

## Untermietvertrag – Wohnraum

vom [Datum]

zwischen

Eva Meier

Rue des Bains 35

1205 Genève

079 100 00 00

eva.meier@bluewin.ch

(nachfolgend „Untervermieterin“ genannt)

und

Max Müller

Hirschengraben 33

6003 Luzern

079 200 00 00

max.mueller@bluewin.ch

(nachfolgend „Untermieter“ genannt)

### 1. Mietobjekt

Die Vermieterin überlässt dem Untermieter als Mietobjekt folgende Räume der [...] Zimmerwohnung im [...] Stock der Liegenschaft an der Rue des Bains 35, 1205 Genève mit einer Wohnfläche von [...]m<sup>2</sup>:

- Zimmer [...] mit einer Fläche von [...]m<sup>2</sup>
- [...]

Zusätzlich hat der Untermieter Anrecht auf Mitbenützung folgender Räume und Einrichtungen:

- Küche
- Badezimmer
- [...]

Allfällige geringfügige Abweichungen der genauen Abmessung, bleiben ohne Auswirkungen auf die Höhe des geschuldeten Mietzinses.

## 2. Zweck der Gebrauchsüberlassung

Der Untermieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ausschliesslich zu Wohnzwecken zu benützen. Jede von diesem Zwecke abweichende Benutzung der Wohnung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Untervermieterin.

## 3. Beginn und Dauer der Untermiete

Das Untermietverhältnis beginnt am [Datum] und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

**Variante (Befristeter Vertrag)** Das Untermietverhältnis beginnt am [Datum] und endigt ohne Kündigung am [Datum].

Übergibt die Vermieterin das Mietobjekt nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, so ist der Untermieter zur Ansetzung einer Nachfrist von [...] verpflichtet. Der Untermieter ist erst ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes zur Bezahlung des Mietzinses verpflichtet.

## 4. Kündigung

Der vorliegende Vertrag ist von beiden Parteien unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember kündbar.

Dem Untermieter ist bekannt, dass er das Mietobjekt als Untermieter benützt und das vorliegende Vertragsverhältnis nicht länger dauern kann als das Hauptmietverhältnis zwischen der Untervermieterin und dem Hauptvermieter. Der Untermieter ist sich bewusst und nimmt ausdrücklich in Kauf, dass im Falle der Kündigung des Hauptmietverhältnisses nicht mit einer Erstreckung des vorliegenden Mietverhältnisses gerechnet werden kann.

## 5. Mietzins und Nebenkosten

Der Mietzins für das Mietobjekt inklusive Nebenkosten (Bruttomietzins) beträgt pro Monat CHF [...].

*Variante: Der Nettomietzins für das Mietobjekt beträgt pro Monat CHF [...]. Zusätzlich hat der Untermieter monatlich CHF [...] pauschal für die Nebenkosten zu bezahlen.*

Der Mietzins ist jeweils im Voraus fällig auf den Letzten des vorangegangenen Monats.

Der vereinbarte Mietzins beruht auf einem Referenzzinssatz von [...].

## 6. Versicherungen

Der Untermieter übernimmt zu eigenen Lasten die Deckung folgender Risiken, soweit diese nicht bereits durch die obligatorische Gebäudeversicherung gedeckt werden:

- Beschädigungen von Einbauten, Einrichtungen und Mobiliar
- Glasbruch
- Wasserschaden
- Feuerschaden
- Einbruch und Diebstahl

Der Untermieter ist dazu verpflichtet, auf Verlangen der Untervermieterin den Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens CHF [...] nachzuweisen.

## **7. Sicherstellung**

Der Untermieter ist verpflichtet, auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns einen Betrag in Höhe von CHF [...] (in Worten: Franken [...]) zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Untervermieterin aus dem vorliegenden Mietvertrag in bar zu hinterlegen.

## **8. Übergabe des Mietobjektes**

Die Untervermieterin übergibt das Mietobjekt im zum Vertragsabschluss bestehenden und dem Untermieter bekannten Zustand. Über diesen Zustand nehmen die Parteien im Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes gemeinsam ein Protokoll auf. Allfällige Mängel an der Sache sind darin festzuhalten. Versteckte Mängel hat der Untermieter der Untervermieterin innert [...] Wochen schriftlich anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, so gilt das Mietobjekt als mängelfrei und vertragskonform übernommen.

## **9. Unterhalt**

Der Untermieter hat Unterhaltsaufwendungen, die im Einzelfall den Gegenwert von 1% des Jahresmietzinses *Variante: CHF [...]* nicht übersteigen, selber zu tragen.

## **10. Investitionen des Untermieters**

Beabsichtigt der Untermieter während der Mietdauer bauliche Veränderungen oder Erneuerungen in oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat er diese vorgängig schriftlich von der Untervermieterin bewilligen zu lassen. Die Untervermieterin ist berechtigt, ihre Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder Bedingungen aufzustellen.

Bei Beendigung des Untermietverhältnisses ist der Untermieter auf Verlangen der Untervermieterin hin verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Untermietsache auf eigene Kosten wiederherzustellen. Für den Fall, dass die Untervermieterin keine Wiederherstellung verlangt, verzichtet der Untermieter auf jegliche Entschädigung für die von ihm vorgenommenen oder in Auftrag gegebenen baulichen Veränderungen oder Erneuerungen, auch wenn diese einen Mehrwert darstellen sollten.

Der Untermieter verpflichtet sich, allfällige bauliche Veränderungen oder Erneuerungen nach allen Regeln der Baukunst ausführen zu lassen und die Ausführung fachmännisch zu überwachen. Bei der Ausführung der Arbeiten hat er auf andere Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft Rücksicht zu nehmen.

Dem Untermieter ist bekannt, dass obengenannte Investitionen neben der Zustimmung der Untervermieterin auch der Zustimmung der Hauptvermieterin bedürfen.

## **11. Wahrung der Eigentumsrechte**

Die Hauptvermieterin sowie die Untervermieterin sind berechtigt, nach kurzfristiger Voranzeige zur Wahrung der Eigentumsrechte die Mieträume zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Untermieters, hat dieser die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

Das Abweichen von der Voranzeige in dringlichen Fälle bleibt explizit vorbehalten.

## **12. Schlüssel**

Der Untermieter erhält auf den Zeitpunkt des Mietbeginns gegen Quittung eine [...] Schlüssel zum Mietobjekt. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Untervermieterin sowie Hauptvermieterin angefertigt werden. Bei Verlust von Schlüsseln ist die Untervermieterin umgehend zu benachrichtigen. Sie und die Hauptvermieterin ist in solchen Fällen

je nach den Umständen berechtigt, Schlösser und Schlüssel des Mietobjektes oder weiterer Mietobjekte in der Mietliegenschaft auf Kosten des Untermieters auswechseln zu lassen. Bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses sind sämtliche Schlüssel, auch solche, die zusätzlich auf Kosten des Untermieters angefertigt worden sind, der Untervermieterin entschädigungslos auszuhändigen.

### **13. Rückgabe des Mietobjektes**

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im ursprünglichen Zustand, unter Berücksichtigung der ordentlichen Abnutzung, zurückzugeben. Für die vom Untermieter vorgenommenen Erneuerungen und Umbauten wird auf Ziff. 10 dieses Vertrages verwiesen.

### **14. Vorzeitige Beendigung**

Wird das Untermietverhältnis durch vom Untermieter zu vertretende Umstände vorzeitig aufgelöst, so ist dieser zum Ersatz des resultierenden Schadens verpflichtet.

### **15. Schriftform**

Der vorliegende Vertrag enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Abmachungen, es existieren keine Nebenabreden.

Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrages inkl. dieser Ziff. 15 bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

### **16. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, so bleibt davon die Verbindlichkeit der restlichen Bestimmungen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die nichtigen oder nicht durchsetzbaren Klauseln durch eine andere, rechtsgültige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nicht durchsetzbaren Regelung möglichst nahe kommt.

### **17. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Der vorliegende Vertrag untersteht Schweizer Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache Genève.

[Ort], [Datum]

.....

Max Müller

.....

Eva Meier