

18.79° N • 98.98° E — LIVE AUS CHIANG MAI

KOSTENLOSER VERTRAGS-CHECK

Mietvertrag Südostasien

10 Punkte vor der Unterschrift

Die Wohnung ist gefunden — jetzt beginnt der Teil, an dem Geld verloren geht. Kaution, Ausländer-Stromtarif, Meldepflicht, Übergabe. Mit Übergabeprotokoll zum Ausfüllen und zweisprachigen Formulierungsvorschlägen.

BEVOR DU UNTERSCHREIBST

Die Wohnung ist gefunden. Jetzt wird es teuer.

Wir sind Annett und Marco. Seit Dezember 2025 leben wir als digitale Nomaden in Südostasien — mal Thailand, mal Vietnam, mal Laos. Unter unseren Videos zum Wohnungsmieten in Thailand steht immer wieder dieselbe Sorte Kommentar: nicht „Wo finde ich etwas?“, sondern „**Ich habe unterschrieben, und jetzt stimmt die Abrechnung nicht.**“

Genau darum geht es hier. Dieser Guide sagt dir nichts über Suchportale, Stadtviertel oder Quadratmeterpreise. Er setzt bei dem Moment an, in dem du die Wohnung schon gesehen hast, der Vermieter dir ein Blatt Papier hinschiebt und alle im Raum darauf warten, dass du den Stift nimmst. Dieser Moment dauert zwei Minuten und entscheidet über mehrere hundert Euro.

Die Kaution verlierst du nicht beim Einzug. Du verlierst sie beim Auszug — weil du beim Einzug etwas nicht aufgeschrieben hast.

In Thailand, Vietnam und Laos ist der Mietvertrag selten das Problem. Das Problem ist, was *nicht* drinsteht: der Zählerstand, die Möbelliste, der Stromtarif, die Rückzahlungsfrist. Und ein zweites Problem, das die meisten erst bei der Visumsverlängerung merken — die Meldepflicht deines Vermieters. Dazu ab Seite 6 ein eigenes Kapitel.

ALLE BUTTONS UND ADRESSEN IN DIESEM PDF SIND ANKLICKBAR

Wie du diesen Guide liest

Zehn Vertragspunkte, jeder in derselben Struktur: was der Punkt bedeutet, wo der typische Fallstrick liegt, und ein Satz, den du verlangst. Danach das Kapitel zur thailändischen Meldepflicht TM30, ein Übergabeprotokoll zum Ausdrucken, zweisprachige Formulierungsvorschläge und eine Checkliste für den Tag der Unterschrift. Jede Zahl hat eine Quelle mit Stand-Datum am Ende.

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Guide ist eine sorgfältig recherchierte Orientierungshilfe — **keine Rechtsberatung**. Mietrecht, Verbraucherschutzvorschriften und Meldepflichten ändern sich, werden regional unterschiedlich ausgelegt und hängen davon ab, ob dein Vermieter privat oder gewerblich vermietet. Die Musterabsätze auf Seite 8 sind **Formulierungsvorschläge, keine geprüften Vertragsklauseln**. An mehreren Stellen widersprechen sich unsere Quellen; wir schreiben das jeweils dazu, statt so zu tun, als wäre alles eindeutig. Verbindlich sind allein die Behörden vor Ort und, im Streitfall, eine Anwältin oder ein Anwalt im jeweiligen Land.

3,95 THB

amtlicher Durchschnittstarif je
Stromeinheit in Thailand, Mai bis August
2026, vor 7 % MwSt.

24 Std.

hat dein Vermieter in Thailand Zeit, deinen
Einzug bei der Immigration zu melden

3 Monate

Miete ist in Thailand die Obergrenze für
Kaution und Vorauszahlung zusammen —
bei gewerblichen Vermietern

Zehn Punkte, zehn Fallstricke, zehn Sätze zum Mitbringen

01 • Laufzeit und stillschweigende Verlängerung

In Thailand regeln die §§ 537 bis 571 des Zivil- und Handelsgesetzbuchs die Miete. Nach § 538 ist ein Mietvertrag nur einklagbar, wenn er schriftlich vorliegt und unterschrieben ist; über drei Jahre Laufzeit ist er ohne Eintragung beim Land Office nur für drei Jahre durchsetzbar. Nach § 570 gilt er als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn du nach Ablauf wohnen bleibst und der Vermieter nicht widerspricht.

Fallstrick: Das kippt die Kündigungsregel. Bei unbestimmter Laufzeit kann nach § 566 jede Seite zum Ende einer Mietzahlungsperiode kündigen — Frist mindestens eine Mietperiode, höchstens zwei Monate. Aus dem Dauerwohnrecht wird ein Monat Vorlauf.

Der Satz, den du verlangst: „Der Vertrag läuft vom ... bis Nach Ablauf verlängert er sich nur, wenn beide Seiten das schriftlich bestätigen.“

02 • Kautio — Höhe, Frist, Absicherung

Marktpraxis in Thailand: **zwei Monatsmieten Kautio plus eine im Voraus**. In Vietnam sind ein bis zwei Monatsmieten üblich, bei Häusern auch drei; in Laos ein bis drei, bei Häusern oft eine Jahresvorauszahlung. Eine gesetzliche Obergrenze fanden wir nur für Thailand: Die Verordnung des Vertragsausschusses **B.E. 2568 (2025)**, gültig ab dem **4. September 2025**, erfasst Vermieter mit **mindestens drei Wohneinheiten** — vorher fünf — und begrenzt Vorauszahlung und Kautio zusammen auf **drei Monatsmieten**. Rückzahlung sofort bei Vertragsende, nach Prüfung in sieben Tagen ohne Schaden und 14 Tagen mit aufgeschlüsselter Abrechnung; Verstöße: bis ein Jahr Haft, bis 200.000 THB. Für Vietnam (Wohnungsgesetz Nr. 27/2023/QH15) und Laos fanden wir weder Obergrenze noch Frist — dort muss beides in den Vertrag.

Fallstrick: Bei ein oder zwei Einheiten greift die thailändische Verordnung nach dem Wortlaut nicht. Und die Fassungen widersprechen sich: 2018 je *eine* Monatsmiete für Kautio und Vorauszahlung, 2019 und 2025 drei zusammen. Lass dir die Zahlung deshalb noch im Raum quittieren — Betrag, Datum, Adresse, Unterschrift.

Der Satz, den du verlangst: „Die Kautio beträgt ... und wird spätestens sieben Tage nach der Rückgabe vollständig auf das Konto des Mieters überwiesen. Abzüge nur, wenn schriftlich einzeln aufgeführt und belegt.“

03 • Kündigung und vorzeitiger Auszug

Der häufigste Konflikt: Du willst nach acht Monaten raus, der Vertrag läuft zwölf. Für gewerbliche Vermieter sieht die thailändische Verordnung von 2025 vor, dass der Mieter nach Ablauf der **halben Vertragslaufzeit mit 30 Tagen schriftlicher Frist** kündigen darf; der Vermieter ebenfalls mit 30 Tagen, bei grobem Fehlverhalten mit sieben. Bei Zahlungsverzug muss er dir nach § 560 erst eine Frist von mindestens 15 Tagen setzen.

Fallstrick: Fast jeder Standardvertrag lässt die Kautio bei vorzeitigem Auszug verfallen. Bei gewerblichen Vermietern ist das unwirksam — nur nützt dir das wenig, wenn das Geld schon beim Vermieter liegt.

Der Satz, den du verlangst: „Der Mieter kann mit 30 Tagen Frist zum Monatsende kündigen. Die Kautio verfällt dadurch nicht; sie wird abzüglich offener Mieten und nachgewiesener Schäden zurückgezahlt.“

04 • Nebenkosten und der Ausländer-Stromtarif

Der Punkt, der übers Jahr am meisten kostet — und der am leichtesten zu prüfen ist. In Apartments und Wohnhäusern liest der Vermieter den Zähler oft selbst ab und rechnet mit einem eigenen Satz ab: sieben, acht, manchmal neun Baht. Der Staat verlangt weniger.

Die Regulierungsbehörde **ERC** setzt den Strompreis periodenweise fest. Für **Mai bis August 2026** sind es im Schnitt **3,95 THB je Einheit** — Grundtarif 3,78 THB plus Brennstoffzuschlag Ft von 16,23 Satang; Januar bis April waren es 3,88 THB. Mit 7 % Mehrwertsteuer rund **4,22 THB**, etwa 11 Cent. Versorger ist in den Provinzen die **Provincial Electricity Authority (PEA)**, in Bangkok, Nonthaburi und Samut Prakan die Metropolitan Electricity Authority. Der reine Energiepreis der PEA ist gestaffelt von 2,3488 bis 4,4217 THB, dazu 8,19 oder 38,22 THB Grundgebühr — jeweils vor Ft und Mehrwertsteuer.

Verbreitet sind **7 bis 8 THB je Einheit**. Bei 300 Einheiten im Monat — realistisch mit Klimaanlage — sind das rund 2.250 statt etwa 1.270 THB: ein Aufschlag von knapp **1.000 THB im Monat**, rund 310 Euro im Jahr. Bei einem Zimmer für 12.000 THB eine versteckte Mieterhöhung von acht Prozent.

DIE RECHTSLAGE – UND WAS WIR NICHT VERIFIZIEREN KONNTEN

Die Verbraucherschutz-Verordnung untersagt gewerblichen Vermietern ausdrücklich, **Strom und Wasser über den von den Versorgungsbehörden erhobenen Sätzen abzurechnen**. Das ist der entscheidende Hebel, und er steht im Verordnungstext. In thailändischen Medien kursiert zusätzlich eine feste Obergrenze von **4,88 THB je Einheit** für Mietwohnungen — diese Zahl haben wir in *keiner* amtlichen Quelle wiedergefunden. Nimm sie als Verhandlungsargument, nicht als Rechtsanspruch.

So prüfst du: Frag, ob es einen **eigenen Zähler auf deinen Namen** bei PEA oder MEA gibt — dann kommt die amtliche Rechnung zu dir. Sonst: die letzten zwei amtlichen Rechnungen zeigen lassen und Betrag durch Einheiten teilen. Das Ergebnis gehört als Zahl oder als „nach amtlichem Tarif“ in den Vertrag, nicht als „nach Verbrauch“.

Vietnam und Laos: In Vietnam gilt ein sechsstufiger EVN-Haushaltstarif. Nach Entscheidung 599/QĐ-EVN, gültig seit 10. Mai 2025: **1.984 · 2.050 · 2.380 · 2.998 · 3.350 · 3.460 VND je kWh**, Durchschnittspreis 2.204,07 VND ohne Mehrwertsteuer. Wer teurer weiterverkauft, riskiert nach dem im Mai 2026 berichteten **Dekret 133/2026/NĐ-CP 20 bis 30 Mio. VND** Bußgeld, rund 670 bis 1.000 Euro; das Inkrafttretensdatum konnten wir nicht bestätigen. In Laos wurde 2025 für die unterste Stufe ein Sprung von 355 auf 679 Kip je kWh berichtet; ein amtliches Tarifblatt 2026 fanden wir nicht — verlass dich dort auf die Originalrechnung.

Der Satz, den du verlangst: „Strom wird nach Zähler zum jeweils gültigen amtlichen Tarif des Versorgers abgerechnet. Der Mieter erhält monatlich eine Abrechnung mit Anfangs- und Endzählerstand.“

05 • Wasser und die Gebäude-Umlage

Die staatliche **Provincial Waterworks Authority** berechnet Haushalten **10,20 THB je Kubikmeter** für die ersten 10 m³, danach 16,00 THB bis 20 m³, 19,00 THB bis 30 m³ und 21,20 THB bis 50 m³. Vermieter rechnen häufig pauschal 18 bis 25 THB je Einheit ab — das Doppelte bis Zweieinhalbfache, absolut aber selten mehr als 150 THB im Monat.

Fallstrick: die **Gebäude-Umlage**, thailändisch „common fee“. In Bangkoker Condos liegt sie bei 20 bis 30 THB je Quadratmeter und Monat im günstigen Segment, 35 bis 50 im Mittelfeld, 60 bis 90 und mehr im Luxussegment (Maklerportal, Stand Mai 2025) — bei 60 m² also 1.200 bis 5.400 THB monatlich. Nach **§ 18 des Condominium Act** tragen die **Miteigentümer** diese Kosten, also der Vermieter. Trotzdem steht sie regelmäßig als Posten im Mietvertrag. Unwirksam ist das nicht automatisch — du solltest nur wissen, dass du eine Kostenverschiebung akzeptierst.

Der Satz, den du verlangst: „Wasser wird nach Zähler zum amtlichen Tarif abgerechnet. Gebäude-Umlage, Grundabgabe und Gebäudeversicherung trägt der Vermieter.“

06 • Reparaturen — und wer sie zahlt

Üblicher Standard: Kleinreparaturen bis rund 1.000 bis 2.000 THB zahlt der Mieter, alles darüber der Vermieter. Diese Grenze steht in keinem Gesetz, sie ist Vertragspraxis. In der thailändischen Verordnung steht dagegen: Ein gewerblicher Vermieter darf dir **normale Abnutzung, Schäden durch höhere Gewalt** und Gebäudemängel ohne Bezug zu deiner Nutzung nicht in Rechnung stellen.

Fallstrick: die Klimaanlage — das teuerste bewegliche Teil der Wohnung, im tropischen Klima regelmäßig defekt. Standardverträge schweigen dazu oder schieben „Wartung“ pauschal dem Mieter zu. Trenne die *Reinigung* — alle drei bis sechs Monate, erfahrungsgemäß 300 bis 800 THB je Gerät — vom *Defekt an Kompressor, Platine oder Kältemittelkreislauf*: Das ist Instandhaltung und Sache des Eigentümers.

Der Satz, den du verlangst: „Der Vermieter trägt die Instandhaltung von Gebäude, fest verbauter Technik, Klimaanlage und Sanitär. Der Mieter trägt Kleinreparaturen bis ... je Einzelfall und die Reinigung der Klimaanlage.“

07 • Untervermietung und Besuch

Untervermietung ist in Thailand auch eine Genehmigungsfrage: Nach dem **Hotel Act B.E. 2547 (2004)** braucht eine Unterkunft, die für Zeiträume unter 30 Tagen vermietet wird, eine Hotellizenz. Ohne Lizenz drohen nach § 59 bis zu ein Jahr Haft und bis zu 20.000 THB Geldstrafe, dazu bis zu 10.000 THB je Tag des Verstoßes — das trifft auch dich, wenn du dein Zimmer tageweise auf einer Plattform anbietest. Monatsvermietungen sind nach einer 2026 berichteten Gerichtsentscheidung nicht erfasst.

Fallstrick: Besuch ist etwas anderes. Grenzen für Übernachtungsgäste sind zulässig. Problematisch wird es, wenn eine Klausel dem Vermieter erlaubt, die Wohnung jederzeit unangekündigt zu betreten — das zählt die Verordnung zu den unzulässigen Bestimmungen.

Der Satz, den du verlangst: „Besuch und Übernachtungsgäste sind zulässig. Untervermietung bedarf der schriftlichen Zustimmung. Der Vermieter betritt die Wohnung nur nach Ankündigung mit mindestens 24 Stunden Frist.“

08 • Möbel- und Inventarliste

Wenn wir aus dem ganzen Guide einen einzigen Punkt herausgreifen müssten, wäre es dieser. Möbliert ist in Südostasien der Normalfall, und die Kautions wird beim Auszug fast immer über das Inventar abgerechnet: ein Fleck auf der Matratze, ein Kratzer in der Arbeitsplatte. Ohne Liste steht deine Erinnerung gegen die des Vermieters — und die Kautions liegt bei ihm. Die thailändische Verordnung verlangt von gewerblichen Vermietern, dass der Vertrag den **Zustand des Mietobjekts** beschreibt und der Mieter ihn bestätigt hat. In der Praxis passiert das selten von allein.

Fallstrick: Fotos ohne Datum und ohne Kontext — eine Nahaufnahme beweist nur, dass es irgendwann einen Kratzer gab. Nimm ein durchgehendes Video auf, in dem du langsam durch jeden Raum gehst, laut das Datum nennst, Schränke öffnest und die Zähler zeigst. Das Protokoll dazu steht auf Seite 7.

Der Satz, den du verlangst: „Die beigefügte Inventar- und Zustandsliste ist Vertragsbestandteil. Dort verzeichnete Mängel gehen nicht zu Lasten des Mieters.“

09 • Vertragssprache — und welche Fassung gilt

In Thailand schreibt die Verbraucherschutz-Verordnung vor, dass der kontrollierte Mietvertrag **auf Thai** abgefasst ist. Üblich ist deshalb ein zweiseitiger Vertrag Thai/Englisch — mit einer Schlussklausel, nach der im Zweifel die thailändische Fassung maßgeblich ist. Für dich heißt das: Du unterschreibst eine Fassung, die du nicht liest.

Fallstrick: Die englische Spalte ist oft kürzer als die thailändische — nicht aus böser Absicht, sondern weil beim Übersetzen gekürzt wurde. Stehen dort drei Zeilen mehr, frag nach, was drinsteht. Bei hoher Kautions oder mehrjähriger Laufzeit lohnt eine bezahlte Übersetzung; beglaubigt kosten sie erfahrungsgemäß 500 bis 1.500 THB je Seite — Marktbeobachtung, keine Gebührenordnung.

Der Satz, den du verlangst: „Der Vertrag ist zweisprachig Thai und Englisch abgefasst, beide Fassungen sind inhaltsgleich. Der Mieter hat beide unterschrieben erhalten.“

10 • Die Meldepflichten deines Vermieters

In allen drei Ländern trifft die Meldepflicht nicht dich, sondern den **Unterkunftgeber**. Nur die Folgen einer unterlassenen Meldung trägst du.

- **Thailand:** Meldung binnen 24 Stunden nach Bezug an die Immigration, Formular TM30 — Details auf der nächsten Seite.
- **Vietnam:** Meldung bei der örtlichen Polizei, nach den uns zugänglichen Darstellungen **binnen 12 Stunden**, in abgelegenen Gebieten binnen 24. Online über die Provinzportale, etwa hochiminh.xuatnhapcanh.gov.vn. Bußgelder nach Dekret 144/2021/NĐ-CP: 1 bis 2 Mio. VND für den Unterkunftgeber bei ein bis drei nicht gemeldeten Personen, 3 bis 5 Mio. VND für den Ausländer — Angaben aus Kanzleiseiten, nicht aus dem Dekretstext.
- **Laos:** Registrierung über Dorfverwaltung und Einwanderungsbehörde. Belastbare Frist und Bußgeldhöhe haben wir nicht gefunden. Frag deinen Vermieter, ob er das schon einmal gemacht hat.

Der Satz, den du verlangst: „Der Vermieter erfüllt die gesetzliche Meldepflicht für ausländische Bewohner fristgerecht und übergibt dem Mieter innerhalb von drei Tagen nach Einzug eine Kopie der Meldebestätigung.“

MELDEPFLICHT DES UNTERKUNFTGEBERS

TM30 — das Formular, das dein Vermieter ausfüllt

Du wirst TM30 nicht am Einzugstag brauchen, sondern beim 90-Tage-Report, bei der Visumsverlängerung und beim Re-Entry-Permit. Und dann ist es zu spät, es nachzuholen.

Was das Gesetz sagt

Rechtsgrundlage ist **§ 38 des Immigration Act B.E. 2522 (1979)**. Im englischen Wortlaut: „The householder, the owner or the possessor of a dwelling place or a hotel manager, who takes in, as a resident, an alien with permission to temporarily stay in the Kingdom, shall notify the competent official at the immigration office located in the locality in which the house, dwelling place, or hotel is located **within twenty-four hours** from the time the alien has taken residence.“

Die Pflicht trifft Hausherrn, Eigentümer, Besitzer oder Hotelmanager — nicht dich. Die Strafe steht in **§ 77: bis zu 2.000 THB**, bei einem Hotelmanager **2.000 bis 10.000 THB**.

HIER WIDERSPRECHEN SICH DIE QUELLEN

Zur tatsächlich erhobenen Geldstrafe kursieren völlig verschiedene Zahlen: 1.600 THB pro Ausländer, „bis zu 5.000 THB“, „bis zu 10.000 THB“. Der Gesetzestext nennt bis zu 2.000 THB für den Privatvermieter. Wir vermuten, dass die höheren Beträge aus der Hotelstaffel stammen, konnten das aber nicht belegen.

Warum es dich betrifft, obwohl du nicht verpflichtet bist

Immigration-Beamte verlangen bei der Verlängerung und beim 90-Tage-Report regelmäßig die **TM30-Quittung** — den Nachweis, dass deine aktuelle Adresse gemeldet ist. Fehlt sie, wird der Vorgang verzögert oder zurückgewiesen, bis die Meldung nachgeholt ist. In der Praxis: zurück zum Vermieter, Vollmacht holen, ein zweites Mal anstellen. Bei einer Verlängerung am letzten zulässigen Tag wird das eng.

Wie gemeldet wird

- 01 **Persönlich** beim zuständigen Immigration Office. Der Vermieter legt Passkopie, Hausbuch (Tabien Baan) beziehungsweise Eigentumsnachweis und seinen Ausweis vor.
- 02 **Online** über das Meldesystem der Immigration Bureau, geführt unter tm30.immigration.go.th beziehungsweise über die Anwendung „Section 38“. Der Vermieter registriert sich einmal und meldet danach jeden Einzug in wenigen Minuten.
- 03 **Durch dich mit Vollmacht**. Viele Büros akzeptieren die Meldung durch den Mieter mit Vollmacht und Ausweiskopie des Vermieters — praktikabel bei Vermietern, die nicht vor Ort wohnen.

Was 2020 gelockert wurde

Nach der Änderung, die zum 30. Juni 2020 in Kraft trat, muss **nicht** mehr bei jeder Rückkehr gemeldet werden: Wer die Wohnung vorübergehend verlässt und zurückkommt, löst keine neue Meldepflicht aus. Ob eine *Wiedereinreise nach Thailand* eine neue TM30 verlangt, ist bis heute umstritten — einige Immigration-Büros verlangen sie, andere nicht. Wenn dein Vermieter kooperiert, ist eine überzählige Meldung harmlos, eine fehlende nicht.

ZWEI FRAGEN AM TAG DER UNTERSCHRIFT

„Machen Sie die TM30-Meldung, und bekomme ich die Quittung?“ und **„Sind Sie im Online-System der Immigration registriert?“** Wer beides bejaht und dir die Quittung ohne Nachfragen schickt, hat Erfahrung mit ausländischen Mietern. Wer zurückfragt, was TM30 ist, wird dich noch beschäftigen — dann klär vor der Unterschrift, wer es übernimmt.

ZUM AUSDRUCKEN UND AUSFÜLLEN

Das Übergabeprotokoll für Einzug und Auszug

Druck dieses Blatt zweimal aus — für den Einzug und für den Auszug. Füll es gemeinsam mit dem Vermieter aus, im selben Raum, am selben Tag. Beide unterschreiben, beide bekommen ein Exemplar, danach sofort abfotografieren.

ÜBERGABEPROTOKOLL · WOHNUNG · ☐ EINZUG ☐ AUSZUG

Objekt, Adresse, Einheit

Mieter · Name und Passnummer

Vermieter oder Vertreter · Name und
Telefon

Datum und Uhrzeit der Übergabe

ZÄHLER, SCHLÜSSEL, ZUGÄNGE — JEWEILS MIT FOTO BELEGEN

Strom · Zählernummer und Zählerstand

Strom · vereinbarter Satz je Einheit

Wasser · Zählernummer und Stand in
m³Wasser · Satz je m³ · Gas, falls
vorhandenSchlüssel, Karte, Chip, Fernbedienung ·
Anzahl je ArtWLAN-Passwort · Kosten je
Ersatzschlüssel

MÄNGEL, INVENTAR, GELD, UNTERSCHRIFTEN

Raum / Gegenstand · festgestellter
MangelRaum / Gegenstand · festgestellter
MangelKlimageräte · Anzahl, Zustand, letzte
ReinigungInventarliste beigelegt · Fotos und
Video gespeichert amKautions · Betrag, Quittung ·
Rückzahlung bis, KontoUnterschrift Mieter · Unterschrift
Vermieter

Beim Auszug füllst du dasselbe Blatt ein zweites Mal aus und legst beide nebeneinander: Die Differenz bei den Zählerständen ergibt die Schlussabrechnung, die bei den Mängeln die Abzüge von der Kautio — oder widerlegt sie.

ZWEISPRACHIGE FORMULIERUNGSVORSCHLÄGE

Drei Absätze, die du mitbringen kannst

AUSDRÜCKLICH KEIN GEPRÜFTER VERTRAGSTEXT

Die folgenden Absätze sind **Formulierungsvorschläge** — keine von Juristen geprüften Vertragsklauseln, nicht auf thailändisches, vietnamesisches oder laotisches Recht abgestimmt, kein Ersatz für anwaltliche Prüfung. Wird dein Vertrag auf Thai geführt, gehört die Ergänzung auch in die thailändische Fassung — sonst steht sie nur in der Spalte, die im Zweifel nicht gilt.

Deutsch	English
1 · Kaution Die Kaution beträgt ... und wird bei Übergabe gegen Quittung gezahlt. Sie wird spätestens sieben Tage nach Rückgabe vollständig auf das vom Mieter benannte Konto überwiesen. Abzüge sind nur zulässig, wenn sie einzeln aufgeführt und belegt sind. Normale Abnutzung berechtigt nicht zum Abzug.	1 · Security deposit The security deposit is ... and is paid at handover against a written receipt. It shall be refunded in full to the bank account nominated by the tenant no later than seven days after the property is returned. Deductions are permitted only if itemised in writing and supported by receipts. Normal wear and tear shall not give rise to any deduction.
2 · Nebenkosten nach amtlichem Tarif Strom und Wasser werden nach Zählerverbrauch zum gültigen amtlichen Tarif des Versorgers abgerechnet, ohne Aufschlag. Der Mieter erhält monatlich eine Abrechnung mit Anfangs- und Endzählerstand und auf Verlangen eine Kopie der amtlichen Rechnung. Die Gebäude-Umlage trägt der Vermieter.	2 · Utilities at the official tariff Electricity and water are charged by metered consumption at the official tariff of the relevant utility authority, with no surcharge. The tenant receives a monthly statement showing opening and closing meter readings and, on request, a copy of the official invoice. The common area fee is borne by the landlord.
3 · Rückgabe Die Wohnung wird im Zustand der Übergabe zurückgegeben, abzüglich normaler Abnutzung. Grundlage ist das von beiden Seiten unterschriebene Übergabeprotokoll nebst Inventarliste vom Die Rückgabe erfolgt gemeinsam; dabei werden die Zählerstände abgelesen und Mängel am selben Tag schriftlich protokolliert.	3 · Return of the property The property shall be returned in the condition recorded at handover, subject to normal wear and tear. The handover protocol and inventory list signed by both parties on ... shall be the reference. The return takes place jointly; meter readings are taken and any defects recorded in writing the same day.

Formulierungsvorschläge von Auswandern und Frei®, Stand Juli 2026. Keine Rechtsberatung, keine geprüften Vertragsklauseln.

Checkliste für den Tag der Unterschrift

- ☐ Vertrag **vollständig gelesen** — beide Sprachfassungen, auch die längere Spalte.
- ☐ **Laufzeit und Verlängerung** mit Datum drin, Verlängerung nur nach schriftlicher Bestätigung.
- ☐ **Kaution und Vorauszahlung** als Betrag drin, mit Rückzahlungsfrist, Konto und Quittung.
- ☐ **Kündigungsfristen** beidseitig benannt, Kaution verfällt bei fristgerechter Kündigung nicht.
- ☐ **Stromsatz** als Zahl oder Verweis auf den amtlichen Tarif — nicht „nach Verbrauch“.
- ☐ **Reparaturen** mit Betragsgrenze geregelt, Klimaanlage benannt: Reinigung und Defekt getrennt.
- ☐ **Übergabeprotokoll und Inventarliste** ausgefüllt, unterschrieben, als Anlage genannt.
- ☐ **Meldepflicht** geklärt: Wer meldet, bis wann, wann bekomme ich die Bestätigung?

EHRlich GESAGT

Kein Vermieter wird dir alle neun Punkte anstandslos geben. Das ist auch nicht das Ziel — das Ziel ist, dass du *weißt*, welche du aufgibst. Wer bei Stromsatz, Übergabeprotokoll und Meldepflicht hart bleibt, hat den größten Teil des Risikos erledigt.

DEIN NÄCHSTER SCHRITT

Den Vertrag kennst du jetzt. Bleibt die Wohnung.

Dieser Guide beginnt in dem Moment, in dem du die Wohnung schon gefunden hast. Die Arbeit davor — welche Stadt, welcher Preis, welches Portal, welcher Vermittler und woran du eine überteuerte Ausländerwohnung erkennst — steht im Bezahl-Guide. Der eine setzt beim anderen an.

Wohnung finden in Südostasien

51 Seiten: Mietpreise nach Stadt und Stadtviertel in Thailand, Vietnam, Laos und Kambodscha · welche Suchportale in welchem Land tatsächlich funktionieren · wie Vermittler und Agenturen arbeiten und was sie kosten · Besichtigung, Verhandlung und der Unterschied zwischen Ausländer- und Einheimischenpreis · Condo, Apartment, Serviced Apartment und Haus im Vergleich · was du in der ersten Woche wirklich brauchst.

6,99 €[Zum Guide →](#)payhip.com/AuswandernundFrei

Was sonst noch zu deiner Situation passt

Die Länder-Ratgeber

Auswandern nach Thailand, Vietnam und Laos — jeweils der ultimative Guide für deinen Neustart, mit Visum, Behörden, Kosten und Alltag. Als Taschenbuch, Kindle oder Premium-PDF. Das Komplettpaket enthält alle drei Länder.

[Thailand →](#)[Vietnam →](#)[Laos →](#)[Komplettpaket 39 € →](#)auswandern-und-frei.de/go/ratgeber-thailand · [/go/ratgeber-vietnam](https://auswandern-und-frei.de/go/ratgeber-vietnam) · [/go/ratgeber-laos](https://auswandern-und-frei.de/go/ratgeber-laos) · payhip.com/b/b92tF

Krankenversicherung, die im Ausland wirklich zahlt

Unsere erste Empfehlung ist BDAE — deutscher Anbieter, deutschsprachige Betreuung im Leistungsfall und eine öffentlich einsehbare Beitragstabelle. Genki ist die Alternative: *Traveler* als Ergänzung, wenn du in Deutschland versichert bleibst, *Native* als Vollersatz nach der Abmeldung. Bei der Visumsverlängerung, für die du auch die TM30-Quittung brauchst, verlangen manche Visumsvarianten einen Versicherungsnachweis. Beide monatlich kündbar.

[BDAE — unsere Empfehlung →](#)[Genki Traveler →](#)[Genki Native →](#)auswandern-und-frei.de/go/bdae-kv · [/go/genki-traveler](https://auswandern-und-frei.de/go/genki-traveler) · [/go/genki-native](https://auswandern-und-frei.de/go/genki-native)

Erreichbar bleiben, ab der Landung

Am Tag der Besichtigung brauchst du eine Nummer, unter der der Vermieter dich erreicht — und Datenvolumen, um den Vertrag zu übersetzen und das Rundgang-Video in die Cloud zu laden. Airalo funktioniert in Thailand, Vietnam, Laos und Kambodscha ohne Anbieterwechsel. In der Facebook-Gruppe tauschen sich über 20.000 Auswanderer aus.

[eSIM ansehen →](#)[Zur Community →](#)[Startseite →](#)

auswandern-und-frei.de/go/airalo-start · facebook.com/groups/auswandernundfrei · auswandern-und-frei.de

Wir verkaufen dir keine Träume. Wir zeigen dir, wie es wirklich ist — und gehen ein Stück mit.

— ANNETT & MARCO · AUSWANDERN UND FREI®

HIER STEHT DIE VERBINDLICHE WAHRHEIT

Mietrecht Thailand — Zivil- und Handelsgesetzbuch §§ 537–571, insbesondere §§ 538, 560, 566, 570 · Abruf 26.07.2026 · thailandlawonline.com

Verbraucherschutz-Verordnung Wohnraummiete — Notification of the Contract Committee B.E. 2568 (2025), veröffentlicht 06.06.2025, gültig ab 04.09.2025; Vorfassungen B.E. 2562 (2019) und 2561 (2018). Wiedergabe über Kanzleiveröffentlichungen, nicht amtlich · tilleke.com

Strompreis Thailand — Energy Regulatory Commission, Durchschnittstarif 3,95 THB je Einheit für Mai bis August 2026, Fachpresse, Abruf 26.07.2026 · nationthailand.com · Tarifstruktur pea.co.th

Wassertarife Provinzen — Provincial Waterworks Authority, Tariftabelle, Abruf 26.07.2026 · pwa.co.th

Meldepflicht TM30 — Immigration Act B.E. 2522, §§ 38 und 77; Meldesystem der Immigration Bureau · tm30.immigration.go.th · immigration.go.th

Kurzzeitvermietung — Hotel Act B.E. 2547, §§ 4, 15 und 59; Kanzleianalyse vom 10.04.2026, nicht amtlich · fosrlaw.com

Gebäude-Umlage — Condominium Act, § 18, Kostentragung durch die Miteigentümer · library.siam-legal.com

Wohnungsgesetz Vietnam — Gesetz Nr. 27/2023/QH15, in Kraft seit 01.08.2024; Zivilgesetzbuch Nr. 91/2015/QH13 · english.luatvietnam.vn

Strompreise und Vermieteraufschlag Vietnam — EVN-Entscheidung 599/QĐ-EVN vom 10.05.2025; Dekret 133/2026/NĐ-CP, Bußgeld 20 bis 30 Mio. VND, Presseberichterstattung 05/2026 · en.sggp.org.vn

Meldepflicht Vietnam — Einwanderungsportale der Provinzen; Bußgelder nach Dekret 144/2021/NĐ-CP über Dienstleisterangaben, nicht amtlich · hochiminh.xuatnhapcanh.gov.vn

Strompreise Laos — Électricité du Laos, Tarifierhebung Oktober 2025 nach Presseberichterstattung; kein amtliches Tarifblatt 2026 auffindbar

Reise- und Sicherheitshinweise — Auswärtiges Amt · auswaertiges-amt.de

WICHTIGER HINWEIS · KEINE RECHTSBERATUNG

Dieser Guide dient ausschließlich der allgemeinen Information und ersten Orientierung. Er stellt keine Rechts-, Steuer-, Sozialversicherungs- oder Anlageberatung dar und ersetzt diese nicht. Die zweisprachigen Musterabsätze sind Formulierungsvorschläge und keine geprüften Vertragsklauseln. Miet- und Verbraucherschutzvorschriften, Meldepflichten, Tarife, Gebühren und Fristen ändern sich häufig, werden regional unterschiedlich ausgelegt und unterscheiden sich je nach Staatsangehörigkeit, Vertragsgestaltung und Zeitpunkt. Wir übernehmen keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Jede Entscheidung triffst du in eigener Verantwortung; ziehe für deinen konkreten Fall die zuständigen Stellen sowie qualifizierte Fachleute im jeweiligen Land hinzu. Umrechnungen erfolgen mit 38,4 THB, 29.900 VND, 21.700 LAK und 1,10 USD je Euro (Referenzkurse Juli 2026) und dienen nur der Orientierung. Stand der Angaben: Juli 2026.

HERAUSGEBER

© 2026 Auswandern und Frei® · ATML Media LLC. Alle Rechte vorbehalten. Dieser Guide darf kostenlos weitergegeben, aber nicht verändert oder verkauft werden. „Auswandern und Frei“ ist eine beim EUIPO eingetragene Unionsmarke, Reg.-Nr. 019316799. Einzelne Verweise in diesem Guide sind Partnerlinks: Kaufst du darüber, unterstützt du unsere Arbeit — für dich ändert sich am Preis nichts.