

Merkblatt für Wohnraum-Anbieter

1. Untervermieten ist erlaubt

Die Untermiete ist gemäss OR Art. 262 erlaubt. Sie benötigen dazu jedoch die Zustimmung des Vermieters oder der Verwaltung. Die Zustimmung sollte in schriftlicher Form erteilt werden, kann aber auch mündlich oder durch Dulden erfolgen.

Die Zustimmung kann nur in den folgenden, seltenen Fällen verweigert werden:

- Wenn Sie als Hauptmieter sich weigern, dem Vermieter oder der Verwaltung die Bedingungen des Untermietvertrages bekannt zugeben. Das heisst: Sie müssen ihn über den Mietzins, die Aufenthaltsdauer und die Personalien der Untermieter informieren.
- Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu jenen im Hauptmietvertrag missbräuchlich sind (z.B. zu hohe Miete).
- Wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Liegt kein Verweigerungsgrund vor, muss die Untermiete bewilligt werden. Wenn Sie keine Bewilligung erhalten, verlangen Sie per eingeschriebenen Brief eine schriftliche Begründung innert 10 Tagen.

Bei Fragen in schwierigen Fällen können Sie sich bei uns informieren.

2. Untermietvertrag & Übergabeprotokoll

Schliessen Sie in jedem Fall einen Untermietvertrag ab. Verwenden Sie dazu die bei uns gratis erhältlichen Untermietvertragsformulare. Sie wurden speziell für befristete Untermietverhältnisse entworfen. Das Ausfüllen ist dank der Anleitung einfach.

Wohnraumübergaben und -übernahmen sollten immer mit einem Übergabe-/Übernahmeprotokoll durchgeführt werden, welches beim Einzug und wiederum beim Auszug von beiden Parteien unterschrieben wird (bei uns ebenfalls kostenlos erhältlich).

3. Haftung & Prüfung der Untermieter

Wenn Sie Ihre Wohnung untervermieten, bleiben Sie gegenüber Ihrem Vermieter für die Wohnung und den Mietzins verantwortlich. Sie zahlen also auch die Miete, falls Ihr Untermieter mit den Zahlungen an Sie in Verzug ist. Ebenso bleiben Sie weiterhin für Schäden an der Mietsache verantwortlich, auch wenn Sie vom Untermieter verursacht wurden.

Es ist deshalb empfehlenswert, Interessenten vor Vertragsabschluss auf Zahlungsfähigkeit hin zu prüfen. Die UMS AG überprüft Wohnraumsucher im Rahmen ihres Prüfungsverfahrens nach Möglichkeit auf Bonität und holt Referenzauskünfte bei deren Arbeitgebern ein. Je nach Ausgang des Prüfungsverfahrens nimmt die UMS AG die Sucher in die Vermittlung auf oder lehnt sie ab. Wir empfehlen den Anbietern, sich vor Abschluss eines (Unter-) Mietvertrages bei der UMS AG über die konkreten Ergebnisse der Abklärungen über einen Sucher zu informieren.

4. Einzigartiger Versicherungs-Schutz durch die UMS-Versicherung

Melden Sie uns, mit wem Sie einen (Unter-)Mietvertrag abgeschlossen haben. So profitieren Sie von einem in der Schweiz einzigartigen Versicherungsschutz. Die UMS-Versicherung ist für Sie und Ihre Mieter kostenlos! Die Kosten für die Versicherung werden vollumfänglich durch den UMS getragen.

Die UMS-Versicherung bieten wir Ihnen in Zusammenarbeit mit einer der grössten Schweizer Versicherungen an, der «Zürich» Versicherungs-Gesellschaft. Sie kommt für folgende Risiken zum Tragen:

- Schäden am Mietobjekt bis 5 Mio. CHF pro Ereignis
- Schäden am Mobiliar bis CHF 10'000.- pro Mietvertrag
- Mietzinsausfall bis maximal 3 Monatsmieten pro Mietvertrag

Ihr Selbstbehalt pro Ereignis beträgt CHF 500.-.

WICHTIG: Diese Versicherungslösung gilt für Mietobjekte in der Schweiz, die über den UMS vermittelt worden sind und gilt für Vertragsabschlüsse, die Sie uns spätestens 10 Tage nach Einzug der Mieter in Ihre Wohnung gemeldet haben.

Sie gilt für Mietobjekte mit Mietbeginn ab 1. März 2009 während der dem UMS gemeldeten Mietdauer bis maximal 18 Monate.

Weitere Details zur UMS-Versicherung erhalten Sie bei uns oder auf www.ums.ch.

Zum Schutz Ihres Mobiliars vor Elementarschäden empfehlen wir Ihnen, die Hausratversicherung weiter zu bezahlen. Somit bleibt dieses auch während Ihrer Abwesenheit gegen Elementarschäden (Wasser, Feuer etc.) und Diebstahl versichert.

5. Mietpreise

Vereinbaren Sie nach Möglichkeit „inklusive Mietpreise“ (das heisst inkl. Strom, Wasser, Radio/TV-Gebühren), da es manchmal schwierig ist, nachträglich von den Untermietern Nebenkosten einzufordern.

Zudem empfehlen wir, lediglich den Mietpreis zu verlangen, den Sie selber bezahlen und für die Möblierung keinen Zuschlag zu verlangen. Dies, weil die Wohnraumsucher der UMS AG, im Falle eines Vertragsabschlusses, eine Kommission bezahlen (je nach Mietdauer 30% bis 150% einer Monatsmiete), während Sie als Anbieter lediglich eine Auftragspauschale bezahlen.

6. Reinigung

Halten Sie im Untermietvertrag fest, in welchem Zustand die Wohnung übergeben werden soll und wer für die Kosten der Endreinigung aufkommt.

Wenn Sie sicherstellen möchten, dass eine regelmässig Grundreinigung und eine gründliche Endreinigung gemacht wird, können Sie beim UMS UntermietSERVICE einen Reinigungsservice buchen.

7. KautiOn / Mietzinsdepot

Da die UMS Versicherung Versicherungsschutz für Schäden am Mietobjekt, am Mobiliar sowie gegen Mietzinsausfall bietet, empfehlen wir, auf eine KautiOn zu verzichten.

Grundsätzlich steht es Ihnen aber frei, eine KautiOn (Mietzinsdepot) zu verlangen. Die KautiOn ist im Gesetz jedoch relativ streng reglementiert. Folgende Bedingungen müssen Sie erfüllen, wenn Sie eine KautiOn verlangen:

- Die KautiOn darf maximal 3 Monatsmieten betragen.
- Sie müssen bei einer Schweizer Bank ein separates KautiOnskonto eröffnen, welches auf den Namen des Untermieters lautet.
- Die KautiOn darf von der Bank nur herausgegeben werden, wenn der Untermieter und Sie dies zusammen verlangen oder wenn ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil vorliegt.
- Der Untermieter allein kann die Auszahlung erst ein Jahr nach Auszug aus dem Wohnraum bei der Bank verlangen.

8. Kontakt zu Untermieter & Vertrauensperson

Stellen Sie sicher, dass Sie für Ihre Untermieter auch während Ihrer Abwesenheit innert nützlicher Frist erreichbar sind, informieren Sie zudem eine Vertrauensperson (verwandte oder bekannte Person) über die Untervermietung und teilen Sie den Untermietern mit, an wen sie sich wenden können, falls Sie nicht erreichbar sind.

Eine Vertrauensperson ist auch dann von Vorteil, wenn Sie verreisen und der Wohnraum nicht vor Ihrer Abreise vermietet werden konnte. So können wir diesen auch nach Ihrer Abreise noch für eine möglichst lange Zeitdauer vermieten. Wichtig ist, dass Sie die Vertrauensperson mit den nötigen Entscheidungskompetenzen versehen (z.B. allfällige Mietzinsermässigungen, Mindestmietdauer, usw.).

Geben Sie uns die von Ihnen gewählte Vertrauensperson vor Ihrer Abreise bekannt, damit wir wissen, an wen wir uns wenden können, wenn sich Interessenten für Ihren Wohnraum interessieren.

9. Stellung der UMS AG

Die Auswahl der Sucher obliegt den Anbietern. Der Abschluss des Untermietvertrages findet direkt zwischen Anbietern und Suchern statt.

Die UMS AG übernimmt in keinem Fall irgendeine Haftung für Folgen aus mangelhaften Verträgen oder aus fehlbarem Verhalten der Vertragsparteien, auch dann nicht, wenn die UMS AG direkt in den Vertragsabschluss involviert war.