

Die vorliegenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) finden einzig auf Privatmietverträge Anwendung. Sie regeln die Vertragsbeziehungen zwischen SC, SwissCaution AG (SC), den verbürgten Mietern oder Bürgen (der Mieter) und den abgesicherten Vermietern (der Vermieter). Die zwingenden Bestimmungen des Bundesrechts bleiben vorbehalten.

Art. 1 Gegenstand der Kautio und Ausschlüsse

1. SC, SwissCaution AG verpflichtet sich zur Sicherstellung der Bezahlung jeder Schuld, die der Mieter gegenüber dem Vermieter aus dem Mietvertrag hat, der im Zertifikat der Mietkaution (das Zertifikat) genannt ist, und zwar für Kapital, Zinsen und Kosten bis zur Höhe des im Zertifikat eingetragenen Mietkautionsbetrags.
2. Die Verpflichtungen von SC sind in den folgenden Fällen ausgeschlossen oder limitiert:
 - a. SC garantiert keine Mietverträge zwischen einem Mieter und einem Untermieter ohne die schriftliche Zustimmung des Vermieters;
 - b. sind mehrere Zertifikate vorhanden, die denselben Mietvertrag garantieren, ist einzig das von SC ausgestellte Zertifikat mit dem jüngsten Datum massgebend;
 - c. die von SC ausgestellte Mietkaution deckt nur die Schulden des Mieters, welche nach dem Datum des Inkrafttretens (Ausstellungsdatum) des Zertifikats entstehen.

Art. 2 Zertifikat der Mietkaution

1. Nach der Annahme des Mietkautionsgesuchs und dem Empfang der pauschalen Beitrittsprämie stellt SC ein einziges Originalzertifikat aus und schickt es dem Vermieter oder dessen Vertreter (Begünstigter) zu.
2. Eine Kopie des Zertifikats, das als Versicherungspolice im Sinne von Artikel 11 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) gilt, wird dem Mieter (Versicherungsnehmer) zugesandt. Falls der Wortlaut des Zertifikats nicht mit den getroffenen Vereinbarungen übereinstimmt, müssen der Mieter oder der Vermieter innert vier Wochen nach Erhalt des Zertifikats dessen Berichtigung verlangen; andernfalls gilt der Wortlaut als akzeptiert.

Art. 3 Mietergemeinschaft

1. Ist das Zertifikat im Namen von mehreren Mietern ausgestellt, gelten diese als gemeinsam und solidarisch verpflichtet, so dass 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 SC gegenüber zu allen Fragen in Verbindung mit dem Mietvertrag und der Mietkaution Weisungen erteilen (Freigabe der Mietkaution, Geldbewegungen, usw.).
2. SC 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. 6 hiernach) nach den Regeln der Solidarität.

Art. 4 Beginn und Ende der von SC ausgestellten Mietkaution

1. Die Mietkaution tritt ab dem Ausstellungsdatum des Zertifikats in Kraft.
2. Die Mietkaution endet unter einer der folgenden Bedingungen:
 - a. im Falle des schriftlichen Einverständnisses durch den Vermieter, indem das Originalzertifikat komplettiert und unterschrieben an SC zurückgesandt wird;
 - b. SC hat dem Vermieter den verlangten Betrag im Rahmen des im Zertifikat eingetragenen Mietkautionsbetrags und in Anwendung des hier nachstehenden Artikels 5 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 SC von Rechts wegen zu Ende. Es ist Sache des Mieters, der die Freigabe der Mietkaution verlangt, SC den Beweis zu erbringen, dass er das auf dem Zertifikat eingetragene Mietobjekt seit mehr als einem Jahr verlassen hat. Nach dessen Erhalt informiert SC den Vermieter; falls dieser nicht innerhalb von 14 Tagen den Nachweis erbringt, dass er in dem Jahr welches dem Datum der Beendigung des Mietvertrags des im Zertifikat eingetragenen Mietobjekts folgt, gegen den Mieter gerichtlich vorgegangen ist oder eine Betreibung eingeleitet hat, geht die von SC ausgestellte Mietkaution von Rechts wegen zu Ende;
 - d. im Fall der Ersetzung der Mietkaution nach Artikel 4 Absatz 4 hiernach.
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 mit dem Übergang des Mietvertrags in den Nutzen des neuen Vermieters über. Jeder neue Vermieter muss sich bei SC innert 30 Tagen nach der Eigentumsübertragung melden.
4. Der Mieter, der dem Vermieter eine andere Mietkaution liefern möchte als Ersatz für die von SC erstellte, ist von seinen Verpflichtungen gegenüber SC erst dann befreit, nachdem er dem Vermieter eine neue Mietkautionbestätigung oder eine neue Bankgarantie als Ersatz für die von SC ausgestellte Mietkaution und SC die schriftliche Zustimmung des Vermieters, die SC von jeglicher Verpflichtung entbindet, zusammen mit dem ausgefüllten und unterzeichneten Originalzertifikat übergeben hat. Dem Mieter werden Verwaltungskosten von CHF 50.- in Rechnung gestellt.

Art. 5 Bezahlung des Mietkautionsbetrags an den Vermieter

1. SC verpflichtet sich nach Artikel 257e Absatz 3 des schweizerischen Obligationenrechtes (OR), dem Vermieter den vom Mieter geschuldeten Betrag im Rahmen des im Zertifikat eingetragenen Betrags und unter Vorbehalt von Artikel 1 Absatz 2 hiervor zu bezahlen, sofern eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
 - a. mit der Vorlegung des Originalzertifikats, welches das Datum der Kündigung des Mietvertrags sowie den vom Vermieter reklamierten Betrag angibt und datiert sowie vom Mieter und vom Vermieter unterzeichnet ist (doppelte Unterschrift erforderlich);
 - b. mit der Vorlegung und Übergabe des Originals des Zahlungsbefehls, der dem Mieter auf Verlangen des Vermieters zugestellt wurde (Beweisstücke über die Schuld inbegriffen), 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;
 - c. unter Vorlegung und Übergabe eines definitiven und rechtskräftigen Originalurteils, das den Mieter zu einer Geldleistung verurteilt, die sich auf eine Forderung aus dem Mietvertrag bezieht.
2. Falls die Parteien einen Gerichtsstand in der Schweiz vereinbart haben, insbesondere am Standort der Liegenschaft, und/oder für die Erfüllung der vereinbarten Leistungen und/oder für alle Zustellungen ein Domizil in der Schweiz gewählt haben, muss der Vermieter gerichtlich oder betriebsrechtlich am vereinbarten Gerichtsstand klagen und kann sich nicht auf die Bestimmungen von Artikel 495 OR berufen, um von SC sofort die Bezahlung der Mietkaution zu verlangen.

Art. 6 Regressrecht und Subrogation

1. Falls SC dem Vermieter aufgrund der Mietkaution einen Betrag bezahlt, tritt SC sofort und vollständig in die Rechte des Vermieters ein und kann vom Mieter mittels einer Zahlungsaufforderung die Rückerstattung aller Beträge, die von ihr an den Vermieter gezahlt wurden, sowie der sich hinzufügenden Verwaltungskosten über CHF 100.- verlangen.
Der Mieter wird auf den Umstand aufmerksam gemacht, dass jede Rückerstattung im Anschluss an die Zahlungsaufforderung ausschliesslich an SC zu leisten ist. Sollte er in dieser Hinsicht vom Vermieter betrieben werden, muss er SC vor jeder Bezahlung schriftlich benachrichtigen.
2. Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass er der Rechtsnachfolge von SC an die Stelle des Vermieters in allen gerichtlichen und betriebsrechtlichen Verfahren, die bei der Rechtsnachfolge bereits anhängig sind, zustimmt und er verpflichtet sich, SC alle Beträge zurückzuerstatten, die von ihr aufgrund der Mietkaution bezahlt worden sind und zu welchen sich noch Gebühren hinzufügen.

Art. 7 Prämien

1. Bei seiner Einschreibung bezahlt der Mieter an SC eine pauschale Beitrittsprämie von CHF 231.- (inklusive eidgenössische Versicherungsstempelsteuer), die bis zum 31. Dezember des laufenden Jahres gilt. Diese pauschale Beitrittsprämie ist vollständig geschuldet, welches auch das Datum des Beginns des auf dem Zertifikat eingetragenen Mietvertrags sein mag.
2. Im Falle der Ablehnung eines Mietkautionsantrags durch SC, verpflichtet sich SC zur vollständigen Rückerstattung der pauschalen Beitrittsprämie an den Mieter auf Anforderung durch diesen.
3. Für die anschliessenden Jahre verpflichtet sich der Mieter, SC eine Jahresprämie zu bezahlen, die pro Kalenderjahr im Voraus fällig wird und 5% des Betrags der im Zertifikat eingetragenen Mietkaution entspricht zuzüglich der Verwaltungskosten von CHF 20.- und der eidgenössischen Versicherungsstempelsteuer.
4. Der Mieter ist zur Bezahlung der Prämie verpflichtet, solange die von SC ausgestellte Mietkaution nicht nach den Bestimmungen von Artikel 4 Absatz 2 hiervor zu Ende gegangen ist. Es ist seine Sache, gegebenenfalls die notwendigen Formalitäten beim Vermieter zu erfüllen, damit SC die Bestätigung des Endes der Mietkaution erhält.
5. Für sämtliche von SC akzeptierten Änderungen des Zertifikats nach seiner Ausstellung, berechnet SC dem Mieter Verwaltungskosten über CHF 50.-.
6. Wenn die Mietkaution vor Ende des Kalenderjahres gekündigt wird, beantragt der Mieter bei SwissCaution die anteilige Rückerstattung des verbleibenden Anteils seiner Jahresprämie abzüglich von Verwaltungskosten. Sofern die Kündigung im Laufe des Kalenderjahres nach dem Ausstellungsdatum des Zertifikats erfolgt, behält SwissCaution gemäss Artikel 42 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) die Prämie für das gesamte Jahr ein, ausser wenn der Mieter eine neue Mietkaution bei SwissCaution abschliesst.
7. Unterbleibt die Bezahlung der Jahresprämie, wird der in Verzug stehende Mieter schriftlich und auf seine Kosten aufgefordert, die Prämie innert einer Frist von 14 Tagen zu bezahlen. Sie wird sodann mit allen nützlichen Rechtsmitteln ohne Suspendierung des Versicherungsschutzes eingetrieben, dies in Abweichung zu Artikel 20 Absatz 3 VVG. Der geschuldeten Prämie fügen sich Kosten für die Zahlungsaufforderung sowie für das Betreibungsverfahren hinzu.

Art. 8 Haftung

Die Haftung von SC und von ihren Angestellten ist für alle Nachteile ausgeschlossen, die sich aus der Erfüllung, Nichterfüllung oder Schlechterfüllung der vorliegenden AVB ergeben, unter Vorbehalt der groben Fahrlässigkeit oder der Arglist im Sinne von Artikel 100 Absatz 1 OR. Die Haftung von SC ist ausdrücklich ausgeschlossen für alle Schäden, die sich aus Informationen ergeben, die sie dem Vermieter oder einem Dritten über den Mieter bekanntgibt.

Art. 9 Schlussbestimmungen

1. SC behält sich das Recht vor, die vorliegenden AVB jederzeit unter einer schriftlichen Vorankündigung von 30 Tagen vor Ende des Kalenderjahres zu ändern. Der Mieter kann sodann die Mietkaution in ihrer Gesamtheit auf Ende des laufenden Kalenderjahres kündigen. Die Kündigung ist nur dann gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag des Kalenderjahres bei SC eintrifft und die Bedingungen von Artikel 4 Absatz 4 hiervor erfüllt. Bleibt die Kündigung vor Ende des laufenden Kalenderjahres aus, gelten die neuen Allgemeinen Versicherungsbedingungen als vom Mieter akzeptiert.
2. SC behält sich das Recht vor, die Zahlungsfähigkeit der Mieter zu überprüfen und das ihr gestellte Mietkautionsgesuch allenfalls nach ihrem vollen Ermessen und ohne Pflicht zur Begründung abzulehnen. SC behandelt die Daten der Mieter unter strenger Einhaltung des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG). Sie kann sie innerhalb der gesetzlichen Grenzen nutzen und an Dritte übermitteln; SC kann diese Daten insbesondere verwenden, um die Prämie festzulegen, das Versicherungsrisiko abzuschätzen, Statistiken zu erstellen oder Marketingaktionen durchzuführen.

Art. 10 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die Beziehungen zwischen SC, dem Mieter und dem Vermieter unterliegen dem schweizerischen Recht. Alle Streitigkeiten die sich zwischen SC, dem Mieter oder dem Vermieter ergeben könnten, sind ausschliesslich Sache der zuständigen Gerichte am Gesellschaftssitz von SC, unter Vorbehalt der Beschwerde an das Bundesgericht in den gesetzlich vorgesehenen Fällen. SC behält sich das Recht vor, am Wohnsitz/Sitz des Mieters 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.

Hinweis auf die kantonale Gesetzgebung

(Genf) – Gesetz über den Schutz der vom Mieter geleisteten Garantien (GSMG)

Form der Garantie (Art. 1 GSMG):

1. Jede Garantie, die von einem Mieter zugunsten eines Vermieters, oder von einer Drittperson zugunsten eines Mieters, in bar oder in Wertschriften erbracht wird, muss in Form einer gesperrten Einlage bei der Postenkasse des Kantons oder bei einer als Depositenstelle im Sinne von Artikel 633 Absatz 3 des Obligationenrechtes anerkannten Bank errichtet werden.
2. Die Benutzung der einfachen Bürgschaft ist indessen auf Verlangen des Mieters für die Mietverträge zu Wohnzwecken zulässig. Der Letztere kann sich jederzeit den Vorteil von Absatz 1 verschaffen.
3. Die Bezeichnung des Bankinstituts ist der Wahl des Mieters überlassen.

Rückzug (Art. 4 GSMG):

1. Der Rückzug der Gesamtheit oder eines Teils der als Garantie hinterlegten Summen oder Wertschriften kann nur mit der doppelten Unterschrift des Vermieters und des Mieters oder aufgrund eines gerichtlichen Entscheids vorgenommen werden.
2. Fehlt die Zustimmung des Mieters, kann der Vermieter erwirken, dass ihm die Gesamtheit oder ein Teil der als Garantie hinterlegten Summen oder Wertschriften ausbezahlt wird, nachdem er einen vollstreckbaren Zahlungsbefehl oder ein vollstreckbares Urteil vorgelegt hat, das den Mieter zu einer Geldzahlung für eine Forderung in Verbindung mit dem Mietvertrag verurteilt.
3. Diese Bestimmungen finden analoge Anwendung auf die Bürgschaft.

Freigabe der Garantie (Art. 5 GSMG):

Mangels einer gerichtlichen Klage, die vom Vermieter innert Jahresfrist ab dem Datum erhoben wird, an dem der Mieter die Räumlichkeiten verlassen hat, die Gegenstand der Garantie waren, ist diese von Rechts wegen freigegeben. Der Eigentümer des Bargelds oder der Wertpapiere ist berechtigt, wieder Besitz davon zu ergreifen.

(Waadt) – Gesetz über die Garantien für Mietverträge (GGMV)

Obligatorische Hinterlegung der Garantien (Art. 1 GGMV):

Für Wohnungsmietverträge ist einzig die einfache Bürgschaft auf ausdrückliches Verlangen des Mieters zulässig. Der Letztere kann die Bürgschaft jederzeit durch eine aus Bargeld oder Wertschriften bestehende über denselben Betrag ersetzen; die Absätze 1 und 2 finden Anwendung.

Rückzüge und Einkünfte (Art. 3 GGMV):

Der Rückzug der Gesamtheit oder eines Teils der als hinterlegten Summen oder Wertpapiere kann nur mit der doppelten Unterschrift des Vermieters und des Mieters oder aufgrund eines gerichtlichen Entscheids vorgenommen werden. Die Einkünfte aus der Hinterlegung können mit der alleinigen Unterschrift des Mieters bezogen werden. Mangels einer gerichtlichen Klage, die vom Vermieter innert Jahresfrist ab dem Datum erhoben wird, an dem der Mieter die Räumlichkeiten verlassen hat, die Gegenstand der Garantie waren, ist diese von Rechts wegen freigegeben. Der Eigentümer des Bargelds oder der Wertpapiere ist berechtigt, wieder Besitz davon zu ergreifen.