

Allgemeine Geschäftsbedingungen der BAXO GmbH

für den Kauf von Produkten und Dienstleistungen (AGB) gültig ab 01.07.2024

A. Allgemeines

A.1. Geltungsbereich

- A.1.1. Für die rechtlichen Beziehungen zwischen der BAXO GmbH (nachfolgend "Vermieter") und dem Mieter gelten ausschliesslich diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), sofern nicht im Einzelfall schriftlich etwas anderes vereinbart wurde (Individualabreden).

A.2. Verbindlichkeit

- A.2.1. Diese AGB sind verbindlich, wenn sie im Angebot oder in der Auftragsbestätigung des Vermieters als anwendbar erklärt werden. Abweichende Bedingungen des Mieters haben nur Gültigkeit, wenn und soweit sie vom Vermieter ausdrücklich und schriftlich angenommen worden sind.

A.3. Formerfordernis

- A.3.1. Alle Vereinbarungen und rechtlichen Erklärungen der Vertragsparteien bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Auf dieses Formerfordernis kann nur durch schriftliche Vereinbarung verzichtet werden.

A.4. Teilnichtigkeit

- A.4.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ungültig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine neue, gesetzlich zulässige Bestimmung zu ersetzen, die in ihrer wirtschaftlichen Auswirkung der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

B. Definitionen und Vertragsarten

B.1. Dienstleistungen

- B.1.1. Unter den Begriff "Dienstleistungen" fallen Leistungen für Vermietung und Verwaltung von Mietobjekten. Der Vermieter erbringt diese Dienstleistungen mit grösstmöglicher Sorgfalt und entsprechend den vom Mieter erteilten und/oder in einer zusätzlichen Vereinbarung spezifizierten Aufträgen.

B.2. Mietvertrag

- B.2.1. Die Vermietung von Immobilien unterliegt den Regeln des Mietrechts. Soweit im Folgenden nicht anders geregelt, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

B.3. Verwaltungsauftrag

- B.3.1. Die Verwaltung von Mietobjekten unterliegt dem Recht des einfachen Auftrags gemäss Art. 394 ff. OR.

C. Vertragsabschluss und -inhalt

C.1. Zustandekommen des Vertrags

- C.1.1. Für beide Parteien ist, abgesehen von den Bestimmungen dieser AGB, nur das verbindlich, was in einem individuellen Vertrag schriftlich vereinbart wird.

C.2. Leistungsumfang

- C.2.1. Umfang, Funktion und Leistung der Dienstleistungen sowie deren Preis werden im Individualvertrag spezifiziert. Der vereinbarte Gesamtpreis ist fest und versteht sich inklusive Nebenkosten, sofern im Individualvertrag keine andere Regelung getroffen worden ist.

C.3. Vorvertragliche Leistungen

- C.3.1. Übersteigen die vom Mieter verlangten spezifischen vorvertraglichen Leistungen das übliche durch den Wettbewerb bedingte Mass, so sind diese in einem separaten Dienstleistungsvertrag schriftlich zu regeln.

D. Mietzins und Nebenkosten

D.1. Mietzins

- D.1.1. Die Preise für Dienstleistungen verstehen sich rein netto in Schweizer Franken, exklusive Mehrwertsteuer.

D.2. Nebenkosten

- D.2.1. Definition: Nebenkosten sind das Entgelt für öffentliche Abgaben sowie tatsächliche Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen.
- D.2.2. Abrechnung: Über die als Akontobeiträge vereinbarten Nebenkosten wird jährlich per vertraglich festgelegtem Stichtag abgerechnet.
- D.2.3. Verteilung: Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach einem liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

D.3. Zahlungsbedingungen

- D.3.1. Mietzins und Nebenkosten-Akontobeiträge sind monatlich im Voraus zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, einen Verzugszins von 5% p.a. zu erheben.

E. Übergabe und Rückgabe des Mietobjekts

E.1. Übergabe

E.1.1. Zeitpunkt

Die Übergabe erfolgt, sofern nicht anders vereinbart, am Tag des Mietbeginns ab 12:00 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sich die Übergabe auf den darauffolgenden lokalen Werktag.

E.1.2. Protokoll

Bei der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Der Mieter hat nachträglich festgestellte Mängel innerhalb von 14 Tagen schriftlich anzuzeigen.

E.1.3. Namensschilder

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Klingel, Briefkasten, Lift und Wohnungstür.

E.2. Rückgabe

E.2.1. Zustand

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, zurückzugeben.

E.2.2. Zeitpunkt

Die Rückgabe erfolgt am Tag nach Beendigung der Miete bis spätestens 12:00 Uhr.

E.2.3. Protokoll

Bei der Rückgabe wird ein Rückgabeprotokoll erstellt.

E.2.4. Reinigung

Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt und bis zum Ende des Mietverhältnisses abgeschlossen sein. Textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind professionell zu reinigen bzw. zu extrahieren.

F. Gebrauch und Unterhalt des Mietobjekts

F.1. Sorgfaltspflicht des Mieters

F.1.1. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren. Er hat auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.

F.1.2. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu lüften. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden. Auf allgemeinen Flächen darf nichts deponiert werden.

F.2. Unterhalts- und Reinigungspflicht des Mieters

- F.2.1. Der Mieter ist für die regelmässige Reinigung des Mietobjekts verantwortlich. Kleinere Reparaturen bis zu einem Betrag von 1% des Jahres-Netto-Mietzinses gehen zu Lasten des Mieters.
- F.2.2. Der Mieter ist verpflichtet, zerbrochene Fensterscheiben gleichwertig zu ersetzen, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht wurde oder ein Spannungsriss vorliegt.
- F.2.3. Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern. Das Anbringen von Blumenkisten ausserhalb der Balkonbrüstung ist nicht erlaubt.

F.3. Meldepflicht bei Mängeln

- F.3.1. Der Mieter hat Mängel, die er nicht selbst zu beseitigen hat, dem Vermieter unverzüglich zu melden.

G. Änderungen am Mietobjekt

G.1. Durch den Vermieter

- G.1.1. Der Vermieter darf Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

G.2. Durch den Mieter

- G.2.1. Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

H. Untermiete

H.1. Zustimmungserfordernis

- H.1.1. Der Mieter darf die Mietsache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

H.2. Bedingungen

- H.2.1. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
 - a. der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete offenzulegen;
 - b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
 - c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
- H.2.2. Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

I. Tierhaltung

I.1. Kleintiere

- I.1.1. Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische dürfen ohne Zustimmung des Vermieters gehalten werden, soweit sich die Anzahl in üblichen Grenzen hält.

I.2. Grössere Haustiere

- I.2.1. Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hunde) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

J. Versicherungen

J.1. Empfehlung

- J.1.1. Dem Mieter wird der Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden empfohlen.
- J.1.2. Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas, Keramik oder Stein, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Waschbecken, Toiletten, Badewannen etc. sowie mieterspezifische besondere Risiken abdecken.

J.2. Haftungsausschluss

- J.2.1. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mieterausbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab.

K. Kündigung

K.1. Form und Fristen

- K.1.1. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Es gelten die im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsfristen und -termine.

K.2. Vorzeitige Rückgabe

- K.2.1. Bei vorzeitiger Rückgabe des Mietobjekts ist der Mieter von seinen vertraglichen Verpflichtungen erst befreit, wenn ein für den Vermieter zumutbarer Ersatzmieter gefunden wurde.

L. Datenschutz und Geheimhaltung

L.1. Datenschutz

- L.1.1. Der Vermieter verpflichtet sich zur Einhaltung des Schweizerischen Datenschutzgesetzes (DSG) vom 1. September 2023.

L.2. Geheimhaltung

- L.2.1. Beide Parteien verpflichten sich zur Geheimhaltung aller Wahrnehmungen, die zur geschäftlichen Geheimsphäre gehören.

M. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

M.1. Verpflichtung des Vermieters

- M.1.1. Der Vermieter verpflichtet sich, bei Renovierungen und Sanierungen auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu achten.

M.2. Förderung erneuerbarer Energien

- M.2.1. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird, wo möglich und sinnvoll, gefördert.

N. Hausordnung

- N.1. Falls diese allgemeinen Bedingungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als integrierender Bestandteil des Mietvertrags.

O. Änderungen im Zivilstand

- O.1. Bei Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter innerhalb von 30 Tagen schriftlich zu informieren, unter Angabe der relevanten Namens- und Adressänderungen. Dasselbe gilt für Änderungen bei eingetragenen Partnerschaften sowie bei Veränderungen von Wohn- und Lebensgemeinschaften. Bei Unterlassung haften die Mieter für einen allfälligen Schaden.

P. Auskunftsbevollmächtigung

- P.1. Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand oder die eingetragene Partnerschaft einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

Q. Schlussbestimmungen

Q.1. Anwendbares Recht

- Q.1.1. Auf die zwischen dem Mieter und dem Vermieter abgeschlossenen Verträge ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

Q.2. Gerichtsstand

- Q.2.1. Der Gerichtsstand für beide Vertragsparteien befindet sich am Sitz der für BAXO GmbH örtlich und sachlich zuständigen ordentlichen Gerichte.

BAXO GmbH

Steinwischlenstrasse 3
9052 Niederteufen
Schweiz

Tel: [+41 32 510 08 84](tel:+41325100884)

E-Mail: verwaltung@baxo.ch