

# Mietvertrag für Wohnräume

Bearbeitbare Schweizer Vorlage für Wohnung oder Einfamilienhaus - inklusive Nebenkosten und Anhangliste

## Kantonale Pflichtformulare prüfen

In einzelnen Kantonen muss bei Vertragsabschluss das amtliche Formular zum Anfangsmietzins abgegeben werden. Spätere Mietzinserhöhungen und Vermieterkündigungen erfordern zwingend das kantonal genehmigte Formular. Diese WohnFair-Vorlage ersetzt solche Formulare nicht.

## 1. Vertragsparteien

|                                    |                                                                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermieterschaft</b>             | Name / Firma: Adresse:<br>_____                                                                          |
| <b>Vertretung / Verwaltung</b>     | Name / Kontakt:<br>_____                                                                                 |
| <b>Mieterschaft</b>                | Name(n):<br>_____                                                                                        |
| <b>Kontakt</b>                     | Telefon: E-Mail:<br>_____                                                                                |
| <b>Solidarhaftung / Zustellung</b> | <input type="checkbox"/> mehrere Mietende haften solidarisch Zustelladresse / Bevollmächtigung:<br>_____ |

## 2. Mietobjekt

|                                  |                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse</b>                   | Strasse / Nr.: PLZ / Ort:<br>_____                                                                                                                                                        |
| <b>Umfang</b>                    | Zimmer Stockwerk: Wohnfläche ca. m <sup>2</sup> Objekt-Nr.:<br>_____                                                                                                                      |
| <b>Mitvermietet</b>              | <input type="checkbox"/> Keller <input type="checkbox"/> Estrich <input type="checkbox"/> Parkplatz Nr. <input type="checkbox"/> Garage Nr. <input type="checkbox"/> Garten<br>_____      |
| <b>Nutzung</b>                   | Ausschliesslich zu Wohnzwecken für Personen. Besondere Nutzung:<br>_____                                                                                                                  |
| <b>Gemeinschaftliche Anlagen</b> | <input type="checkbox"/> Waschküche <input type="checkbox"/> Veloabstellraum <input type="checkbox"/> Lift <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> weitere:<br>_____ |

## 3. Mietdauer und Kündigung

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beginn</b>          | Mietbeginn (Datum):<br>_____                                                            |
| <b>Dauer</b>           | <input type="checkbox"/> unbefristet <input type="checkbox"/> befristet bis<br>_____    |
| <b>Kündigungsfrist</b> | Frist in Monaten und vereinbarte Termine; zwingendes Recht bleibt vorbehalten:<br>_____ |

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Übergabe</b>            | Datum und Zeit; separates Übergabeprotokoll wird erstellt:<br>_____ |
| <b>Ordentliche Termine</b> | Kündbar auf: ausgeschlossen sind:<br>_____                          |

#### 4. Mietzins und Nebenkosten

| Position                | Betrag pro Monat | Abrechnung / Hinweis                 |
|-------------------------|------------------|--------------------------------------|
| Nettomietzins           | CHF<br>_____     | _____                                |
| Nebenkosten Akonto      | CHF<br>_____     | jährliche Abrechnung / Belegeinsicht |
| Nebenkosten pauschal    | CHF<br>_____     | nur soweit ausdrücklich vereinbart   |
| Parkplatz / Nebenobjekt | CHF<br>_____     | _____                                |
| Weitere Leistungen      | CHF<br>_____     | Beschreibung:<br>_____               |
| Bruttomietzins          | CHF<br>_____     | Monatlicher Fälligkeitstag:<br>_____ |

Nebenkosten werden nur geschuldet, wenn sie besonders vereinbart sind. Vereinbart sind: ☐ Heizung ☐ Warmwasser ☐ Wasser / Abwasser ☐ Hauswartung ☐ Allgemeinstrom ☐ Kehricht ☐ Lift ☐ Kabel / Antenne ☐ Verwaltung der Heiz-/Nebenkosten ☐ Weitere: \_\_\_\_\_

|                           |                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Abrechnungsperiode</b> | Zeitraum und Verteilschlüssel:<br>_____                                       |
| <b>Direktverträge</b>     | Strom / Internet / weitere Leistungen trägt die Mieterschaft direkt:<br>_____ |
| <b>Zahlung</b>            | Empfänger / IBAN und monatlicher Fälligkeitstag:<br>_____                     |

#### 5. Sicherheit (Mietkaution)

|                         |                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Höhe</b>             | CHF (bei Wohnräumen höchstens drei Monatszinse)<br>_____                                                                                                |
| <b>Form</b>             | <input type="checkbox"/> Bankdepot auf den Namen der Mieterschaft <input type="checkbox"/> zulässige Garantie <input type="checkbox"/> keine Sicherheit |
| <b>Institut / Konto</b> | _____                                                                                                                                                   |
| <b>Einzahlung</b>       | Frist für Einzahlung; Bestätigung wird der Mieterschaft ausgehändigt:<br>_____                                                                          |

## 6. Übergabe, Mängel und Versicherungen

- Das Objekt wird zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand übergeben; Zustand, Schlüssel und Zähler werden separat protokolliert.
- Bei Einzug festgestellte Mängel werden unverzüglich und beweisbar gemeldet. Während der Mietdauer werden erhebliche Schäden oder Funktionsstörungen ohne unnötigen Aufschub angezeigt.
- Privathaftpflichtversicherung: ☐ Nachweis vereinbart ☐ kein Nachweis; Versicherer / Police: \_\_\_\_\_

## 7. Gebrauch, Unterhalt und Änderungen

- Die Mieterschaft behandelt Objekt, Einrichtungen und gemeinsame Räume sorgfältig und meldet erhebliche Mängel unverzüglich.
- Kleine Reinigungen und Ausbesserungen werden nur im gesetzlich zulässigen Umfang von der Mieterschaft getragen.
- Bauliche Änderungen, Installationen und wesentliche Umgestaltungen bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft.
- Untervermietung richtet sich nach OR Art. 262. Die erforderlichen Angaben und die Zustimmung sind vorgängig einzuholen.
- Tierhaltung: ☐ erlaubt ☐ nach schriftlicher Zustimmung ☐ nicht erlaubt; Kleintiere im üblichen Umfang und zwingendes Recht bleiben vorbehalten.
- Rauchen: ☐ keine besondere Vereinbarung ☐ Vereinbarung: \_\_\_\_\_. Gesetzliche Grenzen und Verhältnismässigkeit bleiben vorbehalten.
- Zutritt durch Vermieterschaft oder Fachpersonen erfolgt bei berechtigtem Anlass, nach angemessener Vorankündigung und unter Wahrung der Privatsphäre; Notfälle bleiben vorbehalten.

## 8. Hausordnung, Datenschutz und Mitteilungen

- Die ausgehändigte Hausordnung gilt, soweit sie Gesetz und Vertrag nicht widerspricht. Änderungen dürfen den vertragsgemässen Gebrauch nicht einseitig wesentlich beschränken.
- Personendaten werden für Begründung, Durchführung und Beendigung des Mietverhältnisses sowie gesetzliche Pflichten bearbeitet. Kontaktstelle: \_\_\_\_\_.
- Mitteilungen erfolgen an die angegebenen Zustelladressen. Gesetzlich vorgeschriebene Schrift- und Formularformen bleiben massgebend.

## 9. Weitere Vereinbarungen

|                                 |                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Referenzzinssatz / Index</b> | Stand bei Vertragsbeginn: Referenzzinssatz in % / LIK-Stand:<br>_____ |
| <b>Zahlungsangaben</b>          | IBAN / Empfänger:<br>_____                                            |
| <b>Besondere Abreden</b>        | _____<br>_____                                                        |

## 10. Vertragsbestandteile und Anhänge

- ☐ Übergabe- und Abnahmeprotokoll mit Schlüssel- und Zählerliste
- ☐ detaillierte Nebenkostenvereinbarung / Verteilschlüssel
- ☐ Hausordnung
- ☐ Grundriss, Objekt- oder Inventarliste
- ☐ Reglement für gemeinschaftliche Anlagen / Parkplatz
- ☐ amtliches Formular zum Anfangsmietzins, soweit im Kanton vorgeschrieben
- ☐ Datenschutzhinweis / Kontaktstellen
- ☐ Nachweis / Vereinbarung zur Mietkaution
- ☐ Bewilligung oder Zusatzvereinbarung zu Tierhaltung, Installationen oder Untervermietung
- ☐ weitere Beilage: \_\_\_\_\_

Die Parteien bestätigen, alle angekreuzten Anhänge erhalten und gelesen zu haben.

## Unterschriften

### Vermieterschaft

Ort / Datum

Name / Funktion

Unterschrift

### Mieterschaft

Ort / Datum

Name / Funktion

Unterschrift

**Hinweis:** Allgemeine Schweizer Vorlage, keine Rechtsberatung. Zwingendes Recht, kantonale Vorschriften, amtliche Formulare und die konkrete Vertragslage gehen vor; bei Streit oder besonderen Verhältnissen ist eine fachliche Prüfung empfohlen.

**Berücksichtigte Grundlagen:** OR Art. 253 ff.; insbesondere Art. 256 (Übergabe / Unterhalt), Art. 257a-257b (Nebenkosten), Art. 257e (Sicherheit), Art. 259a ff. (Mängelrechte), Art. 262 (Untermiete), Art. 266I-266o (Form der Kündigung), Art. 269d und Art. 270 Abs. 2 (amtliche Formulare); VMWG zur Nebenkostenabrechnung.

**Offizielle Quellen:** fedlex.admin.ch (OR SR 220; ZGB SR 210) und bwo.admin.ch/de/formularpflicht. Rechtsstand: August 2026.