

ANTRAGSFORMULAR FÜR GESCHÄFTSLOKAL-MIETVERTRÄGE

Hauptmieter/in :

Firmenname :
Tätigkeitsbereich :
Handelsregister-Nummer :
Gesellschaftsform : GmbH AG Andere
Gründungsdatum :
Internetseite :

Weitere Mieter :

Bitte dieselben Informationen wie zum Hauptmieter auf zusätzlichem Blatt dem Formular beilegen.

Kontaktperson :

Name / Vorname :
Tätigkeit :
Natel :
Tel (Geschäft) :
E-mail :

Gesetzliche/r Vertreter/in :

Name/Vorname :
Tätigkeit :
Adresse :
PLZ / Ort :
Natel :
Tel (Geschäft) :
E-mail :

Kautionsobjekt :

Adresse :
PLZ / Ort :
Datum des Kautions-/Mietbeginns :
Betrag des Monatsmietzins (ohne Nebenkosten) :
Betrag der Mietzinskautions :

Eigentümer/in /Verwaltung :

Name / Vorname :
Tätigkeit :
Adresse :
PLZ / Ort :
Natel :
Tel (Geschäft) :
E-mail :

Kenntnisnahme des Antrags und Einverständnis der Verwaltung (für bereits bestehendes Mietsverhältnis juristischer Personen)

- Ja – Unterschrift /Stempel der Verwaltung
- Nein

Die Mieterschaft bestätigt, das vorliegende Dokument inklusive den Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.

Datum :

Ort :

Unterschrift des/r gesetzlichen Vertreters/in

.....

Dossiergebühren : 1% des Kautionsbetrags, mind. CHF 250.-

Angefüllt und unterschrieben an Firstcaution mit folgenden Beilagen zurücksenden :

Angaben zur Firma :

- Kopie des Handelsregisterauszugs
- Kopie des Gewerbelokal-Mietvertrags(-entwurf)
- Geschäftsbericht der letzten 2 Jahre
- **ODER** Businessplan für angehende Unternehmen

- Bericht der Revisionsstelle der letzten 2 Jahre
- Betriebsregisterauszug

Angaben zum Geranten/Geschäftsführer/Firmenchef :

- Kopie einer Identitätskarte ;
- Lebenslauf, Wohnort und Geburtsdatum ;
- Betriebsregisterauszug.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN FÜR DIE MIETKAUTIONSVERSICHERUNG FÜR GESCHÄFTSLOKAL-MIETVERTRÄGE

AVB 09/2009

Diese Allgemeinen Versicherungsbedingungen («AVB») gelten ausschliesslich für die Miete von Wohnräumen. Sie regeln die vertraglichen Beziehungen zwischen Firstcaution AG, den zur Leistung der Mietzinsgarantie verpflichteten Personen («Mieter») und den Bürgschaftsempfängern («Vermieter»). Die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Bundesrechtes bleiben vorbehalten.

Art. 1 Geltungsbereich und Gegenstand der Bürgschaft

- 1.1 Firstcaution AG verpflichtet sich zur Bezahlung aller Verbindlichkeiten, die der Mieter gegenüber dem Vermieter im Rahmen des im Zertifikat für Mietzinsgarantie («Zertifikat») aufgeführten Mietvertrages eingegangen ist. Der Höchstbetrag der Bürgschaft, inklusive Zinsen und Auslagen, ist in diesem Zertifikat festgelegt.
- 1.2 Die Verpflichtungen von Firstcaution AG sind in folgenden Fällen ausgeschlossen oder eingeschränkt:
 - a. Firstcaution SA bürgt nicht für Mietverträge zwischen einem Mieter und einem Unternehmer;
 - b. Bestehen mehrere Zertifikate für den gleichen Mietvertrag, ist nur das jüngste Zertifikat massgebend;
 - c. Die Bürgschaft wird nur für Verbindlichkeiten des Mieters geleistet, die dieser nach dem Inkrafttreten des Zertifikats eingegangen ist.

Art. 2 Annahmeverfahren

- 2.1 Das Formular für das Bürgschaftsgesuch kann entweder vom Mieter unterschrieben per Post oder per Fax gesendet werden oder auf der Internetseite von Firstcaution AG online ausgefüllt werden oder bei einer assoziierten Immobilienverwaltung abgegeben werden.

Es muss für jeden Mieter von folgenden Anlagen begleitet sein:

 - Kopie eines gültigen Personalausweises
 - Kopie des Mietvertrages oder Mietvertragsentwurfs
 - Für Personen, die bereits Mieter sind, schriftliche und vom Vermieter unterschriebene Zustimmung zur Änderung der Garantie

Gemäss dem vorliegenden Dossier behält sich Firstcaution AG das Recht vor, andere Unterlagen (Bescheinigung des Betriebsamtes, Salärabrechnung usw.) einzufordern.

- 2.2 Nach Erhalt des Bürgschaftsgesuchs und der beiliegenden Dokumente teilt Firstcaution AG dem Mieter die Höhe der Prämie für das erste Jahr mit (5% des Betrages der vereinbarten Bürgschaft, der anteilmässig berechnet wird) zuzüglich Stempelsteuer des Bundes.

- 2.3 Firstcaution AG behält sich das Recht vor, ein Bürgschaftsgesuch ohne Angabe eines Grundes gemäss Art. 11 abzulehnen.

Art. 3 Zertifikat

- 3.1 Nach Empfang des Bürgschaftsgesuchs und Erhalt der ersten Jahresprämie stellt Firstcaution AG nur ein Original-Zertifikat aus und sendet es an die Adresse des Hauptmieters. Eine Kopie des Zertifikats wird den anderen Mietern abgegeben.
- 3.2 Eine Kopie des Zertifikats wird dem Vermieter oder seinem Vertreter abgegeben; es gilt als Versicherungspolice im Sinne von Art. 11 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG). Stimmt der Wortlaut der Versicherungspolice nicht mit den getroffenen Vereinbarungen überein, muss der Mieter oder der Vermieter innert vier Wochen nach Empfang der Police die Berichtigung verlangen; andernfalls gilt der Inhalt der Police als von den Parteien angenommen.

Art. 4 Mietergemeinschaft

- 4.1 Wird das Zertifikat für Mietzinsgarantie auf den Namen mehrerer Mieter ausgestellt, gelten Letztere als gemeinsam und solidarisch daran gebunden, wobei unwiderruflich gilt, dass jeder Mieter die anderen ermächtigt hat, in seinem Namen und für seine Rechnung zu handeln. Jeder Mieter kann Firstcaution AG in allen Miet- und Bürgschaftstragen (Erbringen der Bürgschaftsleistung, Geldbewegungen usw.) rechtsgültig Anweisungen erteilen.
- 4.2 Firstcaution AG kann sich für die Geltendmachung ihres Regressrechts nach den Regeln über die Solidarität an einen beliebigen Mieter wenden; dies für den ganzen Bürgschaftsbetrag (Art. 6 AVB).

Art. 5 Beginn und Ende der Bürgschaft

- 5.1 Die Bürgschaft tritt in Kraft sobald der Vermieter das Exemplar des Zertifikats erhalten hat.
- 5.2 Die Bürgschaft endet unter folgenden Bedingungen:
 - a. Im Falle eines schriftlichen Einverständnisses des Mieters und des Vermieters;
 - b. Wenn dem Vermieter die Gesamtheit des Betrages der vereinbarten Bürgschaft bezahlt wurde;
 - c. Hat der Vermieter innert 12 Monaten nach Ablauf des Mietvertrages keine Ansprüche gegen den Mieter im Rahmen eines Gerichtsverfahrens oder einer Schuldbetreibung oder eines Konkurses geltend gemacht, erlischt die Verpflichtung von Firstcaution AG aus der Bürgschaft rechtsgültig. Erbringt der Mieter den Beweis, dass er die von der Bürgschaft gedeckten Räumlichkeiten seit über einem Jahr verlassen hat, und verlangt er die Freigabe der Bürgschaft, muss Firstcaution AG den Vermieter informieren; erbringt dieser nicht innerhalb von vierzehn Tagen den Beweis, dass er innert einem Jahr nach Freigabe der Räumlichkeiten gegen den Mieter Klage erhoben oder eine Betreibung eingereicht hat, erlöschen die Verbindlichkeiten von Firstcaution AG rechtsgültig;
 - d. Im Falle der Substitution der Bürgschaft gemäss den Bedingungen von Art. 5 Abs. 4 AVB.
- 5.3 Veräussert der Vermieter die Mietsache nach Vertragsabschluss oder wird sie ihm im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens (Schuldbetreibung oder Konkurs) entzogen und geht der Mietvertrag zusammen mit dem Eigentum der Sache auf den Erwerber über, gehen die Ansprüche aus der Versicherung im Sinne von Art. 1 AVB gleichzeitig ebenfalls auf den neuen Vermieter über. Der Übernehmer muss sich innerhalb von 30 Tagen ab der Eigentumsübertragung bei Firstcaution AG melden.

- 5.4 Möchte der Mieter dem Vermieter eine andere Mietzinsgarantie stellen (Bankgarantie oder andere Bürgschaft), wird er von seinen Verpflichtungen gegenüber Firstcaution AG erst befreit, nachdem er (1.) dem Vermieter eine neue Bürgschaftsbescheinigung oder eine neue Bankgarantie als Ersatz für die von Firstcaution AG gestellte Bürgschaft übergeben hat und (2.) Firstcaution AG das schriftliche Einverständnis des Vermieters übergeben hat, das Firstcaution AG von allen Verpflichtungen befreit. Dem Mieter wird für diese Substitution eine Verwaltungsgebühr in CHF nach geltenden Regeln in Rechnung gestellt.

Art. 6 Bürgschaftszahlung an den Vermieter

- 6.1 Gemäss Art. 257e Abs. 3 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) verpflichtet sich Firstcaution AG, dem Vermieter den vom Mieter geschuldeten Betrag im Rahmen des vom Zertifikat gedeckten Betrages zu bezahlen, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
 - a. mit dem schriftlichen Einverständnis des Vermieters und des Mieters, unter Vorlage des von beiden Parteien datierten und unterzeichneten, mit dem Enddatum des Mietvertrages versehenen Zertifikats im Original;
 - b. gegen Vorlage und Aushändigung des dem Mieter auf Verlangen des Vermieters zugestellten Zahlungsbefehls im Original, sofern er vollstreckbar ist und kein (vollumfänglicher oder teilweiser) Rechtsvorschlag dagegen erhoben wurde, oder gegen Vorlage eines definitiven vollstreckbaren Rechtsöffnungsentscheids im Original.
 - c. gegen Vorlage und Zustellung eines rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteils im Original, mit dem der Mieter zur Zahlung eines Geldbetrags verurteilt wird.
- 6.2 Haben die Parteien einen schweizerischen Gerichtsstand vereinbart, namentlich am Standort der Liegenschaft, und/oder haben sie einen schweizerischen Wohnsitz für die Erfüllung der vereinbarten Leistungen und/oder als Zustellendort gewählt, muss der Vermieter eine Klage oder eine Betreibung am vereinbarten Gerichtsstand in der Schweiz einreichen; insbesondere kann er nicht die Bestimmungen von Art. 495 OR geltend machen, um von Firstcaution AG die unverzügliche Bezahlung der Bürgschaft zu verlangen.

Art. 7 Regressrecht / Subrogation

- 7.1 Bezahlt Firstcaution AG dem Vermieter aufgrund der Mietzinsgarantie Leistungen, tritt Firstcaution AG unverzüglich und vollumfänglich in die Rechte des Vermieters ein und ist in Anwendung des Vertrages ermächtigt, vom Mieter mit Zahlungsaufforderung die Rückerstattung der dem Vermieter ausgerichteten Leistungen, zuzüglich Zinsen und Auslagen, zu verlangen.

Jede Zahlung nach Ausstellung der Zahlungsaufforderung ist ausschliesslich an Firstcaution AG zu leisten. Wird der Mieter in dieser Hinsicht vom Vermieter betrieben, muss der Mieter vor einer allfälligen Zahlung Firstcaution AG schriftlich darüber informieren

- 7.2 Der Mieter erklärt ausdrücklich, bei der Zahlung sein Einverständnis zur Parteisubstitution seiner Gegenpartei, d.h. des Vermieters durch Firstcaution AG im Rahmen von Gerichts- und Zwangsvollstreckungsverfahren jeder Art, welche anlässlich der Subrogation bereits hängig sind, zu geben. Er verpflichtet sich, Firstcaution AG jeden von ihr im Rahmen der Mietzinsgarantie bezahlten Betrag zuzüglich Zinsen und Auslagen zurückzuerstatten.

Art. 8 Prämien

- 8.1 Der Mieter verpflichtet sich, Firstcaution AG pro Kalenderjahr eine Versicherungsprämie von 5% des im Zertifikat garantierten Betrages zuzüglich Stempelsteuer des Bundes zu bezahlen. Bei seinem Eintritt leistet der Mieter für das laufende Kalenderjahr eine anteilmässig berechnete Prämie. Die Bezahlung der folgenden Jahresprämien muss im vorausgehenden Kalenderjahr stattfinden und zwar spätestens am 31. Dezember vor dem Jahr, in dem die Prämie fällig wird.
- 8.2 Für den Mieter, der ab dem 1. Oktober des laufenden Jahres eintritt, wird die anteilmässig berechnete Prämie bis zum 31. Dezember des betroffenen Jahres zusammen mit der Jahresprämie für das folgende Kalenderjahr berechnet und in Rechnung gestellt.
- 8.3 Bei Nichtbezahlung wird der in Verzug geratene Mieter schriftlich und auf seine Kosten (Mahngebühren nach geltenden Regeln) aufgefordert, die Prämie innert 14 Tagen zu bezahlen. Ansonst sendet sich auf dem ordentlichen Rechtsweg eingetrieben, wobei die Leistungspflicht in Abweichung von Art. 20 Abs. 3 VVG nicht ruht.
- 8.4 Der Mieter muss die Prämie zahlen, bis der Bürgschaftsvertrag gemäss den Bestimmungen von Art. 5 Abs. 2 AVB abgelaufen ist. Gegebenenfalls muss er beim Vermieter die verlangten Formalitäten einholen, damit Firstcaution AG die Bestätigung des Endes der Bürgschaft erhält.
- 8.5 Läuft der Bürgschaftsvertrag vor Ende des Kalenderjahres ab, bezahlt Firstcaution AG dem Mieter die nicht verbrauchte Jahresprämie unter Abzug einer Verwaltungsgebühr nach geltenden Regeln anteilmässig zurück. Erfolgt die Kündigung im Laufe des den Abschluss des Bürgschaftsvertrages folgenden Kalenderjahres, so bleibt Firstcaution AG in Anwendung von Art. 42 Abs. 3 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) der Anspruch auf die volle Jahresprämie gewahrt, ausser wenn der Mieter unverzüglich einen neuen Bürgschaftsvertrag für eine neue Mietsache mit Firstcaution AG abschliesst.
- 8.6 Firstcaution AG behält sich das Recht vor, dem Mieter zusätzliche Gebühren, die aus etwaigen Änderungen des Bürgschaftsvertrages erwachsen, in Rechnung zu stellen.

Art. 9 Haftung

- 9.1 Die Haftung von Firstcaution AG und ihrer Mitarbeiter ist bei Schäden als Folge der Erfüllung, der Nichterfüllung oder der mangelhaften Erfüllung ihrer Leistungen unter dem Vorbehalt rechtswidriger Absicht oder grober Fahrlässigkeit im Sinne von Art. 100 Abs. 1 OR ausgeschlossen. Die Haftung von

Firstcaution AG für Schäden aus der Weitergabe von Informationen über den Mieter an den Vermieter oder an einen Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

- 9.2 Die Haftung von Firstcaution AG im Falle leichten Verschuldens ihrer Hilfspersonen ist ausgeschlossen.

Art. 10 Änderung der Allgemeinen Bedingungen

- 10.1 Firstcaution AG behält sich das Recht vor, diese AVB einschliesslich des Prämiensatzes jederzeit mittels schriftlicher Vorankündigung an den Mieter und den Vermieter oder seinen Vertreter innert einer Frist von 30 Tagen zu ändern.
- 10.2 Der Mieter ist in diesem Fall berechtigt, den Bürgschaftsvertrag fristlos zu kündigen, jedoch unter der Bedingung, dem Vermieter eine gleichwertige Garantie zu leisten, so dass das Bürgschaftszertifikat gemäss Art. 5. 4 AVB an Firstcaution AG zurückgeht.
- 10.3 Erfolgt keine Kündigung vor dem 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres, gelten die neuen Allgemeinen Bedingungen, einschliesslich des neuen Prämiensatzes, als vom Mieter akzeptiert.

Art. 11 Schlussbestimmungen

Firstcaution AG behält sich das Recht vor, die Zahlungsfähigkeit der Mieter zu überprüfen und gegebenenfalls das an sie gestellte Bürgschaftsgesuch in eigenem Ermessen und ohne Begründungspflicht abzulehnen. Der Mieter erteilt dem Vermieter die ausdrückliche Erlaubnis, Firstcaution AG alle Informationen und geeigneten Dokumente zur Kontrolle seiner Zahlungsfähigkeit und seines Rufes auszuhandigen. Firstcaution AG behält die Daten der Mieter unter strikter Einhaltung des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG). Sie darf sie im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen verwenden und an Dritte weitergeben. Insbesondere darf Firstcaution AG diese Daten verwenden, um die Prämie festzusetzen, das Versicherungsrisiko einzuschätzen, Statistiken zu erstellen und Marketingaktionen durchzuführen.

Art. 12 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die Beziehungen zwischen Firstcaution AG, dem Mieter und dem Vermieter unterstehen schweizerischem Recht unter Ausschluss aller Bestimmungen des internationalen Privatrechts. Eventuell entstehende Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich seiner Gültigkeit, seiner Ausführung und seiner Auslegung, werden ausschliesslich den zuständigen Gerichten am Geschäftssitz von Firstcaution AG unterbreitet. Firstcaution AG behält sich jedoch vor, am Domicil/ Sitz des Mieters oder des Vermieters oder bei einem anderen zuständigen Gericht in der Schweiz oder im Ausland Klage zu erheben. In diesem Fall ist ebenfalls schweizerisches Recht anwendbar unter Ausschluss aller Bestimmungen des internationalen Privatrechts.

Die französische Version dieser AVB ist massgebend.

Hinweis auf die kantonale Gesetzgebung

(Genf) – Gesetz über den Schutz der von Mietern abgegebenen Sicherheiten (LGFL)

Form der Sicherheit (Art. 1 LGFL):

1. Jede Sicherheit, die in bar oder in Form von Wertschriften von einem Mieter zugunsten eines Vermieters oder von einem Dritten zugunsten eines Mieters erbracht wird, muss bei der Depositierstelle des Kantons oder einem als Depositierstelle im Sinne von Art. 633 Abs.3 anerkannten Bankinstitut in Form eines gesperrten Depositionskontos gestellt werden.
2. Auf Ersuchen des Mieters ist für Mietverträge zu Wohnzwecken auch eine einfache Bürgschaft zulässig. Der Mieter kann jederzeit die Bestimmungen von Abs. 1 in Anspruch nehmen. 1.
3. Die Wahl des Bankinstituts ist dem Mieter überlassen.

Rücknahme (Art. 4 LGFL):

1. Die vollständige oder teilweise Rücknahme der als Sicherheit hinterlegten Bargeldbeträge oder Wertschriften kann nur mit der Unterschrift des Vermieters und des Mieters oder aufgrund eines Gerichtsentscheids erfolgen.
2. Fehlt die Zustimmung des Mieters, kann der Vermieter erwirken, dass ihm die als Sicherheit hinterlegten Bargeldbeträge oder Wertschriften vollständig oder teilweise herausgegeben werden. Dazu ist die Vorlage eines vollstreckbaren Zahlungsbefehls oder Gerichtsurteils erforderlich, mit dem der Mieter zur Bezahlung eines Geldbetrages verurteilt wird, der sich auf eine Forderung im Zusammenhang mit dem Mietvertrag bezieht.
3. Diese Bestimmungen gelten sinngemäss auch für die Bürgschaft.

Freigabe der Sicherheit (Art. 5 LGFL):

Hat der Vermieter binnen eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses, das Gegenstand der Sicherheit ist, gerichtlich keine Ansprüche gegenüber dem Mieter gestellt, wird die Sicherheit rechtsgültig freigegeben. Der Eigentümer der Bargelder oder Wertschriften ist berechtigt, diese wieder in Besitz zu nehmen.

(Waadt) – Gesetz über die Sicherheiten bei Pacht- und Mietverträgen (LGBL)

Obligatorische Hinterlegung von Sicherheiten (Art. 1 LGBL):
Bei Mietverträgen für Wohnungen ist nur die einfache Bürgschaft zulässig. Der Mieter kann die Bürgschaft jederzeit durch eine Sicherheit in derselben Höhe in Form von Bargeld oder Wertschriften ersetzen; es kommen die Absätze 1 und 2 zur Anwendung.

Rücknahme und Erträge (Art. 3 LGBL):

Die vollständige oder teilweise Rücknahme der als Sicherheit hinterlegten Beträge oder Wertschriften kann nur mit der Unterschrift des Vermieters und des Mieters oder aufgrund eines Gerichtsentscheids erfolgen. Für die Auszahlung der Erträge aus der Hinterlegung genügt die Unterschrift des Mieters. Hat der Vermieter binnen eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses, das Gegenstand der Bürgschaft ist, gerichtlich keine Ansprüche gegen den Mieter gestellt, wird die Sicherheit rechtsgültig freigegeben. Der Eigentümer der Barmittel oder Wertschriften ist berechtigt, diese wieder in Besitz zu nehmen.

