Wohnraummietvertrag

Germany residential tenancy

ENTWURF ZUR RECHTLICHEN PRÜFUNG / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Dieser Entwurf ist vor Unterzeichnung zu prüfen und zu vervollständigen. Er ist kein anwaltlich freigegebenes Muster. Pflichtanlagen und örtliche Anforderungen sind noch zu prüfen.

Review and complete this draft before signing. It is not a lawyer-approved form. Required attachments and local requirements must still be checked.

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.

Private Wohnung oder eindeutig abgegrenztes Zimmer ohne mitwohnenden Vermieter / Private dwelling or identified room with no resident landlord

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 Dauer und Beendigung

Term and termination

Das Mietverhältnis beginnt am {{start_date}} und läuft auf unbestimmte Zeit. Der geplante Auszug {{planned_departure}} ist unverbindlich und ersetzt keine Kündigung.

The tenancy starts on {{start_date}} and is indefinite. Planned departure {{planned_departure}} is non-binding and does not replace notice.

Die ordentliche Kündigung des Mieters richtet sich nach § 573c BGB: Zugang spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats. Für den Vermieter gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe und Fristen einschließlich Verlängerungen nach fünf und acht Jahren. Außerordentliche Kündigungsrechte bleiben bestehen. Die gesetzliche Schriftform nach § 568 BGB ist einzuhalten.

Tenant ordinary notice follows section 573c BGB: receipt no later than the third working day of a month for the end of the second following month. Landlord termination requires statutory grounds and periods,

including extensions after five and eight years. Extraordinary termination rights remain available. The statutory written form under section 568 BGB must be observed.

Geplanter Auszug / Planned departure
{{planned_departure}}

Nur zur Planung. Rechtliches Vertragsende, Kündigung und tatsächliche Schlüsselrückgabe sind getrennte Vorgänge.
Planning only. 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 ist spätestens bis zum dritten Werktag des Monats zu zahlen; die gesetzlichen Regeln zum Zahlungszeitpunkt bleiben unberührt. Nur ausdrücklich im Kostenplan bezeichnete umlagefähige Betriebskosten werden als Vorauszahlung vereinbart und jährlich abgerechnet. Keine Staffel- oder Indexmiete wird vereinbart.
Monthly rent is payable by the third working day of the month, subject to statutory payment-timing rules. Only recoverable operating costs expressly listed in the cost schedule are agreed as advances and reconciled annually. No stepped or index-linked rent is agreed.

Die Geldkaution überschreitet drei Nettomonatsmieten nicht. Der Mieter darf sie in drei gleichen monatlichen Raten zahlen, die erste zu Mietbeginn. Sie wird getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt; Erträge stehen dem Mieter zu. Nach Mietende wird nach angemessener Prüfung abgerechnet; nur begründete Ansprüche dürfen gesichert bleiben.
The cash deposit does not exceed three months of base rent. The tenant may pay three equal monthly instalments, starting at commencement. It is held separately from the landlord's assets and earnings belong to the tenant. It is accounted for after a reasonable post-tenancy review; only justified claims may remain secured.

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}}

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

6 Anlagen und nächste Schritte

Attachments and next steps

Kostenplan; Übergabeprotokoll; Energieausweis; Hausordnung; Wohnungsgeberbestätigung bei Einzug
Cost schedule; condition report; energy certificate; house rules; move-in registration confirmation.

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

Use the indefinite route. A study period alone does not justify a fixed term under BGB 575. Resident-landlord rooms, genuine temporary-use accommodation and qualifying student residences require separate review. Verify local rent controls, recoverable operating costs and deposit instalments. Review signature and notice form separately; an ordinary click or email is not a substitute for a mandatory statutory form. Official text re-read on 10 November 2026: BGB sections 549, 551 and 573c. Complete all particulars, resolve translation differences, identify the current legal version and verify actual delivery of required annexes. This preparation note is not legal approval. Consult the accompanying launch guide for source links and the release checklist.