

Die vorliegenden allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) finden einzig auf die Mietverträge zu Wohnzwecken Anwendung. Sie regeln die Vertragsbeziehungen zwischen SC, SWISSCAUTION SA (« SC »), den verbürgten Mietern (« der Mieter ») und den abgesicherten Vermietern ("der Vermieter"). Die zwingenden Bestimmungen des Bundesrechts bleiben vorbehalten.

Art. 1 Gegenstand der Garantie und Ausschlüsse

1. SC, SwissCautiion SA verpflichtet sich zur Sicherstellung der Bezahlung jeder Schuld, die der Mieter gegenüber dem Vermieter aus dem Mietvertrag besitzt, der im Zertifikat der Mietzinsgarantie (das « Zertifikat ») genannt ist, und zwar für Kapital, Zinsen und Kosten bis zur Höhe des Betrags, der im Zertifikat angegeben ist.
2. Die Verpflichtungen von SC sind in den folgenden Fällen ausgeschlossen:
 - a. SC verbürgt keine Mietverträge zwischen einem Mieter und einem Untermieter;
 - b. der Gesamtbetrag der Bürgschaft für ein und dasselbe Objekt kann auf keinen Fall CHF 15'000.- (fünfzehntausend Schweizerfranken) übersteigen;
 - c. sind mehrere Zertifikate vorhanden, die denselben Mietvertrag garantieren, ist einzig das Zertifikat mit dem jüngsten Datum massgebend;
 - d. die Bürgschaft wird nur für die Schulden des Mieters gewährt, die nach dem Datum des Inkrafttretens des Zertifikats entstehen.

Art. 2 Zertifikat

1. Nach der Annahme des Bürgschaftsgesuchs und dem Empfang der pauschalen Eintragungsprämie 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 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.

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 Bürgschaft Weisungen erteilen (Freigabe der Bürgschaft, Geldbewegungen, usw.).
2. SC kann sich beliebig an den einen oder anderen von ihnen wenden, wenn sie ihr Regressrecht ausübt, und zwar für die gesamte Garantie (Art. 6 hiernach) nach den Regeln der Solidarität.

Art. 4 Beginn und Ende der Bürgschaft

1. Die Bürgschaft tritt mit dem Erhalt des Original Exemplars des Zertifikats durch den Vermieter in Kraft.
2. Die Bürgschaft endet unter einer der folgenden Bedingungen:
 - a. der Vermieter und der Mieter verzichten schriftlich auf die Bürgschaft, indem sie das ausgefüllte und unterzeichnete Originalzertifikat an SC zurücksenden;
 - b. SC hat dem Vermieter den verlangten Betrag im Rahmen der Garantie in Anwendung von Artikel 5 hiernach bezahlt;
 - c. wenn der Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Mietvertrages gegenüber dem Mieter im Rahmen eines Gerichtsverfahrens, einer Schuldbetreibung oder eines Konkurses keinen Anspruch geltend gemacht hat, geht die Bürgschaft von SC von Rechts wegen zu Ende. Es ist Sache des Mieters, der die Freigabe der Bürgschaft verlangt, SC den Beweis zu liefern, dass er die von der Garantie erfassten Räumlichkeiten seit mehr als einem Jahr verlassen hat. Nach dessen Erhalt muss SC den Vermieter informieren; falls dieser nicht innert vierzehn Tagen den Nachweis erbringt, dass er im Jahr nach dem Verlassen der Räumlichkeiten gegen den Mieter gerichtlich vorgegangen ist oder eine Betreibung eingeleitet hat, geht die Verpflichtung von SC von Rechts wegen zu Ende;
 - d. im Fall der Ersetzung der Garantie nach Artikel 4 Absatz 4 hiernach.
3. Falls der Vermieter die Mietsache nach dem Abschluss des Vertrages 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 Mietvertrages 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 Mietzinsgarantie liefern möchte als Ersatz für diejenige, die sich aus dem vorliegenden Vertrag ergibt (Bankgarantie oder andere Bürgschaft), ist von seinen Verpflichtungen gegenüber SC erst dann befreit, nachdem er (i) dem Vermieter eine neue Bürgschaftsbestätigung oder eine neue Bankgarantie als Ersatz für die von SC ausgestellte Garantie und (ii) 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 Bürgschaftsbetrages 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 garantierten Betrages und unter Vorbehalt von Artikel 1 Absatz 2 hiervor zu bezahlen, sofern eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
 - a. mit der Vorlegung des Originalzertifikats, das das Datum des Endes des Mietvertrages angibt und datiert sowie vom Mieter und vom Vermieter unterzeichnet ist (doppelte Unterschrift);
 - b. mit der 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;
 - c. mit der 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 Bürgschaft zu verlangen.

Art. 6 Regressrecht und Subrogation

1. Falls SC dem Vermieter aufgrund der Mietzinsgarantie 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 in Anwendung des Vertrags an den Vermieter gezahlt wurden, sowie der Verwaltungskosten von CHF 100.- und der Zinsen 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, ausdrücklich zustimmt, und er verpflichtet sich, SC alle Beträge zurückzuerstatten, die von ihr aufgrund der Mietzinsgarantie bezahlt worden sind, und zu denen noch die Zinsen und Kosten hinzukommen.

Art. 7 Prämien

1. Bei seiner Einschreibung bezahlt der Mieter SC eine erste Pauschalprämie von CHF 231.- (inklusive eidgenössische Versicherungsstempelsteuer), die bis zum 31. Dezember des laufenden Jahres gilt. Diese erste Pauschalprämie bei der Eintragung ist vollständig geschuldet, welches auch das Datum des Beginns des verbürgten Mietvertrags sein mag.
 2. 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 angegebenen Mietzinsgarantie zuzüglich der Verwaltungskosten von CHF 20.- und der eidgenössischen Versicherungsstempelsteuer entspricht.
3. Der Mieter ist zur Bezahlung der Prämie verpflichtet, solange der Bürgschaftsvertrag 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 Bürgschaft erteilt.
4. Der Mieter verpflichtet sich, SC für jede von ihr akzeptierte Änderung des Zertifikats nach dessen Ausstellung Verwaltungskosten von CHF 50.- zu bezahlen.
5. Falls der Bürgschaftsvertrag vor dem Ende des Kalenderjahres endet, erstattet SC dem Mieter die nicht verfallene Jahresprämie pro rata temporis zurück, dies unter Abzug der Verwaltungskosten von CHF 20.-. In Anwendung von Artikel 42 Absatz 3 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) verbleibt indessen die Prämie für das ganze Jahr im Besitz von SC, sofern die Kündigung im Lauf des Kalenderjahres nach dem Abschluss des Bürgschaftsvertrages erfolgt.
6. 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 werden Verwaltungskosten von CHF 100.- hinzugefügt.

Art. 8 Haftung

Die Haftung von SC und von ihren Angestellten ist ausgeschlossen für alle Nachteile, die sich aus der Erfüllung, Nichterfüllung oder Schlechterfüllung des vorliegenden Vertrages 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 den Vertrag in seiner 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 Bedingungen als vom Mieter akzeptiert.
2. SC behält sich das Recht vor, die Zahlungsfähigkeit der Mieter zu überprüfen und das ihm gestellte Bürgschaftsgesuch 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 im Rahmen des Gesetzes 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 unterstehen dem schweizerischen Recht. Alle Streitigkeiten, die sich bei der Anwendung des vorliegenden Vertrages zwischen SC, dem Mieter und dem Vermieter auch wegen seiner Gültigkeit, seiner Erfüllung und seiner Auslegung ergeben könnten, sind ausschliesslich Sache der zuständigen Gerichte am Gesellschaftersitz von SC, unter Vorbehalt der Beschwerde an das Bundesgericht in den gesetzlich vorgesehenen Fällen. SC behält sich indessen 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.

Einzig die französische Fassung der vorliegenden AVB ist massgebend.

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 gesperreten Einlage bei der Depositenkasse 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 angehoben wird, an dem der Mieter die Räumlichkeiten verlassen hat, die Gegenstand der Garantie bildeten, 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 Garantie 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 Garantie 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 angehoben wird, an dem der Mieter die Räumlichkeiten verlassen hat, die Gegenstand der Garantie bildeten, ist diese von Rechts wegen freigegeben. Der Eigentümer des Bargelds oder der Wertpapiere ist berechtigt, wieder Besitz davon zu ergreifen.