Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch

Temporary-use rental concept

ENTWURF ZUR RECHTLICHEN PRÜFUNG / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Prüfungsbedürftiger Vertragsentwurf. Vor Unterzeichnung müssen der tatsächliche vorübergehende Wohnbedarf, die wirksame Befristung und die örtliche Zulässigkeit bestätigt sein. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist eine passende reguläre Wohnraummietvereinbarung zu verwenden. Vermieter und Mieter schließen den Vertrag unmittelbar.

Concept requiring legal review. Before signing, confirm the actual temporary housing need, valid fixed term and local permission to use the property this way. If these conditions are not met, use an appropriate ordinary residential agreement. Landlord and tenant contract directly.

Vorbereitungsdokument ohne Unterschriftenteil. Eine örtliche Rechtsberatung muss den endgültigen Wortlaut freigeben; Vermieter und Mieter unterzeichnen nur diese freigegebene Fassung unmittelbar miteinander.

Preparation document without a signature section. A local adviser must approve the final wording; the landlord and tenant sign only that approved version, directly with each other.

Gesamte Wohnung für eine natürliche Person mit nachgewiesenem vorübergehendem Wohnbedarf nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Dieses Konzept umfasst höchstens sechs Monate. Keine allgemeine Befristung für jede möblierte Wohnung; keine Unternehmens-, Tourismus- oder Untermiete.

Entire dwelling for an individual with an evidenced temporary housing need under BGB section 549(2)(1). This concept covers no more than six months. Not a general fixed term for every furnished home; excludes corporate, tourism and subletting arrangements.

1 Parteien und Mieträume

Parties and premises

Vermieter / Landlord
{{landlord_name}}

Anschrift des Vermieters / Landlord address
{{landlord_address}}

Mieter / Tenant
{{tenant_name}}

Anschrift des Mieters / Tenant address
{{tenant_address}}

Anschrift des Mietobjekts / Property address
{{property_address}}

Private Räume und Fläche / Private premises and floor area
{{private_premises}}

Gemeinschaftsräume und Ausstattung / Shared spaces and facilities
{{shared_facilities}}

Kontakt für Reparaturen / Repair contact
{{repair_contact}}

2 Vorübergehender Wohnbedarf und Aufenthaltsdaten

Temporary housing need and stay details

Die Wohnung wird ausschließlich zur Deckung des folgenden vorübergehenden Wohnbedarfs vermietet: {{temporary_reason_evidence}}. Der Bedarf endet voraussichtlich aus folgendem Grund: {{temporary_need_end}}. Die Nachweise sind als Anlage beigefügt. Die Bezeichnungen digitaler Nomade oder Entsendung, eine Möblierung oder ein kurzes Datumsschema begründen für sich allein keine Ausnahme.

The dwelling is let solely to meet this temporary housing need: {{temporary_reason_evidence}}. That need is expected to end for this reason: {{temporary_need_end}}. The supporting evidence is attached. Digital-nomad or assignment labels, furnishings or a short date range do not establish the exception by themselves.

Vereinbartes Anfangsdatum / Agreed start date
{{start_date}}

Vereinbartes Enddatum / Agreed end date
{{end_date_inclusive}}

Dauer in Tagen und Monaten / Duration in days and months
{{term_days_and_months}}

Konkreter vorübergehender Wohnbedarf und Nachweis / Specific temporary housing need and evidence
{{temporary_reason_evidence}}

Erwartetes Ende des Bedarfs und zugrunde liegende Umstände / Expected end of the need and underlying circumstances
{{temporary_need_end}}

Weitere Wohnung, tatsächlicher Lebensmittelpunkt und beabsichtigte Nutzung / Other home, actual centre of life and intended use
{{other_home_and_use}}

Örtliche Nutzungserlaubnis, Registrierung und geprüfte Einordnung / Local use permission, registration and reviewed legal classification
{{de_use_permission_review}}

Der vereinbarte Zeitraum läuft vom {{start_date}} bis einschließlich {{end_date_inclusive}} und beträgt höchstens sechs Monate. Die Befristung setzt voraus, dass die tatsächliche Nutzung unter § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB fällt. Ein Arbeits- oder Reiseende des Mieters ist für sich kein Befristungsgrund nach § 575 BGB. Gesetzliche Schutzvorschriften bleiben anwendbar, soweit die Ausnahme oder Befristung nicht wirksam ist. Eine Verlängerung bedarf einer neuen schriftlichen Vereinbarung; § 545 BGB bleibt unberührt.

The agreed period runs from {{start_date}} through {{end_date_inclusive}} and lasts no more than six months. The fixed term depends on the actual use falling within BGB section 549(2)(1). The tenant's work or travel ending is not itself a section 575 fixed-term ground. Mandatory protection applies wherever the exception or fixed term is ineffective. An extension requires a new written agreement; section 545 BGB remains unaffected.

Als zusätzliches vertragliches Recht kann der Mieter mit einem Monat Frist ab Zugang der schriftlichen Kündigung beim Vermieter vorzeitig kündigen. Eine gewöhnliche E-Mail genügt der gesetzlichen Schriftform nicht. Der Vermieter erhält kein entsprechendes freies vorzeitiges Kündigungsrecht. Gesetzliche außerordentliche Kündigungsrechte bleiben unberührt. Ein wirksam befristeter Vertrag endet grundsätzlich mit dem vereinbarten Ablauf; eine Fortsetzung kann gesetzliche Folgen haben.

As an additional contractual right, the tenant may terminate early on one month's written notice received by the landlord. Ordinary email does not satisfy the statutory written form. The landlord receives no equivalent unrestricted early-exit right. Statutory extraordinary termination rights remain unaffected. A valid fixed term generally ends at expiry; continued occupation can have statutory consequences.

Rechtliches Vertragsende, Kündigung und tatsächliche Schlüsselrückgabe sind getrennte Vorgänge.

Legal expiry, notice and physical key return are separate events.

3 Miete und Kaution

Rent and deposit

Monatliche Nettomiete / Monthly base rent
{{rent_monthly_eur}}

Monatliche Nebenkosten / Monthly charges
{{charges_monthly_eur}}

Kaution / Deposit
{{deposit_eur}}

Zahlungskonto und Empfänger / Payment account and beneficiary
{{payment_details}}

Die monatliche Miete und die ausdrücklich vereinbarten Kosten sind am dritten Werktag des Monats im Voraus fällig. Nettomiete, etwaiger Möblierungsanteil, Betriebskosten und unmittelbar bezogene Versorgungsleistungen werden getrennt ausgewiesen. Nur rechtlich zulässige, ausdrücklich vereinbarte Betriebskosten werden umgelegt; Vorauszahlungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet. Keine Index- oder Staffelmiete wird vereinbart. Die Einordnung als vorübergehender Gebrauch ist kein pauschaler Nachweis, dass jede verlangte Miete zulässig ist.

Monthly rent and expressly agreed charges are due in advance by the third working day of the month. Net rent, any furniture component, operating costs and directly contracted utilities are stated separately. Only lawful, expressly agreed operating costs are charged; advances are reconciled as required by law. No indexed or stepped rent is agreed. Temporary-use classification does not establish that every proposed rent is lawful.

Die vereinbarte Sicherheit beträgt höchstens das Dreifache der Monatsmiete ohne gesondert ausgewiesene Betriebskosten. Bei einer Geldkaution darf der Mieter in drei gleichen monatlichen Raten zahlen; die erste Rate wird zu Mietbeginn fällig. Der Vermieter legt die Kaution getrennt von seinem Vermögen nach § 551 BGB an; Erträge stehen dem Mieter zu. Nach Vertragsende erfolgt eine nachvollziehbare Abrechnung unter Wahrung der gesetzlichen Rechte. Normale Abnutzung wird nicht als Schaden berechnet.

The agreed security must not exceed three monthly rents excluding separately stated operating costs. A cash deposit may be paid in three equal monthly instalments, the first at commencement. The landlord holds it separately from personal assets under BGB section 551, with returns belonging to the tenant. After termination, provide an evidenced account while preserving statutory rights. Normal wear is not charged as damage.

Kosten und Verteilungsschlüssel / Charges and allocation method
{{charges_schedule}}

4 Nutzung und Pflichten

Use and responsibilities

Der Vermieter vermietet dem Mieter die oben bezeichneten Räume mit der beschriebenen Ausstattung. Ausschließlich die bezeichneten privaten Räume werden zur alleinigen Nutzung überlassen. Gemeinschaftsräume bleiben entsprechend ihrem vereinbarten Zweck nutzbar. Der Vermieter erklärt, zur Vermietung berechtigt zu sein.

The landlord lets the described premises and facilities to the tenant. Only the identified private premises are for exclusive use. Shared facilities remain available for their agreed purpose. The landlord confirms authority to grant the tenancy.

Der Vermieter übergibt geeigneten und sicheren Wohnraum und trägt die ihm gesetzlich obliegenden Instandhaltungs- und Reparaturpflichten. Der Mieter behandelt die Räume sorgfältig und zeigt Mängel unverzüglich an. Eine pauschale Übertragung von Schönheitsreparaturen oder Kleinreparaturkosten wird nicht vereinbart. Normale Abnutzung und bereits bestehende Mängel gehen nicht zulasten des Mieters.

The landlord supplies safe, suitable accommodation and performs the statutory landlord maintenance duties. The tenant takes care and reports defects promptly. No blanket decorative-repair or minor-repair cost transfer is agreed. Normal wear and pre-existing defects are not charged to the tenant.

Der Vermieter darf die privaten Räume nur aus sachlichem Anlass, nach angemessener Vorankündigung und Terminvereinbarung betreten; gesetzlich zulässige Notfälle bleiben unberührt. Der Mieter ermöglicht erforderliche Arbeiten in zumutbarer Weise. Ein allgemeines Zutrittsrecht wird nicht vereinbart.

Access to private premises requires a legitimate purpose and an agreed appointment, except in a legally permitted emergency. The tenant reasonably facilitates necessary repairs. This is not a general right of entry.

Der Mieter nutzt die Räume zu Wohnzwecken und vermeidet unzumutbare Störungen. Eine erforderliche Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte ist vorher einzuholen; gesetzliche Ansprüche auf Erlaubnis, insbesondere nach § 553 BGB, bleiben unberührt. Hausregeln dürfen zwingende Mieterrechte nicht einschränken.

The tenant respects the agreed residential use and avoids unreasonable disturbance. Assignment and subletting follow applicable law; prior written consent must be sought where required. Statutory rights to consent are preserved. House rules cannot reduce mandatory tenant rights.

Bei Übergabe erstellen die Parteien ein datiertes Protokoll zu Zustand, Vorschäden, Inventar, Schlüsseln und Zählerständen. Bei Rückgabe wird der Zustand erneut dokumentiert. Vertragsgemäße Abnutzung ist kein ersatzpflichtiger Schaden. Die Kaution ersetzt nicht die letzte Mietzahlung.

At key handover the parties jointly record the dated condition, existing damage, inventory, keys and meter readings. They record the condition again at departure. Normal wear is not damage. The deposit does not replace the final rent payment.

Für praktische Mitteilungen gelten die angegebenen Kontaktdaten. Eine Nachricht oder ein Auszugsdatum in Livion ersetzt keine wirksame Kündigung. Kündigungen bedürfen der gesetzlichen Form, insbesondere § 568 BGB; eine einfache E-Mail genügt nicht. Zugang, Fristen und gesetzliche Räumungsverfahren bleiben maßgeblich.

Contacts are for practical communications. A message or departure date in Livion does not replace valid termination notice. Notices must satisfy statutory form, particularly section 568 BGB; ordinary email is insufficient. Receipt, timing and lawful eviction procedures remain essential.

Es gilt deutsches Recht. Zwingendes Recht geht abweichenden Vereinbarungen vor. Die deutsche und englische Fassung sollen übereinstimmen; Unklarheiten sind vor Unterzeichnung zu klären. Bleibt dennoch eine Abweichung bestehen, ist die deutsche Fassung maßgeblich. Die Übersetzung beschränkt keine gesetzlichen Rechte. Gesetzliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

The law applicable where the property is located governs. Mandatory rules take priority. The local-language and English text should have the same meaning; resolve discrepancies before signing. If a difference remains, the German text prevails. Translation does not restrict statutory rights or alter the jurisdiction of competent courts and tenancy bodies.

5 Weitere Angaben zum Mietobjekt

Additional property particulars

Mietpreisbremse und örtlicher Mietspiegel / Rent control and local rent evidence
{{de_rent_assessment}}

Betriebskostenarten und Heizkostenverteilung / Operating-cost categories and heating allocation
{{de_cost_schedule}}

Energieausweis und Wohnungsgeberbestätigung / Energy certificate and registration confirmation
{{energy_and_information}}

6 Anlagen und nächste Schritte

Attachments and next steps

Nachweise zum tatsächlichen vorübergehenden Bedarf; Wohnungsbeschreibung; Inventar und Zustandsprotokoll mit Schlüsseln und Zählerständen; gesonderte Miet- und Betriebskostenaufstellung; Energie- und Nutzungsunterlagen; örtliche Genehmigungen oder Registrierungsnachweise, soweit erforderlich. Die gesetzlichen Meldepflichten und die Wohnungsgeberbestätigung bleiben unberührt.

Evidence of the actual temporary need; property description; inventory and condition record with keys and meter readings; separate rent and operating-cost schedule; energy and use documents; local permits or registration evidence where required. Statutory residence-registration duties and the landlord's confirmation of residence remain unaffected.

Anlagenverzeichnis / Attachment register
{{attachment_register}}

Tatsächliche Dateinamen, Fassungen und Empfangsdaten eintragen. Diese Liste bestätigt keine Übergabe der Unterlagen.

Record actual file names, versions and receipt dates. This list does not confirm that documents have been supplied.

Livion stellt diesen Musterentwurf zur Vorbereitung bereit. Vermieter und Mieter schließen den Mietvertrag unmittelbar miteinander. Livion unterzeichnet nicht als Vermieter, Mieter, Makler oder Vertreter. Gesetzlich zwingende Verantwortlichkeiten von Livion bleiben unberührt.

Livion makes this concept template available to prepare the lease. The landlord and tenant contract directly with each other. Livion does not sign as landlord, tenant, estate agent or representative. This description does not exclude any responsibility that mandatory law places on Livion.

Prüfende Person und Datum / Reviewer and review date
{{reviewer_and_date}}

Offene Punkte vor Unterzeichnung der freigegebenen Fassung / Outstanding items before signing the approved version
{{outstanding_review_items}}

7 Prüfung vor Verwendung

Preparation notes for the local reviewer

Vor Unterzeichnung deutsche Rechts- und Übersetzungsprüfung durchführen. Tatsachen, Dauer, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB, Kaution, Kündigungsform und örtliche Nutzungsbeschränkungen prüfen. Dieses Konzept ist vorsorglich auf sechs Monate begrenzt, weil der Regierungsentwurf zur Mietrechtsreform (Drucksache 21/6807; erste Lesung am 9. Juli 2026, Anhörung am 14. Oktober 2026) die Ausnahme grundsätzlich auf diese Dauer beschränken würde. Stand 10. November 2026 ist er nicht verabschiedet; § 549 BGB gilt unverändert. Rechtsstand vor Verwendung aktualisieren; längere Aufenthalte benötigen eine gesonderte Prüfung. Unternehmensmiete und Unterkunft, die mit einem Arbeitsverhältnis verknüpft ist, benötigen einen eigenen Entwurf.

Obtain German legal and translation review before signing. Check facts, duration, BGB section 549(2)(1), deposit, notice form and local use restrictions. This concept is capped at six months as a precaution, because the government tenancy bill (Drucksache 21/6807; first reading on 9 July 2026, hearing on 14 October 2026) would in principle limit the exception to that duration. As of 10 November 2026 it has not been passed; section 549 BGB applies unchanged. Refresh the legal position before use; longer stays need separate review. Corporate tenancies and housing tied to employment need a separate document.

Alle einschlägigen Angaben ergänzen, Übersetzungsabweichungen klären und die aktuelle Rechtslage sowie den Erhalt vorgeschriebener Anlagen prüfen. Diese Vorbereitung ist keine rechtliche Freigabe.

Complete all applicable particulars, resolve translation differences, check the current law and verify receipt of required annexes. This preparation is not legal approval.

Amtliche Quellen

Official sources checked on 26 October 2026

BGB section549 — Temporary-use exception

BGB section575 — Ordinary fixed-term grounds

BGB section551 — Security deposit

BGB section568 — Written termination notice

BGB section573c — Temporary-use notice agreement

BGB section545 — Continued occupation

Bundestag — Rental-reform hearing, 14 October 2026