

Untermietvertrag für Wohnräume

Ausführliche Schweizer Vorlage für Wohnung, Teilwohnung oder Zimmer - mit Inventar, Nebenkosten und Zustimmung

Hauptmietvertrag und Zustimmung

Die Untervermietung bleibt vom Hauptmietvertrag abhängig. Die Hauptmieterschaft informiert die Vermieterschaft vorab über Bedingungen, Dauer und Person der Untermieterschaft und holt die erforderliche Zustimmung ein (OR Art. 262).

1. Parteien und Objekt

Hauptmieterschaft	Name / Adresse / Kontakt: _____
Untermieterschaft	Name / Adresse / Kontakt: _____
Objekt	Adresse: ☐ ganze Wohnung ☐ Zimmer _____
Mitbenutzung	☐ Küche ☐ Bad ☐ Balkon ☐ Keller ☐ Parkplatz ☐ Weitere: _____
Hauptvermieterschaft	Name / Verwaltung / Kontakt: _____
Hauptmietvertrag	Datum: ordentlicher Mietzins inkl. NK: CHF _____

2. Dauer und Beendigung

Beginn	_____
Dauer	☐ befristet bis ☐ unbefristet _____
Kündigung	Frist / Termin: _____
Abhängigkeit	Endet der Hauptmietvertrag, endet die Untervermietung spätestens gleichzeitig, soweit rechtlich zulässig.
Rückgabe	Datum / Zeit / Ort der Schlüsselübergabe: _____

3. Entgelt, Nebenkosten und Sicherheit

Position	Betrag	Hinweis
Untermietzins	CHF / Monat _____	Berechnung offenlegen
Nebenkosten	CHF / Monat _____	☐ Akonto ☐ pauschal

Position	Betrag	Hinweis
Möblierungszuschlag	CHF / Monat _____	Inventarliste / Berechnung beilegen
Parkplatz / weitere	CHF / Monat _____	Bezeichnung: _____
Total	CHF / Monat _____	Fälligkeit: _____
Sicherheit	CHF _____	bei Wohnräumen gesetzliche Grenzen beachten

Zahlungsweg	Empfänger / IBAN und monatlicher Fälligkeitstag: _____
Nebenkostenumfang	Vereinbarte Positionen, z. B. Heizung, Wasser, Strom, Internet oder Reinigung: _____
Sicherheitsleistung	☐ Bankdepot ☐ andere zulässige Form ☐ keine Institut / Anbieter: _____

4. Zustimmung und Angaben an die Vermieterschaft

Mitteilung / Gesuch	Datum und übermittelnde Person: _____
Entscheid	☐ Zustimmung ☐ Zustimmung mit Bedingungen ☐ ausstehend Datum: _____
Bedingungen	_____

5. Nutzung, Sorgfalt und Zusammenleben

- Sorgfältiger Gebrauch; zulässige Regeln des Hauptmietvertrags und die ausgehändigte Hausordnung gelten mit.
- Belegung: _____ Personen. Gewerbliche Nutzung, kurzfristige Weitervermietung und Aufnahme weiterer Personen nur gemäss schriftlicher Vereinbarung.
- Mängel, Schäden und Störungen werden unverzüglich der Hauptmieterschaft gemeldet; Notfälle direkt der bezeichneten Kontaktstelle.
- Tierhaltung: ☐ erlaubt ☐ zustimmungspflichtig ☐ nicht vereinbart. Rauchen: ☐ erlaubt ☐ nicht erlaubt ☐ nur ausserhalb.
- Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine baulichen Änderungen, Installationen oder Schlüsselkopien vorgenommen werden.

6. Übergabe, Inventar und Rückgabe

- Zustand, vorhandene Mängel, Zähler, Schlüssel und Zugangsmittel werden im Übergabeprotokoll festgehalten.
- Bei möblierter Untervermietung bildet eine datierte Inventarliste mit Zustand und Fotos einen Vertragsbestandteil.
- Bei Ende werden Räume und Inventar geräumt, gereinigt und im protokollierten Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückgegeben.
- Die Hauptmieterschaft bleibt gegenüber der Vermieterschaft aus dem Hauptmietvertrag verantwortlich.

7. Kontakt, Meldungen und Versicherung

Kontakt / Zustellung	Telefon, E-Mail und gegebenenfalls abweichende Zustelladresse: _____
Notfallkontakt	Name, Verhältnis und Telefonnummer: _____
Privathaftpflicht	☐ Nachweis vereinbart ☐ kein Nachweis Versicherer / Police: _____

8. Schlüssel, Mobiliar und Inventar

Gegenstand / Zugangsmittel	Anzahl	Zustand bei Übergabe	Feststellung / Foto
Schlüssel / Badge / Handsender	_____	_____	_____
Möbel / Einrichtungsgegenstände	_____	_____	_____
Haushaltsgeräte, Zubehör und weitere Gegenstände	_____	_____	_____

9. Besondere Vereinbarungen

Vereinbarungen	_____
-----------------------	-------

10. Anhänge

- ☐ Kopie / relevante Bestimmungen des Hauptmietvertrags
- ☐ Zustimmung oder Information der Vermieterschaft
- ☐ Übergabeprotokoll und Schlüsselverzeichnis
- ☐ Inventarliste bei möblierter Untervermietung
- ☐ Hausordnung
- ☐ weitere: _____

Unterschriften

Hauptmieterschaft Ort / Datum _____ Name / Funktion _____ Unterschrift _____	Untermieterschaft 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. 257a-257b (Nebenkosten), Art. 257e (Sicherheit) und Art. 262 (Untermiete). Der Hauptmietvertrag, zwingendes Recht und kantonale Vorschriften bleiben vorbehalten.

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