

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen («AGB») gelten ausschliesslich für Mietverhältnisse zu Wohnzwecken; sie regeln sämtliche Vertragsbeziehungen zwischen der Firstcaution AG («Firstcaution»), den versicherten Mietern oder Bürgen («der Mieter») und den abgesicherten Vermietern bzw. deren Vertretern («der Vermieter»). Es gelten in jedem Fall die Bestimmungen des eidgenössischen Bundesrechts.

#### Art. 1 Anwendungsbereich und Gegenstand

- 1.1 Firstcaution garantiert die Begleichung jeder Schuld, die sich aus dem im Mietkautionszertifikat (das «Zertifikat») erwähnten Mietverhältnis ergibt und die der Vermieter gegenüber dem Mieter geltend macht; dabei gilt der in Zertifikat aufgeführte Kautionsbetrag, hinsichtlich der Geldsumme, Zinsen und Gebühren.
- 1.2 Für die folgenden Fälle sind die Verpflichtungen von Firstcaution ausgeschlossen bzw. begrenzt:
  - a. Firstcaution übernimmt keine Mietkaution für Mietverträge zwischen Mietern und Untermietern, ausser es liegt ein schriftliches Einverständnis des Vermieters vor;
  - b. Falls mehrere Zertifikate vorhanden sind, die das gleiche Mietverhältnis garantieren, gilt ausschliesslich das hinsichtlich des Datums letztgültige Zertifikat als rechtlich bindend;
  - c. Die Mietkaution bezieht sich ausschliesslich auf diejenigen Schulden des Mieters, die nach dem Ausstellungsdatum des Zertifikats entstanden sind.

#### Art. 2 Zertifikat

- 2.1 Ab dem Zeitpunkt der Entgegennahme des Antrags auf Mietkaution erstellt Firstcaution ein einziges Originalzertifikat, das an die Immobilienverwaltung bzw. an den Vermieter gesandt wird; eine Zertifikatskopie geht an den Mieter bzw. die Mieter.
- 2.2 Sollte der Inhalt der Versicherungspolice nicht mit dem letzten Stand der getroffenen Vereinbarungen übereinstimmen, muss der Mieter oder der Vermieter innerhalb von vier Wochen ab Entgegennahme des Rechtsaktes schriftlich eine Berichtigung der Angaben beantragen; unterbleibt dies, wird davon ausgegangen, dass die Police im Wortlaut angenommen wurde.

#### Art. 3 Es sind mehrere Mieter vorhanden, bzw. es gibt einen Bürgen

- 3.1 Ist das Zertifikat auf mehrere Mieter ausgestellt, so wird angenommen, dass diese gemeinsam und gesamtschuldnerisch haften, so dass Folgendes gilt: Bei jedem von ihnen wird unwiderruflich angenommen, dass er die anderen Beteiligten bevollmächtigt hat, in seinem Namen und auf seine Rechnung zu handeln; ausserdem kann jeder Mieter Firstcaution über alle Aspekte des Mietverhältnisses und der Mietkaution (Bereitstellung des Kautionsbetrags, Änderungen der Vermögensverhältnisse usw.) in Kenntnis setzen.
- 3.2 Firstcaution ist berechtigt, sich in der Wahrnehmung ihres Regressrechts und bezüglich der vollen Mietkaution (siehe Art. 7 unten) nach den Regeln der Solidarität an den einen oder anderen Vertragspartner zu wenden.
- 3.3 Wurde das Zertifikat von einem oder mehreren Bürgen unterzeichnet, so verpflichtet sich der Bürge bzw. verpflichten sich die Bürgen persönlich, im Fall eines Regresses gegenüber Firstcaution gesamtschuldnerisch zu haften. Firstcaution kann von ihm bzw. ihnen in ihrer Eigenschaft als gesamtschuldnerische/r Mitschuldner die Rückerstattung der vollständigen, von Firstcaution dem Vermieter überwiesenen Geldbeträge, zuzüglich Zinsen, Verwaltungsgebühren und Verfahrenskosten, verlangen.

#### Art. 4 Beginn und Ende der Mietkaution

- 4.1 Die Mietkaution beginnt mit dem Ausstellungsdatum des Zertifikats.
- 4.2 Die Mietkaution endet unter den folgenden Voraussetzungen:
  - a. Bei schriftlich erteilter Zustimmung des Vermieters, vom Mieter und Vermieter unterzeichnet und Firstcaution vorliegend;
  - b. Firstcaution hat dem Vermieter den geforderten, auf die im Zertifikat gemäss Art. 5 nachstehend aufgeführte Mietkaution limitierten Betrag überwiesen;
  - c. Wenn der Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach dem Mietvertragsende gegenüber dem Mieter im Rahmen eines Gerichtsverfahrens oder eines Schuldbetreibungsverfahrens oder eines Insolvenzverfahrens keinerlei Forderung geltend macht, endet die Mietkaution von Firstcaution von Rechts wegen. Im Fall eines juristischen Vorgehens vonseiten des Vermieters oder der Immobilienverwaltung sind Letztgenannte gehalten, Firstcaution innerhalb von maximal 12 Monaten nach Mietvertragsende darüber zu informieren. Es obliegt dem Mieter, der die Bereitstellung der Mietkaution beantragt, gegenüber Firstcaution den Nachweis zu erbringen, dass er die Räumlichkeiten, die seit mehr als 12 Monaten Kautionsgegenstand waren, geräumt hat. Firstcaution informiert den Vermieter bei Eintreffen der Mitteilung; falls dieser innerhalb von vierzehn Tagen nicht nachgewiesen hat, dass er im Laufe des Jahres, das auf die Räumung der den Kautionsgegenstand betreffenden Räume folgt, gerichtlich gegen den Mieter vorgegangen ist, endet die vertragliche Verpflichtung von Firstcaution von Rechts wegen;
  - d. Im Fall der Ersetzung der Garantie nach Art. 4.5.
- 4.3 Sollte der Vermieter die Mietsache im Anschluss an den Vertragsabschluss veräussern oder sollte ihm diese in einem Vollstreckungsverfahren (Verfahren wegen Schulden oder Insolvenzen) entzogen und der Mietvertrag einschliesslich des Eigentums an der Mietsache an einen Erwerbenden übertragen werden, kommt der neue Vermieter ab der Übertragung des Mietverhältnisses gemäss Art. 1 in den Genuss der das versicherte Objekt betreffenden Mietkaution. Jeder neue Vermieter muss Firstcaution innerhalb von dreissig Tagen schriftlich über die Eigentumsübertragung unterrichten.
- 4.4 Nach einer Veränderung bzw. Modifizierung des Mietverhältnisses, die einen Einfluss auf die Mietkaution hat, muss der Mieter innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Mietvertragsänderung von Firstcaution eine Anpassung des Zertifikats verlangen. Wenn ein Mietvertrag auf einen neuen Mieter übertragen wird, endet die Mietkaution von Firstcaution gemäss den Modalitäten von Art. 4.2. Der neue Mieter des Mietobjekts kann in keinem Fall die Mietkaution des vorherigen Mieters in Anspruch nehmen. Der neue Mieter muss gegenüber Firstcaution einen eigenen, neuen Antrag stellen.
- 4.5 Jeder Mieter, der dem Vermieter eine andere Mietkaution als Ersatz für diejenige, die sich aus dem vorliegenden Vertrag ergibt (Bankbürgschaft oder andere Mietkaution), vorlegen möchte, wird erst dann von seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber Firstcaution entbunden, wenn er zuvor dem Vermieter eine neue Bescheinigung über eine Mietkaution oder eine neue Bankbürgschaft als Ersatz für die von Firstcaution bereitgestellte Mietkaution vorgelegt hat und wenn er zuvor Firstcaution die schriftliche Zustimmung des Vermieters vorgelegt hat, aufgrund derer Firstcaution von jeglicher vertraglicher Verpflichtung entbunden wird.

#### Art. 5 Auszahlung des Mietkautionsbetrags an den Vermieter

- 5.1 Firstcaution verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter bezüglich der Mietverhältnisse, für die der Westschweizer Rahmenvertrag gilt bzw. nicht zutrifft, den vom Mieter geschuldeten Geldbetrag zu zahlen, und zwar bis zu der laut Zertifikat garantierten Höchstsumme, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:
  - a. Das Originalzertifikat oder eine Schuldanererkennung, versehen mit dem Datum des Mietvertragsendes und dem vom Mieter geschuldeten Betrag, muss die schriftliche Zustimmung des Vermieters und des Mieters mit zweifacher Unterschrift des Vermieters und des Mieters aufweisen;
  - b. Vorlage und Übergabe eines endgültigen und vollstreckbaren Urteils in Originalversion, durch welches eine Geldstrafe gegenüber dem Mieter verhängt wird;
  - c. Vorlage und Übergabe einer dem Mieter auf Antrag des Vermieters offiziell zugestellten Zahlungsaufforderung, unter der Bedingung, dass diese vollstreckbar ist und kein Einspruch bzw. kein teilweiser Einspruch eingelegt werden kann, bzw. Vorlage eines Urteils im Original bezüglich eines besitzergreifenden Rechtsvorschlages; das Urteil muss endgültig und vollstreckbar sein.

- 5.2 Der Vermieter kann die Bestimmungen des Artikels 495 OR nicht geltend machen, um von Firstcaution die sofortige Auszahlung der Mietkaution zu verlangen. Er muss in der Schweiz den Rechtsweg beschreiten bzw. am vereinbarten Gerichtsstand Klage erheben.
- 5.3 Für ein gemischtes Produkt gilt Folgendes: Fordert der Vermieter die Auszahlung der Mietkaution, wird der Überweisungsbetrag vorrangig dem von Firstcaution eröffneten Depotkonto entnommen, und zwar so lange, bis die Geldmittel ausgeschöpft sind; danach überweist Firstcaution den Restbetrag bis zur Höhe des im Zertifikat erwähnten Mietkautionsbetrags, gemäß Artikel 5.1 zur Verfügung gestellt.

#### Art. 6 Regressanspruch/Subrogation

- 6.1 Zahlt Firstcaution aufgrund der geltenden Mietkaution einen Geldbetrag zugunsten des Vermieters, so tritt Firstcaution sofort und vollumfänglich in die Rechte des Vermieters ein und kann in Anwendung des Vertrags vom Mieter mittels Zahlungsaufforderung die Rückerstattung des Geldbetrags verlangen, den Firstcaution dem Vermieter überwiesen hat, zuzüglich Zinsen und Verfahrenskosten. Jede im Anschluss an die Zahlungsaufforderung erfolgte Zahlung muss ausschliesslich zugunsten von Firstcaution erfolgen. Falls der Vermieter in dieser Sache gerichtlich gegen den Mieter vorgeht, muss Letzterer Firstcaution vor jeder Zahlung schriftlich unterrichten.
- 6.2 Der Mieter erklärt sich hinsichtlich eines jeden Gerichtsverfahrens und eines bei Subrogation laufenden Zwangsvollstreckungsverfahrens ausdrücklich mit der Rechtsnachfolge vom Vermieter hin zu Firstcaution einverstanden; er verpflichtet sich, Firstcaution sämtliche von ihr aufgrund der Mietkaution geleisteten Zahlungen, zuzüglich Zinsen und Gebühren, zurückzuerstatten.

#### Art. 7 Prämien

- 7.1 Der Mieter verpflichtet sich, die auf der Basis des Mietkautionsbetrags berechnete Versicherungsprämie zuzüglich eidg. Stempelabgabe und Verwaltungsgebühr jährlich an Firstcaution zu überweisen.
- 7.2 Die Jahresprämien sind für das jeweilige Kalenderjahr im Voraus zu entrichten, die Prämienzahlung muss bis spätestens 31. Dezember des Vorjahres erfolgen. Die Jahresprämie kann den Betrag von CHF 100.- zuzüglich Verwaltungsgebühr von CHF 20.- und eidg. Stempelabgabe nicht unterschreiten.
- 7.3 Liegt der Versicherungsbeginn zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Dezember, muss der Mieter eine Versicherungsprämie für den Zeitraum bis zum 31. Dezember des Folgejahres entrichten.
- 7.4 Der Mieter wird bei Zahlungsverzug schriftlich und auf seine Kosten gemahnt, seine Prämie innerhalb von vierzehn Tagen zu entrichten. Die Mahngebühr und die Kosten einer Klageerhebung werden zu der geschuldeten Versicherungsprämie hinzugerechnet. Die Eintreibung der geschuldeten Geldbeträge erfolgt unter Ausschöpfung aller Rechtsmittel ohne Suspendierung des Versicherungsschutzes; dies in Abweichung zu Art. 20 Abs. 3 VVG. Der Vermieter wird über den Zahlungsverzug bezüglich der Prämie informiert.
- 7.5 Der Mieter ist verpflichtet, die Versicherungsprämie bis zur Beendigung des Mietkautionsvertrags gemäss den Bestimmungen des obenerwähnten Art. 4.2 zu entrichten. Ihm obliegt es, die gegenüber dem Vermieter erforderlichen Formalitäten zu erledigen, damit Firstcaution eine Bestätigung der beendeten Mietkaution erhält.
- 7.6 Endet der Mietkautionsvertrag vor Ablauf des Kalenderjahres, erstattet Firstcaution dem Mieter auf dessen innerhalb eines Monats ab dem Datum der Beendigung des Mietvertrags gestellten schriftlichen Antrag anteilmässig den Jahresprämienbetrag zurück, der den Zeitraum zwischen dem Ende der Mietkaution und dem 31. Dezember umfasst; davon abgezogen werden die Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 20.-. In Anwendung von Art. 42 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) gilt jedoch Folgendes: Erfolgt die Kündigung in dem Kalenderjahr, das dem Abschluss des Mietkautionsvertrags folgt, steht Firstcaution die Prämie für das gesamte Jahr zu, es sei denn, der Mieter erwirke eine neue Mietkaution durch Firstcaution. Die Prämie ist ebenfalls Firstcaution geschuldet, falls Firstcaution anstelle des Mieters Zahlungen zugunsten des Vermieters zu leisten hat.
- 7.7 Lehnt Firstcaution einen Antrag auf Mietkaution ab, erstattet Firstcaution die vom Mieter geleistete Prämienzahlung vollumfänglich zurück.

#### Art. 8 Haftung

- 8.1 Firstcaution und ihre Mitarbeitenden haften für keine Schäden, die sich aus der Erfüllung bzw. Nichterfüllung oder fehlerhafter Erfüllung des vorliegenden Vertrags herleiten, vorbehaltlich eines schweren Fehlverhaltens bzw. einer vorsätzlichen Pflichtverletzung gemäss Art. 100 Abs. 1 OR. Ausdrücklich ausgenommen von der Haftung ist Firstcaution bezüglich Schäden, die durch Informationen über den Mieter, die Firstcaution dem Vermieter oder einem Dritten zukommen liess, verursacht wurden.

#### Art. 9 Schlussbestimmungen

- 9.1 Firstcaution behält sich eine Änderung der vorliegenden AGB, einschliesslich der Prämienrate, zu jedem Zeitpunkt und unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen mittels schriftlicher Benachrichtigung des Mieters vor. Der Mieter kann darauf den Mietkautionsvertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen, unter dem Vorbehalt, dass er dem Vermieter eine gleichwertige Mietkaution vorlegt, aufgrund derer gemäss oben erwähntem Art. 4.5 das Zertifikat von Firstcaution ersetzt werden kann. Erfolgt vor dem 31. Dezember eines laufenden Kalenderjahres keine Kündigung, wird davon ausgegangen, dass der Mieter die neuen Allgemeinen Geschäftsbedingungen, einschliesslich der Versicherungstarife, akzeptiert. Sämtliche Änderungen der Rechte und/oder Pflichten des Vermieters müssen diesem oder der ihn vertretenden Immobilienverwaltung zur Zustimmung unterbreitet werden. Der Vermieter oder die Immobilienverwaltung kann von Firstcaution verlangen, dass die bestehenden AGB ihre Gültigkeit in Bezug auf die Artikel beibehalten, die den Vermieter betreffen. Wenn innerhalb von 30 Tagen keine Ablehnung erfolgt, gelten die Änderungen als vom Vermieter akzeptiert.
- 9.2 Firstcaution behält sich das Recht vor, die Zahlungsfähigkeit des Mieters mit der Unterstützung von Auskunftsdiensten zu überprüfen und gegebenenfalls einen Antrag auf Mietkaution in eigener Kompetenz und ohne Begründungspflicht abzulehnen. Firstcaution bearbeitet die Daten der Mieter unter strengster Einhaltung des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG). Sie verwendet die Daten und kommuniziert sie an Dritte innerhalb der gesetzlichen Vorgaben. Firstcaution analysiert die Daten zur Feststellung des Versicherungsrisikos, Festlegung der Prämie, Erstellung von Statistiken und für Marketingzwecke.
- 9.3 Firstcaution behält sich das Recht vor, Mietkautionsanträge ohne Begründung abzulehnen.
- 9.4 Daten können, sofern bei Abwicklung eines Rechtsstreites Achdentlich, auch an betroffene Dritte oder ins Ausland übermittelt werden.

#### Art. 10 Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für die Rechtsbeziehungen zwischen Firstcaution, dem Mieter/den Mietern, dem/den Bürgen und dem Vermieter gilt schweizerisches Recht, vorbehaltlich sämtlicher Bestimmungen des internationalen Privatrechts. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten, die aus der Anwendung des vorliegenden Vertrags, einschliesslich seiner Gültigkeit, seiner Erfüllung und seiner Auslegung, erwachsen könnten, sind ausschliesslich die Gerichte am Ort der im Vertrag genannten Wohnung. Firstcaution behält sich jedoch das Recht vor, ein Gericht am Wohnsitz/Sitz des Mieters bzw. der Mieter bzw. des Bürgen/der Bürgen bzw. des Vermieters anzurufen, sei es in der Schweiz oder im Ausland. Auch in diesem Fall gilt schweizerisches Recht, vorbehaltlich sämtlicher Bestimmungen des internationalen Privatrechts.

Rechtsgültig ist die französische Originalfassung der vorliegenden AGB.