag herausuchen, Wohnungs-Anschrift abtippen, Einzugsdatum eintragen, ausdrucken, unterschreiben, einscannen, per E-Mail versenden, ablegen. Pro Vorgang acht bis zwölf Minuten – und das vorausgesetzt, der Verwalter findet die richtige Vorlage und macht keinen Tippfehler.

Heute öffnet der Verwalter im Mieter-Datensatz die Aktion „Wohnungsgeberbescheinigung erzeugen“. Das System weiß aus dem aktiven Mietvertrag, wer der Eigentümer ist, und zieht automatisch den Briefkopf dieses Eigentümers (Tenant-Branding aus den Eigentümer-Stammdaten). Aus dem Mieter-Datensatz kommen Name und gegebenenfalls Mitbewohner. Aus den Wohnungsstammdaten kommt die Anschrift inklusive Stockwerk und Lage. Aus dem Mietvertrag kommt das Einzugsdatum. Der Verwalter prüft die Felder einmal, klickt „PDF erzeugen“ – fertig. Das Dokument wird im Mieter-Dokument-Bereich archiviert und per E-Mail an den Mieter versandt. Ende-zu-Ende: 90 Sekunden.

Der Zeitgewinn ist nicht das einzige Argument. Wichtiger ist die Konsistenz: Jede Bescheinigung trägt den korrekten Vermieter-Briefkopf, jede enthält die exakt richtigen Pflichtangaben, keine enthält versehentlich Mietkonditionen, und jede ist im Mieter-Akt auffindbar.

Wie ImmoGenio das umsetzt

Die Route `wohnunggeberbescheinigung.ts` stellt das Generator-Formular im Admin-Bereich bereit. Das Formular ist auf die Pflichtangaben aus § 19 BMG reduziert: Wohnungsgeber (vorbelegt aus den Eigentümer-Stammdaten), Wohnungsanschrift (vorbelegt aus den Wohnungsstammdaten), einziehende oder ausziehende Personen (vorbelegt aus dem Mieter-Datensatz inklusive Mitbewohnern), Einzugs- oder Auszugsdatum (vorbelegt aus dem Mietvertrag).

Das Tenant-Branding zieht den Briefkopf aus dem Eigentümer-Datensatz. Bei einer Verwaltung mit mehreren Vermietern bedeutet das: Das ausgegebene PDF zeigt nicht den Verwalter-Briefkopf, sondern den des Eigentümers, mit Logo, Anschrift und Kontaktdaten – und einer Unterschriftenzeile, die den Verwalter mit dem Zusatz „im Auftrag“ benennt. Pflichtfeld-Validierung verhindert, dass eine Bescheinigung ohne Anschrift oder ohne Datum erzeugt werden kann.

Nach der Generierung wird das PDF im Mieter-Dokument-Bereich archiviert. Der Mieter sieht es im Self-Service-Portal – unser Artikel zum [Mieter-Self-Service-Portal mit digitaler Schadensmeldung](#) zeigt, wie das Dokument dort dargestellt wird. Gleichzeitig wird der Vorgang im Audit-Trail erfasst: Wer hat wann welche Bescheinigung für welchen Mieter erzeugt – siehe dazu unseren Artikel zum [revisionssicheren Audit-Trail mit Append-Only-Mutationen](#).

Auszug ins Ausland – der Spezialfall

Beim Auszug erkennt das System die Konstellation aus dem Kündigungs-Workflow oder aus dem Auszugs-Übergabeprotokoll. Wenn dort als Folgeland ein Land außerhalb Deutschlands eingetragen ist, wird die Auszugsbescheinigung automatisch zur Erzeugung vorgeschlagen. Der Verwalter sieht im Workflow den entsprechenden Schritt und stellt die Bescheinigung mit demselben Generator aus, in dem dann statt des Einzugsdatums das Auszugsdatum gesetzt wird.

Die Verbindung zum Kündigungs-Workflow ist nicht zufällig – der Auszug ist der natürliche Nachfolge-Trigger. Unser Artikel zum [Kündigungsworkflow nach § 573c BGB mit Drei-, Sechs- und Neun-Monats-Fristen](#) erklärt, wie der gesamte Auszugsprozess inklusive Bescheinigungs-Schritt strukturiert ist.

Verbindung zum Übergabeprotokoll

Der natürliche Zeitpunkt für die Einzugsbescheinigung ist der Übergabetag. Wenn das System dem Verwalter direkt nach dem digitalen Übergabeprotokoll vorschlägt, die Wohnungsgeberbescheinigung zu erzeugen, entsteht der Vorgang nicht mehr als reaktiver Anruf vom elften, sondern als proaktiver Schritt zum ersten. Die Praxis-Empfehlung ist klar: Bescheinigung am Übergabetag mit aushändigen, idealerweise gemeinsam mit dem unterschriebenen Übergabeprotokoll. Der Mieter geht dann mit beiden Dokumenten zum Bürgeramt und ist innerhalb der Frist umgemeldet – kein Telefonat, kein Stress, kein Bußgeld.

Grenzen

Eine direkte Übergabe an das Bürgeramt – also die elektronische Einreichung der Bescheinigung über eine standardisierte Schnittstelle – ist in der ersten Version nicht implementiert. Das wäre eine OSI-Anbindung an das Online-Service-Infrastruktur-Modell der öffentlichen Verwaltung, die politisch und technisch noch nicht flächendeckend standardisiert ist. Bürgerämter unterschiedlicher Bundesländer sind unterschiedlich weit, und ein bundeseinheitlicher Schnittstellen-Standard existiert für diesen Use Case faktisch noch nicht.

Auch die qualifizierte elektronische Signatur ist für die Bescheinigung selbst nicht implementiert. Da die fortgeschrittene Form ausreicht und die Praxis das PDF mit Unterschriftsbild akzeptiert, wäre die QES technisch möglich, aber praktisch ohne Mehrwert. Anders bei der Wohnungsübergabe: Dort gilt sie für die Beweisfunktion als sinnvoll, dort ist sie auch implementiert.

Wo wir stehen

Die Wohnungsgeberbescheinigung ist produktiv. Tenant-Branding, Pflichtfeld-Validierung, PDF-Generation, Archivierung im Mieter-Dokument-Bereich, automatischer Hinweis im Auszugs-Workflow bei Auslandskonstellation, Verfügbarkeit im Self-Service-Portal – alles aktiv im Einsatz bei produktiv arbeitenden Verwaltungen. Der Vorgang, der vorher acht bis zwölf Minuten manuelle Word-Arbeit war, ist heute ein Klick im Mieter-Datensatz mit anschließender Sichtprüfung der vorbelegten Felder.

Wer eine Mietverwaltung mit mehreren Eigentümern betreibt, kennt den Schmerz der vielen Briefköpfe. Wer eine Mietverwaltung mit vielen Mieterwechseln betreibt, kennt den Schmerz der reaktiven Anrufe vom elften. Beide Schmerzpunkte sind durch saubere Software-Unterstützung adressierbar – die rechtliche Pflicht aus § 19 BMG bleibt beim Wohnungsgeber, aber die operative Erledigung wird vom Stundenthema zur Routine.

Kontakt

Wir zeigen Ihnen den Generator gerne im konkreten Anwendungsfall – mit Ihren Eigentümer-Briefköpfen, Ihren Mieter-Datensätzen, Ihrer Wohnungsstruktur. Schreiben Sie uns an kontakt@immogenio.de.