

Kostenloser Untermietvertrag für die Schweiz

ums
Untermiet
service



Gerne stellen wir Ihnen diese Vorlage eines Mietvertrags für die Untermiete gratis zur Verfügung.

Falls Sie die passenden Untermieter:innen noch suchen, inserieren Sie Ihre Wohnung am besten kostenlos auf unserer Seite :

>> www.ums.ch

UMS AG – UntermietSERVICE Schweiz

**Ihr Spezialist für möblierte
Wohnungen & Wohnen auf Zeit in
der Schweiz.**

Wir beraten Sie gerne, übernehmen das Administrative für Sie und prüfen Ihre Untermieter:in.

Untermietvertrag für die Schweiz

I Vertragsparteien, Kontaktpersonen & MitbewohnerInnen

VermieterIn / UntervermieterIn

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

StellvertreterIn

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

UntermieterIn

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

HauseigentümerIn / Verwaltung

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

Weitere BewohnerInnen

Vorname, Name		Geburtsdatum	

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

<input type="checkbox"/>	Zimmer-Wohnung	im	<input type="text"/>	Stockwerk	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Zimmer-Haus	Liegenschaft (Adresse)			
<input type="checkbox"/>	Anderes Objekt				
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="checkbox"/>	Garage / Einstellhallenplatz / eigener Parkplatz	<input type="checkbox"/>	zur Mitbenützung mit		
<input type="checkbox"/>	Waschküche / Waschmaschine / Tumbler	<input type="checkbox"/>	zur Mitbenützung mit		
<input type="checkbox"/>	Keller / Kellerabteil / Estrich / Estrichabteil	<input type="checkbox"/>	zur teilweisen Benützung		
Nicht untervermietet werden folgende Bereiche					
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		

III Mietzins & Kautio

Der monatliche Mietzins (inkl. Nebenkosten) beträgt	CHF
<input type="checkbox"/>	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		SWIFT/BIC	
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) hat es sich bewährt, 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.

<input type="checkbox"/>	Die Miete für die gesamte Mietdauer ist vor Mietantritt zu bezahlen	Total CHF
--------------------------	---	-----------

Die Mietkaution beträgt	CHF
-------------------------	-----

Genauere Informationen sowie die Bankangaben des Kautionskontos erhalten Sie vom Untervermieter.

IV Dauer der Untermiete

Nur eine der folgenden drei Möglichkeiten ankreuzen - nicht mehrere.

<input type="checkbox"/>	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.

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

<input type="checkbox"/>	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

- 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. 266l
- 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
- 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 Untermieter verpflichten sich, die ihnen überlassenen Sachen (Wohnraum und Mobiliar) sorgfältig zu behandeln und dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen und Beschädigungen kommt. Die Räumlichkeiten inklusive Mobiliar sind in dem gleichen Zustand zurückzulassen, wie sie übernommen wurden.
- Sofern ein Übergabe-/Übernahmeprotokoll abgeschlossen wird, ist dieses Bestandteil dieses Vertrags.
- Das Objekt ist ausschliesslich zu Wohnzwecken zu nutzen. Davon ausgenommen sind Tätigkeiten ohne Aussenwirkung (ohne Empfangen von Kunden), wie z.B. gelegentliches Nutzen als Home Office.
- Den Weisungen bezüglich Hausordnung des Hauseigentümers, der Liegenschaftsverwaltung sowie des Hauswartes ist Folge zu leisten.
- Die Haltung von Haustieren ist bewilligungspflichtig. Untermieter, die ein Haustier halten möchten, müssen die Bewilligung vor Abschluss des Vertrags resp. vor Einzug des Haustiers vom Untervermieter schriftlich einholen.
- Bei längeren Abwesenheiten der Untermieter ist der Zugang zur Wohnung für Notfälle sicherzustellen, indem ein Schlüssel bei einer Vertrauensperson abgegeben wird. Die Vertrauensperson muss dem Untervermieter, dem Hauseigentümer oder der Hausverwaltung (und idealerweise auch dem Hauswart) mitgeteilt werden.
- Begründete Reklamationen seitens der übrigen Hausbewohner, des Hauseigentümers, der Verwaltung oder des Hauswartes berechtigen den Untervermieter zur vorzeitigen Auflösung dieses Vertrags.
- Schäden am Mietobjekt sind sofort dem Untervermieter oder seiner Stellvertretung - in dringenden Fällen dem Hauseigentümer, der Verwaltung oder dem Hauswart - zu melden. Die Untermieter haften für Schäden, die aus einer verspäteten Meldung entstehen.
- Dem Untervermieter oder einer von ihm bestimmten Kontaktperson ist auf Wunsch Zutritt zum Mietobjekt innert einer Woche nach Beantragung zu gewähren. Wird dies verweigert, so kann der Untervermieter diesen Vertrag unverzüglich auflösen.
- Die Untermieter haften gegenüber dem Untervermieter für alle Verpflichtungen aus dem Untermietverhältnis (Mietzahlung, Schäden etc.). Mehrere Untermieter haften solidarisch als Gesamtschuldner.
- Das Mobiliar des Untervermieters verbleibt in den Räumlichkeiten des Objekts und darf nicht weggebracht werden.
- Falls den Untermietern Zugang zum Internetanschluss des Untervermieters gewährt wird, verpflichten sich die Untermieter bei der Nutzung des Internets das geltende Recht einzuhalten und nehmen zur Kenntnis, dass die Nutzung des Internetnetzwerks auf eigenes Risiko erfolgt und dass der Untervermieter keine Verantwortung für mögliche Folgen aus der Nutzung des Internets übernimmt (z.B. Übertragung von schädlicher Software etc.). Für die über das zur Verfügung gestellte Internetnetzwerk übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte sind die Untermieter selbst verantwortlich und müssen für daraus entstehende Kosten aufkommen. Weiter verpflichten sich die Untermieter, das Internetnetzwerk nicht zum Abruf oder zur Verbreitung von sittenwidrigen oder rechtswidrigen Inhalten zu nutzen, keine Urheberrechte zu verletzen und in diesem Zusammenhang insbesondere keine Filesharing-Netzwerke zu nutzen, welche Urheberrechte verletzen.

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 Untervermieter
<input type="checkbox"/>	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 bezahlende erste Zahlung (die Miete für die ganze Dauer resp. die ersten zwei Monatsmieten) fristgerecht auf dem Konto des Vermieters oder in bar verfügbar ist.

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 Schweiz. Obligationenrecht (OR).

XII Unterschriften

Vermieter	
Ort und Datum	

UntermieterInnen	
Ort und Datum	

Anleitung zum Ausfüllen des Untermietvertrages

Beachten Sie auch unsere Tipps & Tricks sowie die Rubrik "Richtig untervermieten" auf unserer Webseite.

>> Richtig untervermieten

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 BewohnerInnen namentlich auf.

Informieren Sie Ihren Stellvertreter über seine Kompetenzen und geben Sie ihm eine Kopie des Untermietvertrages.

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 Benutzung steht. Grenzen Sie klar ab, wenn Sie nur Teile der Wohnung untervermieten und reduzieren Sie den Mietzins anteilmässig.

Punkt III: Mietzins & Kautions

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 von UMS - UntermietSERVICE, der 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 & Schlüssel

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 auf www.ums.ch erhältlich).

>> Downloads

Punkt VII: Reinigung

Vereinbaren Sie hier die gewünschte Art der Reinigung bei der Wohnungsrückgabe. Üblicherweise wird die Standard-Reinigung gewählt. 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 erste Zahlung fristgerecht bei Ihnen eintrifft. Reagieren Sie innert der Frist, 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 Frist, 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.