

Untermietvertrag

I Vertragsparteien, Kontaktpersonen & MitbewohnerInnen

VermieterIn / UntervermieterIn

Vorname, Name	
Adresse	
Telefon P	
Mobil	
Telefon G	
Fax	
E-Mail	

StellvertreterIn

Vorname, Name	
Adresse	
Telefon P	
Mobil	
Telefon G	
Fax	
E-Mail	

UntermieterIn

Vorname, Name	
Adresse	
Telefon P	
Mobil	
Telefon G	
Fax	
E-Mail	

HauseigentümerIn / Verwaltung

Firma	
Vorname, Name	
Adresse	
Telefon P	
Mobil	
Telefon G	
Fax	
E-Mail	

MitbewohnerInnen

Vorname, Name		Geburtsdatum	
Vorname, Name		Geburtsdatum	
Vorname, Name		Geburtsdatum	

II Objekt & Liegenschaft (Zutreffendes ankreuzen, bezeichnen oder ergänzen)

<input type="checkbox"/>	Zimmer-Wohnung	im	<input type="checkbox"/>	Stockwerk	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Zimmer-Haus	Liegenschaft (Adresse)			
<input type="checkbox"/>	Anderes Objekt	<input type="text"/>			

Zur Benützung resp. zur Mitbenützung (Zutreffendes ankreuzen und nicht Zutreffendes allenfalls streichen)

<input type="checkbox"/>	Garten / Gartensitzplatz / Terrasse	<input type="checkbox"/>	zur Mitbenützung mit	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Garage / Einstellhallenplatz / eigener Parkplatz	<input type="checkbox"/>	zur Mitbenützung mit	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Waschküche / Waschmaschine / Tumbler	<input type="checkbox"/>	zur Mitbenützung mit	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Keller / Kellerabteil / Estrich / Estrichabteil	<input type="checkbox"/>	zur teilweisen Benützung	<input type="text"/>

Nicht untervermietet werden folgende Bereiche

<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
--------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------

III Mietzins

Der monatliche Mietzins (inkl. Nebenkosten) beträgt

CHF

inklusive Elektrizität (zum Ankreuzen)

Der Mietzins ist im Voraus spätestens auf den 26. des Vormonats auf folgendes Konto zu überweisen:

Bank

Clearing Nr

Konto-Nr. / IBAN

Konto-Inhaber

Die erste und die letzte Monatsmiete (ergibt zusammen zwei Monatsmieten) sind vor Mietantritt zu bezahlen. Auf den jeweils 26. des Vormonats sind die Mieten für die weiteren Monate zu bezahlen. Aufgrund der Tatsache, dass vor Mietantritt zwei Monatsmieten zu bezahlen sind (die erste und die letzte) entfällt die Mietzahlung für den letzten Monat.

Bei kurzen Mietdauern (bis 3 Monate) empfehlen wir, die Miete für die gesamte Mietdauer auf einmal im Voraus zu verlangen. Kreuzen Sie dies entsprechend an, wenn Sie es mit Ihrem Untermieter so vereinbart haben.

Die Miete für die gesamte Mietdauer ist vor Mietantritt zu bezahlen

Total CHF

Weitere Bestimmungen bezüglich der Mietzahlungen sind unter Punkt X, Abschnitt "Gültigkeit" geregelt.

IV Dauer der Untermiete

Nur eine der folgenden drei Möglichkeiten ankreuzen - nicht mehrere!

1. Befristetes Untermietverhältnis *ohne* Kündigungsmöglichkeit

Das Untermietverhältnis beginnt am

(Datum)

und dauert fest bis und mit

(Datum)

Das Untermietverhältnis endet ohne Kündigung. Eine Verlängerung ist - gegenteilige Abmachung vorbehalten - ausgeschlossen. Die VermieterInnen sind darauf angewiesen, den zur Verfügung gestellten Wohnraum nach Ablauf der Vertragsdauer wieder beanspruchen zu können.

2. Befristetes Untermietverhältnis *mit* Kündigungsmöglichkeit

Das Untermietverhältnis beginnt am

(Datum)

und dauert längstens bis und mit

(Datum)

Das Untermietverhältnis endet ohne Kündigung. Eine Verlängerung ist - gegenteilige Abmachung vorbehalten - ausgeschlossen. Die VermieterInnen sind darauf angewiesen, den zur Verfügung gestellten Wohnraum nach Ablauf der Vertragsdauer wieder beanspruchen zu können.

Es besteht eine Kündigungsmöglichkeit auf Ende jeden Monats mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten für Wohnungen bzw. 2 Wochen für möblierte Einzelzimmer (= gesetzliche Mindestkündigungsfristen).

Frühest mögliche Kündigung auf

(Datum)

3. Unbefristetes Untermietverhältnis

Das Untermietverhältnis beginnt am

(Datum)

Es ist mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten für Wohnungen bzw. 2 Wochen für möblierte Einzelzimmer (= gesetzliche Mindestkündigungsfristen) auf Ende jeden Monats kündbar.

Frühest mögliche Kündigung auf

(Datum)

Gesetzliche Bestimmungen bei einer Kündigung

1. Bei einer Kündigung muss der Vermieter gemäss Mietrecht das amtlich offizielle Kündigungsformular verwenden (erhältlich bei der Gemeinde, in welcher sich das Mietobjekt befindet). OR Art. 266I
2. Wurde das Mietobjekt an ein Ehepaar (oder an ein Paar mit eingetragener Partnerschaft) vermietet, muss die Kündigung respektive die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d) beiden Partnern separat zugestellt werden. OR Art. 266n
3. Eine Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei ist oder bei der Post abholbereit vorliegt.

V Rechte, Pflichten und Haftung der UntermieterInnen

- Die UntermieterInnen verpflichten sich, den überlassenen Sachen (Wohnraum und Mobiliar) Sorge zu tragen und sie in gleichem Zustand zurückzulassen, wie sie sie übernommen haben (inkl. Schlussreinigung).
- Falls ein Übergabe-/Übernahmeprotokoll abgeschlossen wird, ist dieses Bestandteil dieses Vertrages.
- Die Hausordnung ist einzuhalten und den Weisungen des Hauseigentümers, der Liegenschaftsverwaltung sowie des Hauswartes ist Folge zu leisten.
- Bei längeren Abwesenheiten der UntermieterInnen ist der Zugang zur Wohnung für Notfälle sicherzustellen, indem die Schlüssel bei einer Vertrauensperson abgegeben werden. Die Vertrauensperson muss dem Hauseigentümer respektive der Hausverwaltung (und idealerweise auch dem Hauswart) mitgeteilt werden.
- Begründete Reklamationen seitens der übrigen HausbewohnerInnen, des Hauseigentümers, der Verwaltung oder des Hauswartes berechtigen den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung dieses Vertrages.
- Schäden am Mietobjekt sind sofort dem Vermieter oder dessen Stellvertretung - in dringenden Fällen dem Hauseigentümer, der Verwaltung oder dem Hauswart - zu melden. Die UntermieterInnen haften für Schäden, die aus einer verspäteten Meldung entstehen.
- Dem Vermieter oder einer von ihm bestimmten Kontaktperson ist auf Wunsch Zutritt zum oben bezeichneten Wohnraum binnen einer Woche nach Beantragung zu gewähren. Wird dies verweigert, so kann der Vermieter diesen Vertrag unverzüglich auflösen.
- Mehrere UntermieterInnen haften solidarisch.

VI Möblierung & Schlüssel

Der Wohnraum wird mit folgender Möblierung überlassen (Kurzbeschreibung des Inventars):

Schlüssel (Zutreffendes ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	gemäss Übergabe-/Übernahmeprotokoll	<input type="checkbox"/>	werden bei der Wohnungsübergabe abgegeben
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

Das Anfertigen von Hausschlüsseln ist den UntermieterInnen untersagt, ebenso wie das Verstecken und „Hinterlegen“ von Schlüsseln. Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist der Vermieter berechtigt die betroffenen Schlösser auf Kosten der UntermieterInnen auszuwechseln.

VII Reinigung

Grundsätzlich gilt, dass der Wohnraum im selben Zustand zurück gegeben wird, wie er angetreten wurde. Untenstehende Reinigungsgrade gelten somit für die Wohnraumübergabe, wie die Rücknahme.

<input type="checkbox"/>	Standard	Ganze Wohnung, Fenster, Balkone usw. gründlich gereinigt (empfohlen)
<input type="checkbox"/>	Komplettreinigung	Reinigungsgrad wie bei normaler Wohnungsabgabe, ganze Wohnung, Fenster, Balkone, Läden, Rollen, Keller usw. sehr sauber gereinigt
<input type="checkbox"/>	Besenrein	Staubsaugen, Reinigung von Küche, Bad und WC, Entsorgung von Abfall
<input type="checkbox"/>	Anderes	

Die Rücknahmereinigung erfolgt durch

<input type="checkbox"/>	die UntermieterInnen
<input type="checkbox"/>	den Vermieter
<input type="checkbox"/>	den UMS UntermietSERVICE oder ein Putzinstitut

Verrechnung der Reinigungskosten an Untermieter

<input type="checkbox"/>	Keine, sofern der Wohnraum sauber ist
<input type="checkbox"/>	Pauschal <input type="text"/> CHF
<input type="checkbox"/>	Nach Aufwand

VIII Bindung an den Hauptmietvertrag

Dieser Untermietvertrag ist an die Bedingungen des Hauptmietvertrages gebunden. Ändern sich diese während des Untermietverhältnisses, gelten die Änderungen auch für diesen Untermietvertrag. Dies gilt insbesondere für Änderungen des Mietzinses (Erhöhung und Senkung) sowie für die Kündigung. Endet der Hauptmietvertrag, gleich aus welchen Gründen, endet damit ohne Ausnahme auch der Untermietvertrag.

IX Weitere Vereinbarungen

X Gültigkeit

Dieser Vertrag wird für den Vermieter auch nach Unterschrift durch beide Parteien erst bindend, wenn die von den UntermieterInnen zu bezahlenden zwei Monatsmieten fristgerecht auf dem Konto des Vermieters oder in bar verfügbar sind.

Fristgerecht bedeutet:

- bis spätestens 10 Arbeitstage nach beidseitiger Vertragsunterzeichnung, wenn die Dauer zwischen Vertragsunterzeichnung und Mietantritt ein Monat oder länger dauert
- bis spätestens 5 Arbeitstage nach beidseitiger Vertragsunterzeichnung, wenn die Dauer zwischen Vertragsunterzeichnung und Mietantritt weniger als ein Monat dauert
- in jedem Fall vor der Schlüsselübergabe

Der Vermieter benachrichtigt die UntermieterInnen innert 5 Arbeitstagen, wenn er den Vertrag wegen verspäteter Zahlung nicht gegen sich gelten lassen will. Er ist jedoch berechtigt, den Vertrag auch bei verspätetem Eingang der Zahlungen gelten zu lassen.

Vorgehen bei nicht sofortiger beidseitiger Unterzeichnung (z.B. wenn der Untermietvertrag verschickt wird)

1. Wenn der Vermieter den Vertrag zuerst unterschreibt

Wird dieser Vertrag nicht von beiden Vertragsparteien sofort unterzeichnet, gilt der zunächst vom Vermieter unterzeichnete Vertrag bis zum nebenstehenden Datum als Offerte zum Abschluss eines Untermietvertrages.

Offerte gültig bis

Ist der den UntermieterInnen zugestellte Vertrag bis zum genannten Datum nicht gegengezeichnet beim Vermieter eingetroffen, ist dieser nicht mehr an seine Offerte gebunden.

Trifft der von den UntermieterInnen gegengezeichnete Vertrag trotzdem noch, aber verspätet beim Vermieter ein, benachrichtigt der Vermieter die UntermieterInnen innert 5 Arbeitstagen, wenn er den Untermietvertrag wegen verspäteter Unterzeichnung oder Zustellung nicht gelten lassen will. Er ist jedoch berechtigt, den Vertrag auch bei verspätetem Eingang gelten zu lassen.

2. Wenn die UntermieterInnen den Vertrag zuerst unterschreiben

Wird dieser Vertrag nicht von beiden Vertragsparteien sofort unterzeichnet, gilt der zunächst von den UntermieterInnen unterzeichnete Vertrag bis zum nebenstehenden Datum als Offerte zum Abschluss eines Untermietvertrages.

Offerte gültig bis

Ist der an den Vermieter zugestellte Vertrag bis zum genannten Datum nicht gegengezeichnet bei den UntermieterInnen eingetroffen, sind die UntermieterInnen nicht mehr an ihre Offerte gebunden.

Trifft der vom Vermieter gegengezeichnete Vertrag trotzdem noch, aber verspätet bei den UntermieterInnen ein, benachrichtigen diese den Vermieter innert 5 Arbeitstagen, wenn sie den Untermietvertrag wegen verspäteter Unterzeichnung oder Zustellung nicht gelten lassen wollen. Sie sind jedoch berechtigt, den Vertrag auch bei verspätetem Eingang gelten zu lassen.

XI Gerichtsstand & Anwendbares Recht

Der Gerichtsstand befindet sich am Ort des Mietobjekts.

Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gilt das Schweizerische Obligationenrecht (OR).

XII Unterschriften

Vermieter	
Ort und Datum	

UntermieterInnen	
Ort und Datum	

Anleitung zum Ausfüllen des Untermietvertrages

Beachten Sie auch das Merkblatt für Wohnraum-Anbieter (gratis beim UMS UntermietSERVICE oder auf www.ums.ch erhältlich)

Punkt I: Vertragsparteien, Kontaktpersonen & MitbewohnerInnen

Setzen Sie hier die vollständigen Adressen, Telefonnummern und E-Mail Adressen der Kontaktpersonen ein. Haben die UntermieterInnen keine feste Adresse in der Schweiz, ist eine Kopie der Identitätsausweise sowie die Adresse der Arbeitgeber in der Schweiz sinnvoll.

Führen Sie auch alle weiteren MitbewohnerInnen namentlich auf (ausser nahe Familienangehörige). Dies ist vor allem dann wichtig, wenn Sie Ihr Objekt an UntermieterInnen vermieten, die vom UMS vermittelt wurden, denn die UMS-Versicherung gilt nur für die im Untermietvertrag aufgeführten UntermieterInnen und MitbewohnerInnen.

Informieren Sie Ihren Stellvertreter über seine Kompetenzen und geben Sie ihm eine Kopie des Untermietvertrages. Wenn Sie über kein E-Banking verfügen, leiten Sie die Bankkorrespondenz an den Stellvertreter um, um allfällige Zahlungsverzögerungen rechtzeitig feststellen zu können.

Punkt II: Objekt & Liegenschaft

Halten Sie hier fest, welcher Wohnraum genau untervermietet wird (z.B. "3 Zimmer-Wohnung im 3. Stockwerk links"), in welcher Liegenschaft (Adresse) sich diese befindet, was alles zur Benützung steht. Grenzen Sie klar ab, wenn Sie nur Teile der Wohnung untervermieten und reduzieren Sie den Mietzins anteilmässig.

Punkt III: Mietzins

Setzen Sie hier den zu bezahlenden Mietzins (inkl. Nebenkosten) ein und regeln Sie, wie das Geld zu bezahlen ist. Kreuzen Sie zudem an, ob der Inklusiv-Preis auch die Elektrizitätskosten beinhaltet (Elektrizitätskosten sind in den üblichen Nebenkosten nicht enthalten).

Die Regelung bezüglich der Vorauszahlung ist ein Vorschlag des UntermietSERVICE, welcher sich in der Praxis bewährt hat. Sie sind dabei jedoch frei und können auch keine Vorauszahlung oder Vorauszahlung des Mietpreises für die ganze Mietdauer vereinbaren, sofern die UntermieterInnen damit einverstanden sind.

Punkt IV: Dauer der Untermiete

Kreuzen Sie hier an, ob es sich um ein befristetes Untermietverhältnis mit oder ohne Kündigungsmöglichkeit oder um ein unbefristetes handelt (nicht mehrere möglich!). Befristete Untermietverhältnisse sind in der Regel nicht kündbar. Es kann aber eine Kündigungsmöglichkeit vereinbart werden (ist bei längeren Untermietdauern empfehlenswert). Kreuzen Sie dies, wenn es gewünscht wird, entsprechend an. Weiter kann bei befristeten wie auch unbefristeten Untermietverhältnissen ein frühest möglicher Kündigungstermin definiert werden, damit eine von Ihnen definierte Mindestmietdauer garantiert ist.

Punkt V: Rechte, Pflichten und Haftung der UntermieterInnen

Diesen Punkt können Sie durch weitere Bestimmungen ergänzen oder einzelne davon herausstreichen.

Punkt VI: Möblierung

Hier soll die für die UntermieterInnen verfügbare Möblierung grob festgehalten werden, damit die UntermieterInnen wissen, mit welcher Möblierung sie die Wohnung bei Mietbeginn antreffen werden. Eine detaillierte Auflistung der vorhandenen Möblierung sowie dessen Zustand kann bei der Wohnraumübergabe mit Hilfe des Übergabe-/Übernahme-Protokolls festgehalten werden (gratis beim UMS UntermietSERVICE oder auf www.ums.ch erhältlich).

Punkt VII: Reinigung

Vereinbaren Sie hier die gewünschte Art der Reinigung bei der Wohnungsrückgabe. Wir empfehlen Ihnen, die Standard-Reinigung zu vereinbaren. Klären Sie Ihre allenfalls ausländischen Gäste über die Gebräuche in der Schweiz auf.

Punkt VIII: Bindung an den Hauptmietvertrag (kann nicht abgeändert werden)

Punkt IX: Weitere Vereinbarungen

Dieser Punkt dient dazu, weitere Vereinbarungen zu treffen (z.B. "Pflanzen giessen", "keine Haustiere", usw.).

Punkt X: Gültigkeit

Kontrollieren Sie, ob die Zahlung der zwei Mietzinse, welche von den UntermieterInnen im Voraus zu bezahlen sind, fristgerecht bei Ihnen eintrifft. Reagieren Sie innert der Fristen, falls dies nicht der Fall sein sollte.

Wenn Sie den Vertrag nicht im Beisein beider Parteien unterzeichnen, ist es wichtig, dass Fristen gesetzt werden, welche klar regeln, wie lange Sie oder die UntermieterInnen an die Offerte gebunden sind. Reagieren Sie auch hier innert der Fristen, falls die gegengezeichneten Verträge nicht rechtzeitig eintreffen.

Punkt XI: Gerichtsstand & Anwendbares Recht (kann nicht abgeändert werden)

Stellen Sie sicher, dass der Vertrag, den Sie behalten, von allen Mitgliedern der anderen Partei original unterschrieben ist (solidarische Haftung). Bewahren Sie das Original nicht im Wohnraum auf, den Sie untervermieten.