

UMS AG – Vertragsbestimmungen (AGB)

1. Internetportal & Service

UMS AG (UMS) betreibt ein Internetportal, für Anbieter und Sucher von hauptsächlich möbliertem, befristetem Wohnraum, der zur Zwischenmiete resp. für „Wohnen auf Zeit“ angeboten wird. Anbieter und Sucher kommunizieren über das Portal zum Zweck des Abschlusses eines Unter-/Mietvertrages.

Auf dem UMS Portal

- Können Anbieter ihre Angebote veröffentlichen.
- Informieren sich Sucher über die vorhandenen Wohnraum-Angebote.
- Treten Sucher und Anbieter bei Interesse miteinander in Kontakt.
- Klären Anbieter und Sucher untereinander direkt die Modalitäten der Unter-/Miete.
- Können Anbieter und Sucher online einen rechtsgültigen Unter-/Mietvertrag abschliessen.

UMS begleitet die Kommunikation innerhalb des Portals aktiv und unterstützt mit seinen Dienstleistungen den Vermietungsprozess.

2. Dienstleistungen von UMS

Kostenlos inserieren – Nationale Präsenz Ihres Inserats dank nationalem Publikations-Netzwerk

Das Inserieren der Wohnraumangebote auf ums.ch ist kostenlos.

UMS inseriert die Wohnrauminserate auf eigene Kosten auf seinem nationalen Publikations-Netzwerk: Homegate, ImmoScout24, ImmoStreet, Newhome, Comparis, tutti.ch, Anibis, Ronorp, Immowelt, Expatica, JustLanded und weitere.

UMS steht es frei, weitere Portale dem Publikations-Netzwerk hinzuzufügen oder einzelne wieder zu entfernen. Ebenso ist UMS berechtigt, Inserate nach eigenem Ermessen nicht oder nicht mehr oder nicht im gesamten Publikations-Netzwerk zu inserieren (z.B. solche ohne Fotos oder solche, die seit längerem keinen Abnehmer gefunden haben).

Beratung & Problemlösung

UMS berät in organisatorischen und rechtlichen Fragen zur Untermiete. UMS kann jedoch keine verbindlichen Rechtsauskünfte erteilen. Im Fall von Problemen steht UMS als neutrale Vermittlungsstelle zur Verfügung, um zusammen mit dem Anbieter und dem Sucher eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

Untermieter Sicherheits-Check

Nachdem der Anbieter UMS über einen beabsichtigten Vertragsabschluss informiert hat, prüft UMS die Vertrauenswürdigkeit des Suchers. Dazu führt UMS eine Internet-Recherche über den Sucher durch und lässt sich das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses nach Möglichkeit vom Arbeitgeber bestätigen. UMS teilt dem Anbieter das Ergebnis im Sinne einer Entscheidungsgrundlage mit.

Es obliegt dem Anbieter, weitergehende Auskünfte, Sicherheitsprüfungen und Informationen in seinem eigenen Verantwortungsbereich einzuholen und als weitere Entscheidungsgrundlage für sich entsprechend heranzuziehen.

Die Verantwortung für die Auswahl des Suchers für einen Vertragsabschluss obliegt in jedem Fall dem Anbieter.

Online-Vertragstool

UMS Kunden steht das UMS Online-Vertragstool zur Verfügung. Damit können Anbieter und Sucher nach den folgenden Vorgaben einen Unter-/Mietvertrag abschliessen:

Der Anbieter erstellt im passwortgeschützten Teil des Portals (Cockpit) den Vertrag und druckt ihn entweder zur manuellen Unterschrift aus oder übermittelt ihn dem Sucher online, so dass dieser den Vertrag ebenfalls online in seinem Cockpit akzeptieren kann.

Ein Vertrag kommt dann zustande, wenn dieser innerhalb der im Vertrag vorgegebenen Fristen rechtsgültig unterschrieben oder im passwortgeschützten Cockpit online akzeptiert wurde. Im Übrigen gelten die besonderen Regeln des unterschriebenen Unter /Mietvertrages.

Ist ein Vertrag zustande gekommen, vereinbaren Anbieter und Sucher die Modalitäten und den Zeitpunkt der Objektübergabe und führen diese selbstständig durch.

3. Kosten - UMS Servicegebühr

Die UMS Servicegebühr beträgt 20% der Brutto-Mietzahlungen während der gesamten Mietdauer inkl. späterer Vertragsverlängerungen und Nachfolgeverträgen.

Die Mietpreisangaben auf dem UMS Portal beinhalten die Servicegebühr. Die Servicegebühr wird je nach Verrechnungsmodell innerhalb der Mietzahlungen verrechnet oder separat in Rechnung gestellt.

Die UMS Servicegebühr ist bei einem erfolgreichen Vertragsabschluss geschuldet,

- wenn es zwischen einem Anbieter und einem Sucher zu einem Vertragsabschluss kommt, die über das UMS Portal in Kontakt getreten sind oder die von UMS vermittelt wurden.

- wenn der Sucher mit einem anderen Vertragspartner als dem ursprünglichen Anbieter einen Vertrag über das ausgeschriebene Objekt abschliesst (z.B. direkt mit dem Eigentümer oder der Verwaltung des Mietobjekts).
- wenn der Sucher mit dem über das UMS Portal kontaktierten oder von UMS vermittelten Anbieter einen Vertrag über ein anderes Objekt abschliesst, als das im UMS Portal ausgeschriebene (z.B. über die darüber liegende Wohnung oder über eine Wohnung im Nachbarhaus).

Vertragsverlängerungen resp. Nachfolgeverträge werden entsprechend nachverrechnet.

Bei langfristigen resp. unbefristeten Unter-/Mietverträgen können die Dienstleistungen von UMS und damit die Pflicht zur Bezahlung der Servicegebühr frühestens zum Ablauf von neun Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 14 Tagen gekündigt werden. Stellt UMS die Servicegebühr dem Sucher in Rechnung, kann dieser die Dienstleistungen von UMS kündigen, andernfalls hat die Kündigung durch den Anbieter zu erfolgen.

4. Das optionale Security-Plus Paket

Das optionale Security-Plus Paket beinhaltet zusätzlich zu den unter Punkt 2 erwähnten Leistungen den Mietzahlungs-Service und eine Versicherung für Schäden am Mietobjekt und am Mobiliar sowie für Mietzinsausfälle.

UMS Versicherung

Während der an UMS gemeldeten Unter-/Mietdauer und nach vollständigem Eingang der ersten Mietzahlung gilt die UMS Versicherung. Sie deckt die Haftpflicht am Objekt (bis zu CHF 5 Mio. pro Ereignis), die Haftpflicht am Mobiliar und Mietzinsausfälle infolge unterlassener Mietzahlungen durch den Unter-/Mieter (je bis max. 3 Monatsmieten pro Vertrag).

Schäden sind spätestens innert 15 Kalendertagen nach Ablauf des Unter-/Mietvertrags an UMS zu melden. Anbieter und Sucher verpflichten sich im Falle eines Schadens, angemessene Massnahmen zur Schadensminderung zu ergreifen resp. dazu Hand zu bieten, wenn UMS solche vorschlägt.

Die Versicherung gilt nicht für Unter-/Mietverträge mit Unter-/Mietern, für welche der UMS vor Vertragsabschluss keinen Sicherheits-Check oder einen Sicherheits-Check mit negativem Ergebnis durchgeführt hat. In diesen Fällen erscheint im UMS Vertragstool eine entsprechende Warnmeldung des UMS, sobald der Anbieter den Unter-/Mietvertrag als verbindliche Vertragsofferte ausdrucken resp. online übermitteln möchte.

Weitere Informationen zur UMS Versicherung sind den Allgemeinen Versicherungsbedingungen zu entnehmen, die auf dem UMS Portal online einzusehen sind.

Mietzahlungs-Service

Innerhalb des Mietzahlungs-Service bezahlt der Unter-/Mieter die Mietzahlungen an UMS, worauf UMS diese an den Unter-/Vermieter weiterleitet. UMS überwacht den Eingang der Zahlungen und unternimmt bei nicht fristgerechtem Eingang selbstständig oder in Absprache mit dem Anbieter die folgenden Schritte:

- Telefonische Kontaktaufnahme mit dem Mieter (selbstständig)
- Schriftliche Mahnung/-en (selbstständig)
- Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR (in Absprache mit dem Anbieter)
- Veranlassen des Zahlungsbefehls im Namen und auf Kosten des Unter-/Vermieters (in Absprache mit dem Anbieter)

Kosten

Die Servicegebühr für das Security-Plus Paket beträgt 5% der Brutto-Mietzahlungen während der gesamten Mietdauer inkl. späterer Vertragsverlängerungen und Nachfolgeverträgen. Sie wird durch UMS direkt von den Mietzahlungen abgezogen oder dem Anbieter separat in Rechnung gestellt.

Das Security-Plus Paket kann ebenfalls unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 14 Tagen nach Ablauf von neun Monaten gekündigt werden.

5. Einwilligung zum Einholen von Auskünften

Zur Überprüfung von Suchern, Angeboten und Vertragsabschlüssen sind UMS auf Begehren die gesetzlich zulässigen Nachweise zur Verfügung zu stellen. UMS kann von sich aus Recherchen vornehmen (Internetrecherchen, Wirtschaftsauskünfte, Auskunfteien, Einwohnerdienste etc.).

Im Weiteren ist UMS berechtigt, sich beim Arbeitgeber der Wohnraumsucher das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses bestätigen zu lassen, es sei denn, der Sucher wünscht ausdrücklich, dass UMS dies nicht tut. In diesem Fall reicht der Sucher eine Kopie des Arbeitsvertrags ein (Lohn kann geschwärzt werden).

UMS ist ermächtigt, die Daten von Suchern und Anbietern wie auch die Ergebnisse seiner Recherchen an die jeweils andere Seite zu kommunizieren.

UMS kann Sucher und Anbieter ohne Angabe von Gründen ablehnen und von der weiteren Nutzung des Portals und seiner Dienstleistungen ausschließen.

6. Meldepflicht

Erfolgreiche Vertragsabschlüsse gemäss Punkt 3., sowie Vertragsverlängerungen oder Nachfolgeverträge sind von Anbietern und Suchern spätestens 10 Tage nach Bezug des Mietobjekts durch den Unter-/Mieter (bzw. 10 Tage nach Vertragsbeginn) resp. 10 Tage nach Beginn der Verlängerung oder des Nachfolgevertrags an UMS zu melden.

Die Meldepflicht besteht für Abschlüsse zwischen Anbietern und Suchern, die über UMS in Kontakt getreten sind und die auf dem tempoFLAT-Kommunikationsportal Kontaktangaben ausgetauscht haben resp. denen UMS Kontaktangaben vermittelt hat.

Anbieter und Sucher verpflichten sich, UMS auf Anfrage über den Auszug des Unter-/Mieters zu informieren.

7. Weitergabe von Informationen an Dritte

Die über UMS gewonnenen Informationen (insbesondere Objekt- & Kontaktangaben) dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

8. Verletzung der Meldepflicht & unerlaubte Weitergabe von Informationen an Dritte

Kommen Sucher oder Anbieter ihrer Meldepflicht gemäss Punkt 6. nicht nach oder machen sie gegenüber UMS falsche Angaben über einen über UMS entstandenen Vertragsabschluss, haften sie gegenüber UMS solidarisch für entgangene Servicegebühren, sowie für die Aufwendungen der von UMS vorgenommenen Nachforschungen.

Im Falle einer Weitergabe von Informationen an Dritte haftet die dafür verantwortliche Person gegenüber UMS für entgangene Servicegebühren, sowie für die Aufwendungen der von UMS vorgenommenen Nachforschungen.

Bei einer Verletzung der Meldepflicht oder bei einer Weitergabe von Informationen gemäss dieser Bestimmung beträgt die Servicegebühr (unabhängig von der effektiv vereinbarten Miete und Mietdauer sowie unabhängig von den effektiv beanspruchten Dienstleistungen) 180% der bei UMS für das betreffende Mietobjekt veröffentlichten Brutto-Monatsmiete zuzüglich einer Nachforschungspauschale von CHF 250.- exklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf einmal verrechnet und ist innert 15 Tagen geschuldet.

9. Stellung von UMS

UMS übernimmt keine Garantie für das Zustandekommen eines Mietvertrages und keine Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben der Anbieter und der Sucher.

Der Abschluss des Unter-/Mietvertrages findet direkt zwischen Anbietern und Suchern statt. UMS übernimmt in keinem Fall irgendeine Haftung für die Folgen aus mangelhaften Verträgen oder aus fehlbarem Verhalten der Vertragsparteien, auch dann nicht, wenn UMS direkt in den Vertragsabschluss involviert war.

UMS haftet nicht für Schäden, die aufgrund von Ausfällen, Fehlern oder fehlerhaftem Funktionieren des Portals resultieren.

10. Datenschutz

Die auf dem Portal von UMS publizierten Objekte dürfen von UMS auf weitere Plattformen weitergeleitet werden, um den Kreis der Interessenten zu erweitern.

Anbieter nehmen zur Kenntnis, dass die Objektangaben auch die geografischen Koordinaten beinhalten und die geografische Lage der publizierten Objekte auf dem Internet markiert wird.

UMS darf die angegebenen Kontaktangaben für den Versand von Informationen in eigener Sache verwenden, sowie das dem UMS übermittelte Fotomaterial nutzen.

Personenbezogene Daten, die im unmittelbaren Zusammenhang der Vertragsabwicklung oder Vermittlungstätigkeit stehen, dürfen im Rahmen der Datenschutzerklärung bearbeitet werden. Die Daten dürfen insbesondere für die eigene Dokumentation gespeichert werden. Nach Beendigung der Vertragsbeziehung gilt das Archivierungsrecht gemäss geltendem Datenschutzrecht.

Weitere Informationen zum Datenschutz sind unserer Datenschutzerklärung zu entnehmen, die auf dem UMS Portal online einzusehen ist.

11. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Bern (Schweiz). Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gilt das Schweizerische Obligationenrecht (OR).