

Mieterwechsel

Was Vermieter in einer Wohnungseigentümergeinschaft beachten sollten

KERNAUSSAGE

Der Mietvertrag und die Übergabe der Wohnung liegen in der Verantwortung des vermietenden Eigentümers. Die WEG-Verwaltung verwaltet das Gemeinschaftseigentum und benötigt die Angaben zum Nutzerwechsel rechtzeitig für Abrechnung, Messdienst, Kommunikation und gegebenenfalls Namensschilder oder Zutrittsmedien.

1 Mieterwechsel frühzeitig an die WEG-Verwaltung melden

Bitte teilen Sie den Wechsel möglichst vor der Wohnungsübergabe in Textform mit. Erforderlich sind insbesondere:

- Objekt, Wohnungsnummer und Name des Eigentümers
- Auszugs- bzw. Vertragsendedatum des bisherigen Mieters
- vollständige Namen aller einziehenden Personen und Einzugsdatum
- eine erreichbare Anschrift bzw. Kontaktdaten des Eigentümers für Rückfragen
- gegebenenfalls gewünschte Beschriftung von Klingel, Briefkasten und Haustableau

Der Mietvertrag muss der WEG-Verwaltung grundsätzlich nicht übersandt werden. Benötigt werden nur die für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und die Abrechnung erforderlichen Daten.

2 Verbrauchswerte und Nutzerwechsel

Dokumentieren Sie bei der Übergabe alle wohnungsbezogenen Zählerstände mit Datum, Zählernummer und Einheit - möglichst im Übergabeprotokoll und zusätzlich durch Fotos:

- Kalt- und Warmwasserzähler
- Wärmemengenzähler bzw. Heizkostenverteiler
- gegebenenfalls sonstige wohnungsbezogene Unterzähler

Bei einem Nutzerwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraums ist nach § 9b HeizkostenV grundsätzlich eine Zwischenablesung vorgesehen. Ob eine Selbstablesung genügt, Funkwerte rückwirkend abrufbar sind oder der Messdienst tätig werden muss, hängt vom eingebauten System und dem Abrechnungsverfahren ab. Stimmen Sie das Verfahren rechtzeitig mit der WEG-Verwaltung ab.

Wichtig: Eine Zwischenablesung ersetzt nicht die Schlussabrechnung. Die umlagefähigen Kosten werden erst mit der regulären Jahresabrechnung bzw. Betriebskostenabrechnung abschließend verteilt.

Mieterwechsel

Stromliefervertrag, Meldepflichten und Gemeinschaftseigentum

3 Stromliefervertrag lückenlos zuordnen

Der ausziehende Mieter muss seinen Stromliefervertrag rechtzeitig zum Übergabetag beenden oder - soweit möglich - an die neue Anschrift mitnehmen. Der neue Mieter muss bereits vor dem Einzug einen Stromliefervertrag für die Wohnung abschließen. Zählernummer und möglichst auch die Marktlokations-ID (MaLo-ID) sollten beiden Mietparteien frühzeitig mitgeteilt werden.

Seit dem 6. Juni 2025 ist bei Strom keine rückwirkende Zuordnung zu einem Wunschlieferanten mehr möglich. Abmeldung und Anmeldung müssen deshalb im Voraus und lückenlos zum Übergabetag veranlasst werden. Wird ohne wirksam zugeordneten Liefervertrag Strom entnommen, entsteht regelmäßig ein Grundversorgungsverhältnis; betroffen sein können je nach Einzelfall der neue Mieter oder der vermietende Eigentümer.

Zählerstand, Zählernummer, Datum und Nutzer sind bei der Übergabe zu dokumentieren. Rechtsgrundlagen sind insbesondere die GPKE-Festlegung BK6-22-024 der Bundesnetzagentur und § 41b Abs. 5 EnWG.

4 Wohnungsübergabe und Gemeinschaftseigentum

Die Übergabe der Wohnung organisieren Vermieter und Mieter unmittelbar. Bitte achten Sie zusätzlich auf Belange der Gemeinschaft:

- Hausordnung sowie vorhandene Vorgaben für Ein- und Auszüge beachten
- Treppenhaus, Aufzug, Türen und sonstige Gemeinschaftsflächen schützen
- Sperrmüll, Verpackungen und zurückgelassene Gegenstände ordnungsgemäß entfernen
- Schäden am Gemeinschaftseigentum unverzüglich dokumentieren und der Verwaltung melden
- überlassene Gemeinschaftsschlüssel, Transponder oder Fernbedienungen vollständig erfassen

Bauliche Veränderungen, Eingriffe in gemeinschaftliche Leitungen oder eigenmächtige Änderungen an Klingel-, Schließ- oder Gemeinschaftsanlagen sind vorab mit der WEG-Verwaltung zu klären.

5 Wohnungsgeberbestätigung

Der Wohnungsgeber - regelmäßig der Vermieter - muss den Einzug innerhalb der gesetzlichen Frist bestätigen. Die Bestätigung enthält Name und Anschrift des Wohnungsgebers, gegebenenfalls den Namen des Eigentümers, Einzugsdatum, Wohnungsanschrift und die Namen der einziehenden meldepflichtigen Personen (§ 19 BMG).

Eine Auszugsbestätigung ist im Regelfall nicht erforderlich. Eine Abmeldung ist insbesondere vorgesehen, wenn nach dem Auszug keine neue Wohnung im Inland bezogen wird (§ 17 Abs. 2 BMG). Die WEG-Verwaltung stellt die Wohnungsgeberbestätigung nur aus, wenn sie hierzu ausdrücklich beauftragt wurde und über die erforderlichen Angaben verfügt.

6 Mietvertrag, Kautio und Betriebskosten

- Mietvertrag, Miethöhe, Kautio, Schönheitsreparaturen und Wohnungsabnahme sind Angelegenheiten zwischen Eigentümer und Mieter.
- Der Eigentümer erstellt die Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter. Die WEG-Jahresabrechnung ist hierfür eine wichtige Grundlage, ersetzt die mietrechtliche Abrechnung aber nicht.
- Prüfen Sie, welche Kosten nach Mietvertrag und Betriebskostenverordnung umlagefähig sind. Nicht jede Position der WEG-Abrechnung darf auf den Mieter umgelegt werden.
- Bewahren Sie Übergabeprotokoll, Fotos, Zählerstände sowie Schlüssel- und Kontaktdaten nachvollziehbar auf.

7 Checkliste für die Mitteilung an die WEG-Verwaltung

- ☐ Mieterwechsel mit Einzugs- und Auszugsdatum gemeldet
- ☐ Namen der bisherigen und neuen Nutzer vollständig angegeben
- ☐ Zählernummern, Zählerstände, Einheiten und Ablesedatum dokumentiert
- ☐ Messdienst / Funkablesung mit der Verwaltung abgestimmt
- ☐ alter Stromvertrag beendet und neuer Vertrag vor Einzug abgeschlossen
- ☐ Stromzählernummer, MaLo-ID und Übergabestand dokumentiert
- ☐ Klingel- und Briefkastenbeschriftung geklärt
- ☐ Schlüssel, Transponder und Fernbedienungen erfasst
- ☐ Hausordnung und Vorgaben für den Umzug weitergegeben
- ☐ Schäden am Gemeinschaftseigentum dokumentiert und gemeldet
- ☐ Wohnungsgeberbestätigung ausgestellt

HINWEIS

Dieses Infoblatt gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse, Verwaltervertrag und die technischen Gegebenheiten des Objekts können zusätzliche Anforderungen vorsehen.

Rechtsgrundlagen (Auswahl): § 9b Heizkostenverordnung; §§ 17, 19 Bundesmeldegesetz; §§ 20a, 36, 38 und 41b Abs. 5 Energiewirtschaftsgesetz; GPKE der Bundesnetzagentur, Festlegung BK6-22-024. Maßgeblich ist die jeweils geltende Fassung.