

UMS AG – Vertragsbestimmungen (AGB)

1. Vermittlungs-Service & Internetportal

UMS AG (UMS) betreibt über sein Internetportal einen Vermittlungsservice für Wohnraumsucherinnen und Wohnraumsucher (Sucher:innen), die nach befristetem, möbliertem Wohnraum suchen. Dazu listet UMS auf seinem Internetportal Wohnraumangebote von Drittanbieterinnen und Drittanbietern (Anbieter:innen), welche hauptsächlich zur Zwischenmiete resp. für „Wohnen auf Zeit“ angeboten werden. Die Sucher:innen und Anbieter:innen kommunizieren über das UMS Portal zum Zweck der Vermittlung eines Unter-/Mietvertrages-Abschlusses.

Auf dem UMS Portal

- Können Anbieter:innen ihre Wohnraumangebote kostenlos veröffentlichen.
- Vermittelt UMS den Sucher:innen in Frage kommende Wohnraumangebote oder die Sucher:innen suchen selbst danach.
- Treten Sucher:innen und Anbieter:innen bei Interesse miteinander in Kontakt.
- Klären Sucher:innen und Anbieter:innen untereinander direkt die Modalitäten der Unter-/Miete.
- Können Sucher:innen und Anbieter:innen online einen rechtsgültigen Unter-/Mietvertrag abschliessen.

UMS begleitet die Kommunikation innerhalb des Portals aktiv und unterstützt mit seinen Dienstleistungen den Vermittlungsprozess.

2. Dienstleistungen von UMS

Vorschlägen von Objekten und Vermittlung

Die Sucher:innen teilen UMS ihre Suchkriterien mit. Darauf basierend schlägt UMS den Sucher:innen in Frage kommende Objekte vor und vermittelt bei Interesse die Kontaktangaben für eine Kontaktaufnahme. Auf Wunsch unterstützt UMS bei der Vereinbarung von Besichtigungsterminen.

Kostenlos inserieren – Nationale Präsenz dank nationalem Publikations-Netzwerk

Das Inserieren der Wohnraumangebote auf ums.ch ist kostenlos.

UMS inseriert die Wohnrauminserate auf eigene Kosten auf seinem aktuell verfügbaren Publikations-Netzwerk (www.ums.ch/infos-anbieter/promotion/). UMS steht es frei, weitere Portale dem Publikations-Netzwerk hinzuzufügen oder einzelne wieder zu entfernen. Ebenso ist UMS berechtigt, Inserate nach eigenem Ermessen nicht oder nicht mehr oder nicht im gesamten Publikations-Netzwerk zu inserieren (z.B. solche ohne Fotos oder solche, die seit längerem keine Mieterin oder keinen Mieter gefunden haben).

Beratung & Problemlösung

UMS berät in organisatorischen und allgemeinen Fragen zur Unter-/Miete. UMS kann jedoch keine verbindlichen Rechtsauskünfte erteilen. Im Fall von Problemen steht UMS als neutrale Vermittlungsstelle zur Verfügung, um zusammen mit den Sucher:innen und den Anbieter:innen eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

Online-Vertragstool

UMS bereitet den Unter-/Mietvertrag vor, welcher von den Sucher:innen und den Anbieter:innen über das UMS Online-Vertragstool nach den folgenden Vorgaben abgeschlossen werden kann:

Die Anbieter:innen prüfen im passwortgeschützten Bereich des Portals (MyCockpit) den Vertrag und drucken ihn entweder zur manuellen Unterschrift aus oder übermitteln ihn den Sucher:innen online, so dass diese den Vertrag ebenfalls online im passwortgeschützten Cockpit akzeptieren können.

Ein Vertrag kommt dann zustande, wenn dieser innerhalb der im Vertrag vorgegebenen Fristen rechtsgültig unterschrieben oder im passwortgeschützten Cockpit online akzeptiert wurde. Im Übrigen gelten die besonderen Regeln des unterschriebenen resp. akzeptierten Unter-/Mietvertrages.

Ist ein Vertrag zustande gekommen, vereinbaren Sucher:innen und Anbieter:innen die Modalitäten und den Zeitpunkt der Objektübergabe und führen diese selbstständig durch.

Untermieter Sicherheits-Check

Nachdem ein:e Anbieter:in UMS über einen beabsichtigten Vertragsabschluss informiert hat, prüft UMS die Vertrauenswürdigkeit der Sucher:innen. Dazu führt UMS eine Internet-Recherche über die Sucher:innen durch und lässt sich das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses nach Möglichkeit von der Arbeitgeberin oder dem Arbeitgeber bestätigen. UMS teilt den Anbieter:innen das Ergebnis im Sinne einer Entscheidungsgrundlage mit.

Es obliegt den Anbieter:innen, weitergehende Auskünfte, Sicherheitsprüfungen und Informationen im eigenen Verantwortungsbereich einzuholen und als weitere Entscheidungsgrundlage für sich entsprechend heranzuziehen.

Die Verantwortung für die Auswahl einer Sucherin oder eines Suchers für einen Vertragsabschluss obliegt in jedem Fall den Anbieter:innen.

3. Kosten - UMS Vermittlungs- & Servicegebühr

Die UMS Vermittlungs- & Servicegebühr beträgt 20% der Brutto-Mietzahlungen während der gesamten Mietdauer inkl. späterer Vertragsverlängerungen und Nachfolgeverträgen. Sie wird von den Sucher:innen bezahlt, indem UMS die Vermittlungs- & Servicegebühr zum Mietpreis addiert, den die Anbieter:innen verlangen. Sämtliche Mietpreisangaben auf dem UMS Portal beinhalten die Vermittlungs- & Servicegebühr. Die Gebühr wird je nach Verrechnungsmodell innerhalb der Mietzahlungen verrechnet oder den Sucher:innen separat in Rechnung gestellt.

Die UMS Vermittlungs- & Servicegebühr ist bei einer erfolgreichen Vermittlung geschuldet,

- wenn es zwischen einer Anbieterin oder einem Anbieter und einer Sucherin oder einem Sucher zu einem Vertragsabschluss kommt, die über UMS in Kontakt getreten sind und die auf dem UMS Portal Kontaktangaben ausgetauscht oder einen Besichtigungstermin vereinbart haben resp. denen UMS die Kontaktangaben vermittelt hat.
- wenn die Sucherin oder der Sucher mit einer anderen Vertragspartei als der ursprünglichen Anbieterin resp. dem ursprünglichen Anbieter einen Vertrag über das angeschriebene resp. von UMS vermittelte Objekt abschliesst (z.B. direkt mit der Eigentümerin, dem Eigentümer oder der Verwaltung des Mietobjekts).
- wenn die Sucherin oder der Sucher mit der/dem über das UMS Portal kontaktierten oder von UMS vermittelten Anbieter:in einen Vertrag über ein anderes Objekt abschliesst, als das im UMS Portal ausgeschriebene (z.B. über die darüber liegende Wohnung oder über eine Wohnung im Nachbarhaus).

Vertragsverlängerungen resp. Nachfolgeverträge werden entsprechend nachverrechnet. Bei Annulationen resp. vorzeitiger Beendigung des Unter-/Mietvertrags verrechnet UMS beiden Vertragsparteien (Sucher:innen und Anbieter:innen) eine Annulationspauschale von je CHF 250.-.

Bei langfristigen resp. unbefristeten Unter-/Mietverträgen können die Dienstleistungen von UMS und damit die Pflicht zur Bezahlung der Vermittlungs- & Servicegebühr frühestens zum Ablauf von neun Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 14 Tagen auf Ende jeden Monats gekündigt werden. Die Kündigung hat durch beide Vertragspartner (Anbieter:in und Sucher:in) zu erfolgen.

4. Das optionale Security-Plus Paket

Das optionale Security-Plus Paket beinhaltet zusätzlich zu den unter Punkt 2 erwähnten Leistungen den Mietzahlungs-Service und eine Versicherung für Schäden am Mietobjekt und am Mobiliar sowie für Mietzinsausfälle.

UMS Versicherung

Während der an UMS gemeldeten Unter-/Mietdauer und nach fristgerechtem und vollständigem Eingang der ersten Mietzahlung gilt die UMS Versicherung. Sie deckt die Haftpflicht am Objekt (bis zu CHF 5 Mio. pro Ereignis), die Haftpflicht am Mobiliar und Mietzinsausfälle infolge unterlassener Mietzahlungen durch die Sucher:innen (je bis max. 3 Monatsmieten pro Vertrag).

Schäden sind spätestens innert 15 Kalendertagen nach Ablauf des Unter-/Mietvertrags an UMS zu melden. Anbieter:innen und Sucher:innen verpflichten sich, im Falle eines Schadens, angemessene Massnahmen zur Schadensminderung zu ergreifen resp. dazu Hand zu bieten, wenn UMS solche vorschlägt.

Die Versicherung gilt nicht für Unter-/Mietverträge mit Sucher:innen, für welche der UMS vor Vertragsabschluss keinen Sicherheits-Check oder einen Sicherheits-Check mit negativem Ergebnis durchgeführt hat. In diesen Fällen erscheint im UMS Online Vertragstool eine entsprechende Warnmeldung, sobald die Anbieterin resp. der Anbieter den Unter-/Mietvertrag als verbindliche Vertragsofferte ausdrucken resp. online übermitteln möchte.

Weitere Informationen zur UMS Versicherung sind den «Allgemeinen Versicherungsbedingungen» zu entnehmen, die auf dem UMS Portal online einzusehen sind.

Mietzahlungs-Service

Innerhalb des Mietzahlungs-Service bezahlen die Sucher:innen die Mietzahlungen an UMS, worauf UMS diese an die Anbieterin oder den Anbieter weiterleitet. UMS vereinnahmt die Mietzahlungen im Rahmen des Mietzahlungs-Service in fremdem Namen und für fremde Rechnung für die Anbieter:innen. Dabei überwacht UMS den Eingang der Zahlungen und unternimmt bei nicht fristgerechtem Eingang selbstständig oder in Absprache mit den Anbieter:innen die folgenden Schritte:

- Telefonische Kontaktaufnahme mit den Sucher:innen (selbstständig)
- Schriftliche Mahnung/-en (selbstständig)
- Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR (in Absprache mit den Anbieter:innen)
- Veranlassen des Zahlungsbefehls im Namen und auf Kosten der Anbieter:innen (in Absprache mit den Anbieter:innen)

Kosten

Die Servicegebühr für das Security-Plus Paket beträgt 5% der Brutto-Mietzahlungen während der gesamten Mietdauer inkl. späterer Vertragsverlängerungen und Nachfolgeverträgen. Sie wird durch UMS direkt von den Mietzahlungen abgezogen oder den Anbieter:innen separat in Rechnung gestellt.

Das Security-Plus Paket kann ebenfalls unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 14 Tagen nach Ablauf von neun Monaten gekündigt werden.

5. Einwilligung zum Einholen von Auskünften

Zur Überprüfung von Sucher:innen, Anbieter:innen, Wohnraumangeboten und Vertragsabschlüssen sind UMS auf Begehren die gesetzlich zulässigen Nachweise zur Verfügung zu stellen. UMS kann von sich aus Recherchen vornehmen (Internetrecherchen, Wirtschaftsauskünfte, Auskunftfeien, Einwohnerdienste etc.).

Im Weiteren ist UMS berechtigt, sich bei der Arbeitgeberin resp. beim Arbeitgeber der Sucher:innen das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses bestätigen zu lassen, es sei denn, die Sucher:innen wünschen ausdrücklich, dass UMS dies nicht tut. In diesem Fall reichen die Sucher:innen eine Kopie des Arbeitsvertrags ein (Lohn kann geschwärzt werden).

UMS ist ermächtigt, die Daten von Sucher:innen und Anbieter:innen wie auch die Ergebnisse seiner Recherchen an die jeweils andere Seite zu kommunizieren.

UMS kann Sucher:innen und Anbieter:innen ohne Angabe von Gründen ablehnen und von der weiteren Nutzung des Portals und seiner Dienstleistungen ausschliessen.

6. Meldepflicht an UMS

Erfolgreiche Vertragsabschlüsse zwischen Anbieter:innen und Sucher:innen gemäss Punkt 3. sowie Vertragsverlängerungen oder Nachfolgeverträge sind von den Anbieter:innen und von den Sucher:innen spätestens 10 Tage nach Bezug des Mietobjekts durch die Sucher:innen (bzw. 10 Tage nach Vertragsbeginn) resp. 10 Tage nach Beginn der Verlängerung oder des Nachfolgevertrags an UMS zu melden.

Die Anbieter:innen und Sucher:innen verpflichten sich, UMS auf Anfrage über den Auszug der Sucher:innen zu informieren.

7. Weitergabe von Informationen an Dritte

Die über UMS gewonnenen Informationen (insbesondere Objekt- & Kontaktangaben) dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

8. Verletzung der Meldepflicht & unerlaubte Weitergabe von Informationen an Dritte

Kommen Sucher:innen oder Anbieter:innen ihrer Meldepflicht an UMS gemäss Punkt 6. nicht nach oder machen sie gegenüber UMS falsche Angaben über einen über UMS entstandenen Vertragsabschluss, haften sie gegenüber UMS solidarisch für entgangene Vermittlungs- & Servicegebühren, sowie für die Aufwendungen der von UMS vorgenommenen Nachforschungen.

Im Falle einer Weitergabe von Informationen an Dritte haftet die dafür verantwortliche Person gegenüber UMS für entgangene Vermittlungs- & Servicegebühren, sowie für die Aufwendungen der von UMS vorgenommenen Nachforschungen.

Bei einer Verletzung der Meldepflicht oder bei einer Weitergabe von Informationen gemäss dieser Bestimmung beträgt die Vermittlungs- & Servicegebühr (unabhängig von der effektiv vereinbarten Miete und Mietdauer sowie unabhängig von den effektiv beanspruchten Dienstleistungen) 180% der bei UMS für das betreffende Mietobjekt veröffentlichten Brutto-Monatsmiete zuzüglich einer Nachforschungspauschale von CHF 250.- inklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf einmal verrechnet und ist innert 15 Tagen geschuldet.

9. Stellung von UMS

UMS übernimmt keine Garantie für das Zustandekommen eines Unter-/Mietvertrages und keine Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben der Anbieter:innen und der Sucher:innen.

Der Abschluss des Unter-/Mietvertrages findet direkt zwischen den Anbieter:innen und Sucher:innen statt. UMS übernimmt in keinem Fall irgendeine Haftung für die Folgen aus mangelhaften Verträgen oder aus fehlerhaftem Verhalten der Vertragsparteien, auch dann nicht, wenn UMS direkt in den Vertragsabschluss involviert war.

UMS haftet nicht für Schäden, die aufgrund von Ausfällen, Fehlern oder fehlerhaftem Funktionieren des UMS Portals resultieren.

10. Datenschutz

Die auf dem Portal von UMS publizierten Objekte dürfen von UMS auf weitere Plattformen weitergeleitet werden, um den Kreis der Interessenten zu erweitern.

Anbieter:innen nehmen zur Kenntnis, dass die Objektangaben auch die geografischen Koordinaten beinhalten und die geografische Lage der publizierten Objekte auf dem Internet markiert wird.

UMS darf die angegebenen Kontaktangaben für den Versand von Informationen in eigener Sache verwenden, sowie das dem UMS übermittelte Fotomaterial nutzen.

Personenbezogene Daten, die im unmittelbaren Zusammenhang der Vertragsabwicklung oder Vermittlungstätigkeit stehen, dürfen im Rahmen der Datenschutzerklärung bearbeitet werden. Die Daten dürfen insbesondere für die Dokumentation gespeichert werden. Nach Beendigung der Vertragsbeziehung gilt das Archivierungsrecht gemäss geltendem Datenschutzrecht.

Weitere Informationen zum Datenschutz sind unserer Datenschutzerklärung zu entnehmen, die auf dem UMS Portal online einzusehen ist.

11. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Bern (Schweiz). Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gilt das Schweizerische Obligationenrecht (OR).