

Die vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Mietkautionsversicherung („AVB“) gelten ausschliesslich für Geschäftsmietverträge. Sie regeln die Vertragsbeziehungen zwischen Firstcaution AG, den versicherten Mietern („der Mieter“), den abgesicherten Vermietern oder deren Vertretern („der Vermieter“) und den persönlichen Bürgen („der Bürge“). Die zwingenden Vorschriften des Bundesrechts bleiben vorbehalten.

Art. 1 Anwendungsbereich und Gegenstand

- 1.1 Firstcaution AG verpflichtet sich zur Sicherstellung der Bezahlung jeder Schuld, die sich für den Mieter gegenüber dem Vermieter aus dem Mietvertrag ergibt, welcher im Zertifikat der Mietkaution (das „Zertifikat“) genannt wird, und zwar für Kapital, Zinsen und Gebühren bis zur Höhe des Mietkautionsbetrags, der im Zertifikat eingetragen ist. Die Verpflichtungen von Firstcaution AG sind in den folgenden Fällen ausgeschlossen oder begrenzt:
 - a. Ohne das schriftliche Einverständnis des Vermieters stellt Firstcaution keine Mietgarantien für einen Mietvertrag zwischen einem Mieter und einem Untermieter aus.
 - b. Sind mehrere Zertifikate vorhanden, die denselben Mietvertrag absichern, ist einzig das Zertifikat jüngsten Datums massgeblich.
 - c. Die Mietkaution wird nur für die Schulden des Mieters ausgestellt, die nach dem Ausstellungsdatum des Zertifikats entstehen.
 - d. Mieter, die das gemischte Angebot nutzen, zahlen einen Teil ihres Mietkautionsbetrags auf ein speziell zu diesem Zweck bei Firstcaution AG eingerichtetes Depotkonto ein.

Art. 2 Zertifikat

- 2.1 Nach Annahme des Mietkautionsantrags stellt Firstcaution AG ein einziges Originalzertifikat aus und übersendet es an die Immobilienverwaltung oder den Vermieter; eine Kopie des Zertifikats wird dem/den Mieter/n zugeschickt.
- 2.2 Falls der Wortlaut der Versicherungspolice nicht mit den getroffenen Vereinbarungen übereinstimmt, müssen der Mieter oder der Vermieter innert vier Wochen nach Erhalt des Schriftstücks dessen Berichtigung verlangen; andernfalls gilt der Wortlaut als akzeptiert.
- 2.3 Für die Mieter, die das gemischte Angebot beantragt haben (d.h. das Depot eines Betrags als Pfand auf einem von Firstcaution AG eröffneten Depotkonto und Bürgschaft), ist in dem dem Mieter und dem Vermieter übergebenen Zertifikat der Gesamtbetrag der vom Vermieter verlangten Mietkaution anzugeben.

Art. 3 Mietergemeinschaft oder Vorhandensein eines Bürgen

- 3.1 Ist das Zertifikat auf den Namen mehrerer Mieter ausgestellt, gelten diese als gemeinsam und solidarisch verpflichtet, sodass von jedem von ihnen angenommen wird, dass er den anderen die Befugnis erteilt hat, in seinem Namen und auf seine Rechnung zu handeln. Ferner kann jeder Mieter Firstcaution AG gegenüber zu allen Fragen in Verbindung mit dem Mietvertrag und der Mietkaution Weisungen erteilen (Freigabe der Mietkaution, Geldbewegungen, etc.).
- 3.2 Firstcaution AG kann sich beliebig an den einen oder anderen von ihnen wenden, wenn sie ihr Regressrecht ausübt und zwar für die Gesamtheit des geschuldeten Betrags (Art. 7 hiernach) nach den Regeln der Solidarität.
- 3.3 Ist das Zertifikat auf einem oder mehreren Bürgen unterzeichnet, verpflichtet/n sich der/die Bürge/n persönlich, in Bezug auf jegliches Regressrecht solidarisch gegenüber Firstcaution verantwortlich zu zeichnen. Firstcaution kann dann bei ihm/ihnen als Solidarschuldner die Rückzahlung jeglichen Betrags einfordern, den Firstcaution dem Vermieter in Anwendung des Vertrags gezahlt hat, zuzüglich Zinsen, Gebühren von CHF 100.- und Betriebskosten.

Art. 4 Beginn und Ende der Mietkaution

- 4.1 Die Mietkaution tritt mit dem Ausstellungsdatum des Zertifikats in Kraft.
- 4.2 Die Mietkaution endet unter einer der folgenden Bedingungen:
 - a. Im Falle des vom Mieter und Vermieter unterzeichneten schriftlichen Einverständnisses, das Firstcaution AG eingereicht wurde;
 - b. Firstcaution hat dem Vermieter den verlangten Betrag im Rahmen des im Zertifikat eingetragenen Mietkautionsbetrags und in Anwendung von Artikel 5 unten bezahlt.
 - c. Wenn der Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Mietvertrags gegenüber dem Mieter im Rahmen eines Gerichtsverfahrens, einer Schuldbetreibung oder eines Konkursverfahrens keinen Anspruch geltend gemacht hat, geht die Mietkaution von Firstcaution AG von Rechts wegen zu Ende. Im Falle eines vom Vermieter oder der Immobilienverwaltung angestrebten Verfahrens ist dieser/diese gehalten, Firstcaution AG spätestens innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Mietvertrags darüber zu informieren. Es ist Sache des Mieters, der die Freigabe der Mietkaution verlangt, Firstcaution AG den Beweis zu erbringen, dass er das gegenständliche Mietobjekt seit mehr als einem Jahr verlassen hat. Nach dessen Erhalt informiert Firstcaution AG den Vermieter; falls dieser nicht innerhalb von 14 Tagen den Nachweis erbringt, dass er in dem Jahr, welches auf das Datum der Beendigung des Mietvertrags des gegenständlichen Mietobjekts folgt, gegen den Mieter gerichtlich vorgegangen ist oder eine Betreibung eingeleitet hat, geht die von Firstcaution AG ausgesetzte Mietkaution von Rechts wegen zu Ende;
 - d. Im Fall der Ersetzung der Mietkaution gemäss Art. 4.5.
- 4.3 Falls der Vermieter die Mietsache nach der Erstellung des Zertifikats veräussert, oder falls ihm diese im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens (Schuldbetreibung oder Konkurs) entzogen wird, wobei der Mietvertrag mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber übertragen wird, geht der Versicherungsgegenstand im Sinne von Artikel 1 oben mit dem Übergang des Mietvertrags in den Nutzen des neuen Vermieters über. Jeder neue Vermieter muss sich bei Firstcaution AG innert 30 Tagen nach der Eigentumsübertragung melden.
- 4.4 Im Fall der Übertragung des Mietvertrags auf einen neuen Mieter geht die von Firstcaution AG erstellte Mietkaution zu Ende. Der Übernehmer des Mietgegenstandes kann auf keinen Fall die Mietkaution geltend machen, die vom Mieter erstellt wurde. Der Übernehmer kann bei Firstcaution AG einen neuen Mietkautionsantrag stellen.
- 4.5 Der Mieter, der dem Vermieter eine andere Mietkaution liefern möchte als Ersatz für die aus diesem Vertrag resultierende (Bankgarantie oder andere Mietkaution), ist von seinen Verpflichtungen gegenüber Firstcaution AG erst dann befreit, nachdem er dem Vermieter eine neue Bescheinigung einer Mietkautionsversicherung oder eine neue Bankgarantie als Ersatz für die von Firstcaution ausgesetzte Mietkaution und Firstcaution AG die schriftliche Zustimmung des Vermieters, die Firstcaution von jeglicher Verpflichtung entbindet, übergeben hat. Dem Mieter werden Verwaltungskosten in Rechnung gestellt.

Art. 5 Bezahlung des Mietkautionsbetrags an den Vermieter

- 5.1 Firstcaution AG verpflichtet sich, dem Vermieter den vom Mieter geschuldeten Betrag - gleich, ob er dem Rahmenmietvertrag für die Westschweiz unterliegt oder nicht - zu zahlen, und zwar innert des im Zertifikat abgesicherten Betrags, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
 - a. Nach Vorlegung des Originalzertifikats oder einer Schuldanerkennung, in der das Datum der Mietvertragskündigung sowie der vom Vermieter geforderte Betrag angegeben ist, und die die Unterschriften zwingend sowohl des Mieters als auch des Vermieters enthält.
 - b. Nach Vorlegung oder Übergabe eines endgültigen und rechtskräftigen Originalurteils, das den Mieter zu einer Geldleistung verurteilt;
 - c. Nach Vorlegung und Übergabe des Originals des Zahlungsbefehls, der dem Mieter auf Verlangen des Vermieters zugestellt wurde, sofern er vollstreckbar und nicht ganz oder teilweise mit einem Rechtsvorschlag belegt ist oder durch ein definitives und vollstreckbares Originalurteil ergänzt wird, das den Rechtsvorschlag beseitigt.

5.2 Der Vermieter kann sich nicht auf die Bestimmungen von Artikel 495 OR berufen, um von Firstcaution AG die sofortige Bezahlung der Mietkaution zu verlangen. Er muss gerichtlich und betreibungsrechtlich am in der Schweiz vereinbarten Gerichtsstand klagen.

5.3 Im Rahmen des gemachten Angebots wird der gezahlte Betrag, wenn die Mietkaution vom Vermieter reklamiert wird, vorrangig von dem bei Firstcaution AG eröffneten Depotkonto abgeboben, bis das Guthaben aufgebraucht ist, wonach Firstcaution AG den Restbetrag bis zur Höhe der Mietkaution zahlt, die gemäss den Bestimmungen in Art. 5.1 im Zertifikat genannt ist.

Art. 6 Regressrecht/Subrogation

- 6.1 Falls Firstcaution dem Vermieter aufgrund der Mietkaution einen Betrag bezahlt, tritt Firstcaution sofort und vollständig in die Rechte des Vermieters ein und kann vom Mieter mittels einer Zahlungsaufforderung die Rückerstattung aller Beträge, die von ihr in Anwendung des Vertrags an den Vermieter bezahlt wurden, verlangen, zuzüglich CHF 100.- Gebühren und Betriebskosten. Jegliche Zahlung im Anschluss an die Zahlungsaufforderung ist ausschliesslich an Firstcaution AG zu leisten. Sollte der Mieter in dieser Hinsicht vom Vermieter betrieben werden, muss er Firstcaution AG vor jeder Bezahlung schriftlich benachrichtigen.
- 6.2 Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass er der Rechtsnachfolge von Firstcaution AG an die Stelle des Vermieters in allen gerichtlichen und betreibungsrechtlichen Verfahren, die bei der Rechtsnachfolge bereits anhängig sind, zustimmt und er verpflichtet sich, Firstcaution AG alle Beträge zurückzuerstatten, die von ihr aufgrund der Mietkaution bezahlt worden sind, zuzüglich Zinsen und Gebühren.

Art. 7 Prämien

- 7.1 Der Mieter verpflichtet sich, Firstcaution AG jedes Jahr eine auf Grundlage des Kautionsbetrags berechnete Jahresprämie, zuzüglich eidgenössische Versicherungsstempelsteuer und Verwaltungskosten, zu zahlen.
- 7.2 Die Jahresprämien sind jeweils ein Kalenderjahr im Voraus zu bezahlen; die Zahlung muss spätestens bis zum 31. Dezember vor dem Jahr erfolgen, auf die sich die geschuldete Prämie bezieht. Die minimale Jahresprämie kann nicht geringer als CHF 100.-, zuzüglich eidgenössische Versicherungsstempelsteuer und Verwaltungskosten in Höhe von CHF 20.-, sein.
- 7.3 Der Mieter, der zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Dezember beiträgt, muss eine Prämie zahlen, die den Zeitraum bis zum 31. Dezember des Folgejahres abdeckt.
- 7.4 Unterbleibt die Zahlung der Jahresprämie, wird der in Verzug stehende Mieter schriftlich und auf seine Kosten aufgefordert, die Prämie innert einer Frist von 14 Tagen zu bezahlen. Der geschuldeten Prämie werden die Kosten für die Zahlungsaufforderung und das Betreibungsverfahren hinzugerechnet. Die geschuldeten Beträge werden mit allen nützlichen Rechtsmitteln ohne Suspendierung der Versicherungsschutzes eingetrieben, dies in Abweichung zu Artikel 20 Absatz 3 VVG, beigetrieben. Der Vermieter wird über die Nichtzahlung der Prämie innert der festgelegten Fristen informiert.
- 7.5 Der Mieter ist zur Zahlung der Prämie so lang angehalten, wie der Mietkautionsversicherungsvertrag gemäss Art. 4 Abs. 2 oben nicht beendet ist. Es obliegt dem Mieter, gegebenenfalls beim Vermieter die entsprechenden Formalitäten zu erledigen, sodass Firstcaution AG die Bestätigung des Endes der Mietkaution erhalten kann.
- 7.6 Endet der Mietkautionsversicherungsvertrag vor dem Ende des Kalenderjahres, erstattet Firstcaution AG dem Mieter auf schriftlichen Antrag seinerseits innert einem Monat nach dem Datum des Mietvertragsendes anteilig die Jahresprämie, die den Zeitraum „Datum Mietkautionsende - 31. Dezember unter Abzug von Verwaltungskosten in Höhe von CHF 20.-“ abdeckt. In Anwendung von Art. 42 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) verbleibt indessen die Prämie des ganzen Jahres in Besitz von Firstcaution AG, sofern die Kündigung im Laufe des ersten Kalenderjahres nach Abschluss der Mietkautionsversicherung erfolgt, ausser wenn der Mieter eine neue Mietkaution mit Firstcaution AG abschliesst. Die Prämie bleibt ebenfalls in Besitz von Firstcaution AG, wenn sie anstelle des Mieters den Vermieter bezahlen muss.
- 7.7 Im Falle der Ablehnung von Firstcaution AG eines Mietkautionsantrags erstattet Firstcaution AG die komplette vom Mieter gezahlte Prämie.

Art. 8 Haftung

8.1 Die Haftung von Firstcaution AG und ihren Angestellten ist ausgeschlossen für alle Nachteile, die sich aus der Erfüllung, Nichterfüllung oder mangelhaften Erfüllung des vorliegenden Vertrags ergeben, unter Vorbehalt der groben Fahrlässigkeit oder der Arglist im Sinne von Art. 100 Abs. 1 OR. Die Haftung von Firstcaution AG ist ausdrücklich ausgeschlossen für alle Schäden, die sich aus Informationen ergeben, die sie dem Vermieter oder einem Dritten über den Mieter bekannt gibt.

Art. 9 Schlussbestimmungen

- 9.1 Firstcaution AG behält sich das Recht vor, diese AVB jederzeit zu ändern, einschliesslich der Höhe der Prämie, mittels einer schriftlichen Mitteilung, die dem Mieter und dem Vermieter 30 Tage vorher zugeschickt wird. Der Mieter kann sodann die Mietkaution in ihrer Gesamtheit unverzüglich kündigen, allerdings unter dem Vorbehalt, dem Vermieter eine gleichwertige Kautionsvorzulegen, die die Rückgabe des Kautionszertifikats an Firstcaution AG gemäss Artikel 4.5 oben ermöglicht. In Ermangelung einer Kündigung vor dem 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres gelten die neuen Allgemeinen Versicherungsbedingungen, einschliesslich der Tarife, als vom Mieter 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 AG behält sich das Recht vor, die Zahlungsfähigkeit der Mieter bei der Finanzabfrage zu überprüfen und den von ihm gestellten Mietkautionsantrag gegebenenfalls nach ihrem vollen Ermessen und ohne Pflicht zur Begründung abzulehnen. Firstcaution AG behandelt die Daten der Mieter unter strenger Einhaltung des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG). Sie kann sie im Rahmen des Gesetzes nutzen und an Dritte übermitteln. Firstcaution AG kann diese Daten analysieren, um das Versicherungsrisiko abzuschätzen, die Prämie festzulegen, Statistiken zu erstellen oder Marketingaktionen durchzuführen.
- 9.3 Wenn das Reglement des Rechtsfalls dies verlangt, können die Daten auch an betreffende Dritte oder ins Ausland kommuniziert werden.

Art. 10 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die Beziehungen zwischen Firstcaution AG, dem/den Mieter/n, dem/den Bürgen und dem Vermieter unterliegen schweizerischem Recht; ausgeschlossen sind jegliche Bestimmungen des internationalen Privatrechts. Alle Streitigkeiten, die unter Anwendung dieses Vertrags auftreten können, einschliesslich dessen Gültigkeit, dessen Ausübung und dessen Auslegung, sind ausschliesslich Sache der zuständigen Gerichte am Gesellschaftssitz von Firstcaution AG. Firstcaution AG behält sich indessen das Recht vor, am Wohnsitz/Sitz des/der Mieter/s, des/der Bürgen oder des Vermieters oder bei jedem anderen zuständigen Gericht in der Schweiz oder im Ausland Klage zu erheben. In diesem Fall ist ebenfalls schweizerisches Recht anwendbar, ausgeschlossen sind sämtliche Bestimmungen des internationalen Privatrechts.

Die französische Version der AVB ist verbindlich.