



# Merkblatt für die Beratung Umgang des Eigentümers, Vermieters und Mieters gegenüber dem Energieversorger beim Objektwechsel

**Berlin, Juli 2025**

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
[info@hausundgrund.de](mailto:info@hausundgrund.de), [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)  
Telefon: 030 20216-0

Mit der auf eine EU-rechtlichen Vorgabe zurückgehenden Neuregelung des § 20a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) ist es zu einem veränderten Umgang der Energieversorger bei einem Lieferantenwechsel gekommen, der notwendig auch zu einem veränderten Meldeverhalten bei Wohnraum- und Geschäftsraumwechseln, Neuanmeldungen und Abmeldungen von Mietern und Vermietern mit den Energieversorgern führt.

In den bisher zur Thematik aufzufindenden Stellungnahmen ist wiederholt von einer entsprechenden Verpflichtung des Vermieters und des Mieters die Rede. Das ist unzutreffend. Auszugehen ist vielmehr von einer Obliegenheit des Mieters für ein bestimmtes Anzeigeverhalten gegenüber dem Energieversorger. Der Unterschied zwischen Pflicht und Obliegenheit liegt in der jeweils gegebenen Rechtsfolge. Diese fällt bei einer Pflichtverletzung schwerwiegender aus als bei der Nichtbeachtung einer Obliegenheit.

Keiner besonderen Erläuterungen bedarf die Feststellung, dass jeder Energieverbraucher und jeder Beteiligte ein großes Interesse daran hat, nur für denjenigen Verbrauch aufkommen zu müssen, den er selbst verursacht hat. Es ist somit auch weiterhin genau darauf zu achten, dass der jeweilige Verbrauch so genau wie möglich der verbrauchenden Person zugeordnet werden kann. Der vermietende Eigentümer hat ein besonderes Interesse daran, nicht aufgrund von Versäumnissen der Beteiligten für den Verbrauch anderer Personen in Anspruch genommen zu werden. Das erfordert (auch weiterhin) ein entsprechendes Handeln des Eigentümers oder der von ihm beauftragten Verwaltung.

**Wichtig** ist die Feststellung, dass der Vermieter/Verwalter nicht (weder aus einer gesetzlichen Vorschrift noch aus einer vertraglichen Regelung, an der er nicht beteiligt ist) verpflichtet ist, Erklärungen betreffend bestimmte Zeitpunkte bezüglich des Nutzungs- oder Verbrauchsverhältnisses Dritter anderen Personen gegenüber abzugeben.

## 1 Vom Versorger benötigte Informationen

In der Regel benötigt der Energieversorger bei einem Verbraucherwechsel folgende Informationen:

- Vor- und Nachname des Kunden ○ bisherige und zukünftige Anschrift
- alter und neuer Zählerstand ○ bisherige Vertragskontonummer
- Daten des Nutzungswechsels (Schlüsselübergabe)
- wenn vorhanden: Marktllokations-Identifikationsnummer (MaLO-ID)



## 2 Gesetzlich geregelte Fristen

In den Stellungnahmen zur Thematik finden sich Angaben zu unterschiedlichen Fristen, die im Zusammenhang mit dem Meldeverhalten nicht unterschritten werden sollen. In der gesetzlichen Regelung des § 20a EnWG sind lediglich zwei Zeiträume ausdrücklich erwähnt. In Absatz 2 Satz 1 ist eine Frist von drei Wochen für den Wechsel des Lieferanten vorgegeben; in Satz 3 ist bestimmt, dass der technische Vorgang des Stromlieferanten binnen 24 Stunden vollzogen und an jedem Werktag möglich sein muss.

Um etwaige Nachteile aufgrund von Fristversäumnissen zu vermeiden, sollte jeder Letztverbraucher rechtzeitig bei dem Energieversorger seiner Wahl feststellen, welche Fristen konkret von diesem vorgegeben werden.

## 3 Verhalten des Mieters gegenüber dem Energieversorger

Der Mieter hat dem Energieversorger die Beendigung der Nutzung der Verbrauchsstelle mitzuteilen. Das ist in den meisten Fällen der Zeitpunkt des Auszugs des Mieters aus den gemieteten Räumen.

- Die Mitteilung über den Auszug sollte bis spätestens zwei Wochen vor dem tatsächlichen Termin des Objektwechsels erfolgen.
- Wird diese Frist unterschritten, kann bis zur ordnungsgemäßen An- und Abmeldung durch den Mieter der Grundversorgungstarif gelten. Dieser Tarif ist oftmals teurer als andere angebotene Tarife.

### 3.1 Ausziehender Mieter

- Der ausziehende Mieter sollte sich spätestens zwei Werktage vor Auszug beim Energieversorger abmelden.
- Bleibt eine rechtzeitige Abmeldung aus, ist der Mieter bis zur ordnungsgemäßen Abmeldung weiter (zum bisherigen Tarif) Vertragskunde und aus dem Vertrag verpflichtet. Die anfallenden Energiekosten werden ihm in Rechnung gestellt.

### 3.2 Einziehender Mieter

- Der einziehende Mieter sollte sich spätestens zwei Werktage vor dem Einzug beim Energieversorger anmelden (einige Energieversorger verlangen auch 10 bis 14 Tage vorher).
- Der Mieter benötigt für die Anmeldung die Zählernummer und den Standort. Optional kann ihm auch die sogenannte Marktllokations-Identifikationsnummer (MaLO-ID) mitgeteilt werden, sofern dies vom Versorger verlangt wird. Diese 11-stellige Zahl ist in der Regel auf der Stromrechnung zu finden.
- Sofern der neue Mieter sich nicht ordnungsgemäß angemeldet, der ausziehende sich aber abgemeldet hat, bleibt der neue Mieter zunächst im Grundversorgungstarif, bis er sich selbst anmeldet.

## 4 Verhalten des Vermieters

### 4.1 Ermittlung des Zählerstandes bei Nutzungswechsel

Der Eigentümer/Vermieter muss bei einem Wechsel des Nutzers bzw. der Nutzung der Räumlichkeiten (Übergabe zu Beginn des Mietverhältnisses, Rücknahme bei Beendigung des Mietverhältnisses, Lasten-/Nutzenwechsel usw.) den Zählerstand der Verbrauchserfassungsgeräte (Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler, Wärmeverbrauchseinrichtungen, Gaszähler, Stromzähler usw.) dokumentieren. Diese Dokumentation ist erforderlich für die Erstellung von Verbrauchsabrechnungen des Vermieters nach der



Heizkostenverordnung, wird aber auch gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt benötigt, um Ansprüche des Versorgers gegenüber dem Eigentümer/Vermieter abzuwehren. Denn wenn sich der ausziehende Mieter zu früh (vor dem Besitzwechsel) beim Energieversorger abmeldet, danach aber noch Energie verbraucht, oder nach einem (baubedingten) Verbrauch des Eigentümers der neue Mieter sich zu spät (erst einige Zeit nach der Besitzübernahme) beim Energieversorger anmeldet, vor der Anmeldung jedoch bereits Energie (zu Lasten des noch gemeldeten Eigentümers) verbraucht, wird der Versorger vom Eigentümer/Vermieter Zahlungen für stattgefundene Verbräuche fordern, die nicht in den Verantwortungsbereich des Eigentümers/Vermieters fallen.

**Beachte:** Maßgebend sind nicht Zeitpunkte von abgeschlossenen Verträgen, sondern ausschließlich die Zeitpunkte des Verbrauchs und der Nutzung von Wohnung, Geschäftsraum und Verbrauchsstelle.

## **4.2 Gegenüber dem ausziehenden Mieter**

Der Vermieter sollte den ausziehenden Mieter im Zusammenhang mit der Kündigungsbestätigung oder der vermierterseitigen Kündigungserklärung auf die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Abmeldung und gegebenenfalls Anmeldung (unter neuer Anschrift) hinweisen. Eine gesetzliche Pflicht des Eigentümers/Vermieters hierzu besteht jedoch nicht!

Am Tag der Rücknahme der Mietsache ist der Zählerstand (unter der Zählernummer) zu ermitteln und zu dokumentieren.

## **4.3 Gegenüber dem einziehenden Mieter**

Der einziehende Mieter sollte vom Vermieter spätestens 3 Wochen vor Einzug auf die Notwendigkeit der rechtzeitigen Anmeldung beim Energieversorger hingewiesen werden. Eine gesetzliche Pflicht des Eigentümers/Vermieters hierzu besteht jedoch nicht!

Am Tag der Übergabe der Mietsache ist der Zählerstand (unter der Zählernummer) zu ermitteln und zu dokumentieren.

## **4.4 Gegenüber dem Energieversorger im Zusammenhang mit Mietverhältnissen**

Hat der Mieter mit dem Energieversorger einen Energielieferungsvertrag abgeschlossen (zum Zustandekommen eines solchen Vertrages vgl. unten 4.6), so hat der Eigentümer/Vermieter/Verwalter mit diesem Vertragsverhältnis nichts zu tun. Der Eigentümer/Vermieter/Verwalter sollten sich daher auch unbedingt in dieses Vertragsverhältnis nicht einmischen und in diesem auch keine Erklärungen abgeben.

Insbesondere darf der Eigentümer/Vermieter/Verwalter dem Energieversorger keine Mitteilung darüber machen, wann ein Auszug oder Einzug eines Dritten (Mieter) beabsichtigt ist. Denn die Gefahr ist viel zu groß, dass der dem Eigentümer/Vermieter/Verwalter vom Mieter mitgeteilte Termin nicht eingehalten wird und der Energieversorger den Vermieter an der fehlerhaften Information festhalten will oder sich der Eigentümer/Vermieter/Verwalter gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig macht, der zu einem anderen als den vom Eigentümer/Vermieter/Verwalter gegenüber dem Energieversorger genannten Zeitpunkt den Besitz an den Räumen, in denen sich die Verbrauchsstelle befindet, aufgibt.

Der Eigentümer/Vermieter/Verwalter sollte sich daher keinesfalls durch Abgabe von Erklärungen in das Vertrags- und Abrechnungsverhältnis zwischen Mieter und Energieversorger einmischen.

Da es sich bei den Erklärungen im Zusammenhang mit dem Energielieferungsvertrag um solche der Vertragsparteien handelt, der Eigentümer/Vermieter/Verwalter von keinem der beiden Vertragspartner jedoch



beauftragt oder bevollmächtigt ist, kann der Eigentümer/Vermieter/Verwalter keine (wirksamen) (Willens- oder Wissens-) Erklärungen abgeben.

#### **4.5 Bei Leerstand**

Eine Anmeldung des Eigentümers (auf eigenen Namen) bei einem Energieversorger zwischen zwei Mietvertragsverhältnissen ist nur dann notwendig, wenn der Vermieter in dieser Zeit (des Leerstands) aus der in der Wohnung oder in den Geschäftsräumen vorhandenen Verbrauchsstelle Energie entnehmen möchte. Das ist der Fall, wenn in der Mietsache (bauliche) Maßnahmen stattfinden oder in den Wintermonaten eine Mindesttemperatur in den Räumen gewährleistet sein soll.

Dann sollte der Vermieter die oben genannten Fristen zur An- und Abmeldung beim Energieversorger einhalten, um bei der Tarifuordnung keine Nachteile zu erleiden.

#### **4.6 Grundsatz des Zustandekommens von Verträgen mit dem Energielieferanten**

Unverändert kommen auch weiterhin Verträge des Eigentümers, Vermieters oder Mieters mit dem Energieversorgungsunternehmen zustande, entweder durch

- den ausdrücklichen Abschluss eines Vertrages durch Angebot und Annahme in Schrift- oder Textform, oder
- konkludent durch die tatsächliche Inanspruchnahme der in der Verbrauchsstelle vorgehaltenen Energie.

Denn in dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen ist. Diese wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt. Durch diesen Rechtsgrundsatz, der in § 2 Abs. 2 der Verordnungen über die Allgemeinen Bedingungen für die (Grund-)Versorgung mit Energie und Wasser (StromGVV, GasGVV, AVBWasserV, AVBFernwärmeV) lediglich wiederholt wird, wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in der öffentlichen leitungsgebundenen Versorgung die angebotenen Leistungen vielfach ohne ausdrücklichen schriftlichen oder mündlichen Vertragsschluss in Anspruch genommen werden. Er zielt darauf ab, einen ersichtlich nicht gewollten vertragslosen Zustand bei den zugrunde liegenden Versorgungsleistungen zu vermeiden. Empfänger der im Leistungsangebot des Versorgungsunternehmens liegenden Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrages ist dabei typischerweise der Grundstückseigentümer beziehungsweise derjenige, der die Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt.

BGH, Urteil vom 22.01.2014 – VIII ZR 391/12; Urteil vom 2.7.2014 – VIII ZR 316/13.

Entnimmt der Vermieter (insbesondere in Zeiten des Leerstandes) keine Energie aus der Verbrauchsstelle und schließt er auch nicht aktiv mit dem Energieversorger einen (nachweisbaren) Vertrag, kann der Eigentümer/Vermieter nicht auf Kosten im Zusammenhang mit der Verbrauchsstelle in Anspruch genommen werden.

Es bestimmt auch keine Notwendigkeit, für die Dauer des Leerstandes mit dem Energieversorger oder dem Netzbetreiber eine (Leerstands) Vereinbarung abzuschließen. Denn der Eigentümer/Vermieter hat gerade nicht vor, Energie in Anspruch zu nehmen. Über das Vorhaben der Nichtinanspruchnahme einer Leistung muss keinesfalls ein Vertrag abgeschlossen werden! Es besteht auch aus keinem denkbaren (Rechts) Grund eine Pflicht oder Zwang, eine Leerstandsvereinbarung einzugehen.



## 5 Beachtung des Datenschutzes bei Verarbeitung personenbezogener Daten durch Weitergabe von Mieterdaten an den Versorger

Wird der Eigentümer/Vermieter vom Energieversorger für einen vom Versorger nachgewiesenen Verbrauch einer bestimmten Verbrauchsstelle in Anspruch genommen, ohne dass der Eigentümer/Vermieter den Verbrauch verursacht hat, dieser vielmehr vom ausgezogenen Mieter (bei nicht rechtzeitiger Abmeldung) oder dem eingezogenen Mieter (bei nicht rechtzeitiger Anmeldung) verursacht wurde, ist der Eigentümer/Vermieter berechtigt, dem Energieversorger die Daten über den Mieter der Wohnung und Kunden der Energieversorgung mitzuteilen, um durch die Zurverfügungstellung der Daten die Abrechnung der Kosten für den Energieverbrauch dem Verursacher gegenüber zu ermöglichen und einer eigenen Kostentragungspflicht zu entgehen.

### 5.1 Berechtigte Interessen als Rechtsgrundlage

Die Übermittlung der personenbezogenen Daten des Mieters an den Energieversorger kann in diesem Fall auf Artikel 6 Abs. 1 UAbs. 1 lit. f Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) (Interessenabwägung, berechtigtes Interesse) gestützt werden. Um nachzuweisen, dass die Energie nicht durch den Vermieter selbst verbraucht wurde, darf der Vermieter somit dem Energieversorger mitteilen, dass der Strom für ein Mietobjekt bis oder ab einem bestimmten Zeitpunkt (Einzug eines Mieters) nicht mehr vom Vermieter, sondern vom Mieter bezogen wird und darf dazu auch dessen Namen, Anschrift und festgestellten Verbrauch mitteilen.

### 5.2 Information an den Betroffenen (Mieter)

Der Mieter ist als Betroffener der Datenverarbeitung des Vermieters hierüber nach Artikel 13 DSGVO zu informieren.

## 6 Mustertexte für den Vermieter

### 6.1 Hinweis an den ausziehenden Mieter

Sehr geehrter Mieter, im Zusammenhang mit Ihrem bevorstehenden Auszug aus der Wohnung weise ich Sie darauf hin, dass nach § 20a EnWG bestimmte Fristen bei der Ab-, An- oder Ummeldung beim Energieversorger einzuhalten sind, um keine Nachteile durch eine nicht gewollte Tarifeinordnung zu erfahren. Hierzu informieren Sie sich über die Bedingungen des Energieversorgers Ihrer Wahl und nehmen die dem Energieversorger erforderlichen Mitteilungen rechtzeitig vor.

### 6.2 Hinweis an den einziehenden Mieter

Sehr geehrter Mieter, im Zusammenhang mit Ihrem bevorstehenden Einzug in die Wohnung weise ich Sie darauf hin, dass nach § 20a EnWG bestimmte Fristen bei der Anmeldung beim Energieversorger einzuhalten sind, um keine Nachteile durch eine nicht gewollte Tarifeinordnung zu erfahren. Hierzu informieren Sie sich über die Bedingungen des Energieversorgers Ihrer Wahl und nehmen die dem Energieversorger erforderlichen Mitteilungen rechtzeitig vor.

### 6.3 Stellungnahme gegenüber dem Energieversorger

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom \_\_.\_\_.202\_\_ nehmen Sie mich auf Zahlung von Kosten für einen Energieverbrauch unter der Verbrauchsstelle mit der Zählernummer \_\_\_\_\_ in Anspruch. Die Geltendmachung der Forderung mir



gegenüber weise ich dem Grunde und der Höhe nach zurück und teile Ihnen hierzu mit, dass die Räumlichkeiten, in der sich die oben genannte Verbrauchsstelle befindet, bis zum \_\_.\_\_.202\_\_ von dem Herrn Michael Mustermann genutzt wurde. Die Nutzung erfolgte im Rahmen eines mit mir abgeschlossenen Mietvertragsverhältnisses. Die Räume wurden mir erst am \_\_.\_\_.202\_\_ zurückgegeben. Der an diesem Tag durch mich ermittelte Zählerstand der Verbrauchsstelle lautet: \_\_\_\_\_.

Die mir mitgeteilte neue Anschrift des Herrn Mustermann lautet: \_\_\_\_\_.

Da ich in dem von Ihnen angegebenen Verbrauchszeitraum aus der Verbrauchsstelle keine Energie bezogen haben, bin ich nicht verpflichtet, für die von Ihnen geltend gemachten Forderungen aufzukommen.

Mit freundlichen Grüßen

## 6.4 Datenschutzinformation an den Mieter

Sehr geehrter Mieter,

mit Schreiben vom \_\_.\_\_.202\_\_ ist der Energieversorger \_\_\_\_\_ mit einer Forderung betreffend die von Ihnen ehemals genutzte Energieverbrauchsstelle Nr. \_\_\_\_\_ an mich herangetreten. Da der Verbrauch in die Zeit Ihrer Nutzung der Räumlichkeiten fällt, sind Sie für die Tragung der Verbrauchskosten verantwortlich. Um eine ordnungsgemäße Abrechnung der Verbrauchskosten durch den Versorger zu ermöglichen, habe ich dem Versorger mit heutigem Schreiben Ihren Namen, Ihre Anschrift und den von mir zum \_\_.\_\_.202\_\_ ermittelten Verbrauchsstand unter der Zählernummer \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Gemäß Artikel 13 DSGVO informiere ich Sie über die stattgefundene Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten. Rechtsgrund der Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 lit. f DSGVO, da eine Abwägung meiner und Ihrer Interessen ergeben hat, dass meine Interessen die Ihrigen überwiegen.

Mit freundlichen Grüßen

**Achtung!** Der Text unter 6.4 geht davon aus, dass der Vermieter dem Mieter bereits bei Erhebung der personenbezogenen Daten (meist im Zusammenhang mit dem Beginn des Mietvertragsverhältnisses) eine ausreichende Erklärung zur Datenverarbeitung abgegeben hat, so dass sich die vorliegende Erklärung lediglich als Ergänzung darstellt. Sollte – wie nicht selten – der Vermieter dem Mieter gegenüber bislang noch gar keine oder keine ausreichende Datenschutzerklärung abgegeben haben, ist die jetzt abzugebende Erklärung erst nach ausreichender fachkundiger Beratung/Information abzugeben. - - - - -

**Bitte beachten Sie, dass dieses Merkblatt zum internen Gebrauch für die Beratung gedacht ist. Aus diesem Grund bietet Haus & Grund Deutschland dieses Merkblatt nicht als Druckversion an. Bei Bedarf bitten wir Sie, das Dokument in angemessener Zahl selbst zu drucken.**