

Mietvertrag für Wohnräume

comparis.ch

Vorlage für die Miete einer Wohnung in der Schweiz, unbefristet oder befristet

So verwenden Sie die Vorlage: Füllen Sie die Felder am Bildschirm oder von Hand aus und kreuzen Sie die zutreffenden Varianten an. Beide Parteien erhalten ein unterschriebenes Exemplar. In den Kantonen Basel-Stadt, Bern, Freiburg, Genf, Luzern, Zug und Zürich sowie in Teilen von Neuenburg und Waadt gehört das amtliche Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses zwingend dazu (Stand September 2026). Im Kanton Waadt gelten zusätzlich die allgemeinverbindlichen Règles et usages locatifs (RULV).

1. Vermieterschaft

Name, Vorname oder Firma

Telefon

Strasse, Nr.

PLZ, Ort

E-Mail

Vertreten durch (z. B. Liegenschaftsverwaltung), Adresse

2. Mieterschaft

Mieterin oder Mieter 1: Name, Vorname

Geburtsdatum

Telefon

Bisherige Adresse

E-Mail

Mieterin oder Mieter 2: Name, Vorname

Geburtsdatum

Telefon

Bisherige Adresse

E-Mail

☐ Mehrere Mietende haften solidarisch für den ganzen Mietzins und alle Pflichten aus diesem Vertrag.

☐ Die Wohnung dient als Familienwohnung (Ehe oder eingetragene Partnerschaft).

Name der Ehegattin, des Ehegatten oder der eingetragenen Partnerin, des eingetragenen Partners

3. Mietobjekt

Strasse, Nr.

PLZ, Ort

Stockwerk, Lage

Anzahl Zimmer

Wohnfläche in Quadratmetern

Wohnungsnummer (EWID)

Mitvermietete Nebenräume zur alleinigen Nutzung

☐ Keller

☐ Estrich

☐ Bastelraum

☐ Garten, Sitzplatz

Mitbenützung gemeinsamer Räume

☐ Waschküche

☐ Trockenraum

☐ Veloraum

☐ Gemeinschaftsgarten

Einstellhallenplatz Nr.

Aussenparkplatz Nr.

Anzahl Schlüssel bei Übergabe

Mitvermietete Einrichtungen (z. B. Kühlschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine)

Die Wohnung wird bewohnt von (Anzahl Personen)

Verwendungszweck

4. Mietbeginn und Mietdauer

Mietbeginn (Datum)

Übergabe der Wohnung (Datum, Uhrzeit)

☐ Unbefristet

Enddatum bei befristeter Miete

☐ Befristet, endet ohne Kündigung am:

Frühester Kündigungstermin bei unbefristeter Miete

5. Kündigung

Kündigungsfrist in Monaten (mindestens 3)

Kündigungstermine, falls vereinbart

Kündigungstermine

☐ Ortsübliche Termine

☐ Ende jedes Monats ausser Dezember

☐ Termine gemäss Feld oben

Beide Parteien kündigen schriftlich. Die Vermieterschaft verwendet das vom Kanton genehmigte Formular. Bei einer Familienwohnung braucht die Kündigung durch die Mieterschaft die ausdrückliche Zustimmung der Ehegattin, des Ehegatten, der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners. Wer eine Kündigung der Vermieterschaft anfechten will, reicht das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde ein.

6. Mietzins und Nebenkosten pro Monat

Nettomietzins Wohnung, CHF

Einstellhallenplatz, CHF

Aussenparkplatz, CHF

Nebenkosten als Akontozahlung, CHF

Nebenkosten als Pauschale, CHF

Total Bruttomietzins, CHF

Separat verrechnete Nebenkosten (nur die angekreuzten Posten dürfen verrechnet werden)

☐ Heizung

☐ Warmwasser

☐ Allgemeinstrom

☐ Wasser, Abwasser

☐ Kehrlicht

☐ Hauswartung

☐ Treppenhausreinigung

☐ Lift

☐ Gartenunterhalt

☐ TV, Kabelanschluss

☐ Verwaltungsaufwand

☐ Weitere, siehe unten

Weitere Nebenkosten

Abrechnungsperiode, z. B. 1. Juli bis 30. Juni

Bei Akontozahlungen erstellt die Vermieterschaft mindestens einmal jährlich eine Abrechnung. Die Mieterschaft kann die Belege einsehen. Eine Pauschale beruht auf den Durchschnittswerten von drei Jahren.

7. Zahlung

☐ Monatlich im Voraus auf den Ersten des Monats

☐ Anderer Zahlungstermin:

Anderer Zahlungstermin

Konto (IBAN)

Kontoinhaberin oder Kontoinhaber

8. Grundlagen des Mietzinses

Diese Angaben dienen als Ausgangspunkt für spätere Anpassungen des Mietzinses.

Hypothekarischer Referenzzinssatz in %

Landesindex der Konsumentenpreise in Punkten

Indexbasis und Monat des Indexstands

Allgemeine Kostensteigerung berücksichtigt bis (Datum)

Art des Mietzinses

☐ Nicht indexiert, nicht gestaffelt

☐ Indexiert nach LIK (Mietdauer mind. 5 Jahre)

☐ Gestaffelt (Mietdauer mind. 3 Jahre)

Bei Staffelmiete: Datum und Erhöhung in Franken je Stufe (höchstens einmal jährlich)

9. Sicherheitsleistung (Mietkaution)

Betrag, CHF (höchstens drei Monatsmietzinse)

Zu leisten bis (Datum)

Bank

☐ Mietkautionskonto auf den Namen der Mieterschaft

☐ Mietkautionsversicherung

☐ Keine Kautio

Die Bank gibt die Kautio nur mit Zustimmung beider Parteien, gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Urteil heraus. Macht die Vermieterschaft innert eines Jahres nach Mietende keinen Anspruch rechtlich geltend, kann die Mieterschaft die Rückzahlung verlangen.

10. Gebrauch, Unterhalt und Untermiete

Die Mieterschaft behandelt die Wohnung sorgfältig und nimmt Rücksicht auf die übrigen Hausbewohnenden. Kleine Reinigungen und Ausbesserungen für den gewöhnlichen Unterhalt übernimmt sie nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten. Andere Mängel meldet sie der Vermieterschaft umgehend. Eine Untervermietung ist mit Zustimmung der Vermieterschaft zulässig. Die Vermieterschaft darf die Zustimmung nur aus den gesetzlich vorgesehenen Gründen verweigern.

Haustiere

☐ Kleintiere erlaubt

☐ Katzen erlaubt

☐ Hunde erlaubt

☐ Nur mit schriftlicher Zustimmung

☐ Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags.

11. Besondere Vereinbarungen

Zusätzliche Abmachungen, z. B. Renovationen vor Mietbeginn, Gartenpflege, Gebrauch von Geräten

12. Beilagen

☐ Hausordnung

☐ Übergabeprotokoll

☐ Formular Anfangsmietzins

☐ Allgemeine Bestimmungen

☐ Bestätigung Mietkautionskonto

☐ Weitere:

13. Wichtige Hinweise zum Mietrecht

- Die Kautio beträgt höchstens drei Monatsmietzinse und liegt auf einem Sparkonto oder Depot, das auf den Namen der Mieterschaft lautet.
- Für Wohnungen gilt eine Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten. Kürzere Fristen sind nicht zulässig.
- Nebenkosten schuldet die Mieterschaft nur, wenn sie im Vertrag einzeln vereinbart sind. Nicht aufgeführte Posten sind im Nettomietzins enthalten.
- Mängel bei der Übergabe gehören ins Übergabeprotokoll. Später entdeckte Mängel meldet die Mieterschaft schriftlich.
- Den Anfangsmietzins kann die Mieterschaft innert 30 Tagen nach der Übernahme bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.
- Eine Mietzinserhöhung teilt die Vermieterschaft auf dem vom Kanton genehmigten Formular mit. Sonst ist sie nichtig.

14. Unterschriften

Die Parteien bestätigen, den Vertrag und die angekreuzten Beilagen erhalten und gelesen zu haben. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Vermieterschaft

Unterschrift Mieterin oder Mieter 1

Unterschrift Mieterin oder Mieter 2