Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die AGB der Firma Norcota OY beziehen sich sowohl auf unbewegliche, wie auch auf bewegliche Mietobjekte. In den jeweiligen Verträgen wird auf einzelne Punkte direkt hingewiesen. Einfachheitshalber wird auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» etc. verzichtet und stattdessen «Mieter, Vermieter» etc. als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Der Vermieter oder dessen Vertreter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit besteht nicht.

Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete statt. Für Wohnräume ist dies jeweils ab 17:00 Uhr nachmittags, Ortszeit.
Die Übergabe richtet sich ferner nach der Ankunft sowie nach der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter und kann sowohl an Samstagen, Sonntagen wie auch an allgemeinen Feiertagen stattfinden.

Anlässlich der Übergabe wird eine gemeinsame Begehung, bzw. Einführung des Mietobjektes vorgenommen. Für bewegliche Mietobjekte wird jeweils ein schriftlicher Kurzbericht erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel hat der Mieter dem Vermieter oder dessen Vertreter umgehend anzugeben. Unterbleiben entsprechende Angaben, wird angenommen, das Mietobjekt sei in einwandfreiem Zustand übergeben worden.

2. Schlüsselübergabe

Vom Vermieter wird ein internes Schlüsselverzeichnis erstellt. Dem Mieter wird jeweils nur ein Schüsselpaar übergeben. Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen.

3. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht das Mietobjekt ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl erwachsener Personen, bedarf der Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren. Gemietete Wohnräume sind regelmässig zu lüften. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden. Heizkörper dürfen auf keine Weise abgedeckt werden.
Das Rauchen ist in sämtlichen Räumen strikte untersagt. Ebenfalls untersagt ist das Entfachen von offenem Feuer jeglicher Art in und um Wohnräume. Ausgenommen davon ist die Benutzung von dafür vorgesehenen Öfen oder Feuerstellen. Der Mieter ist diesbezüglich angehalten, die nötige Sorgfalt zu wahren.
Für Schäden, die auf eine unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung des Mietobjektes zurückzuführen sind, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

4. Unterhalt des Mietobjektes

Unterhaltspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben. Vom Vermieter zu behebende Mängel, hat der Mieter umgehend zu melden. Unterlässt er dies, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub

zulassen, ist der Mieter angehalten sofort den Vermieter oder dessen Vertreter zu informieren und bei deren Abwesenheit soweit möglich und zumutbar, selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Für die Sacherhaltung notwendige Arbeiten, hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er dazu den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.
Bei anfallenden Arbeiten ist auf den Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen.

5. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, vorangezeigte Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts, und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten notwendig sind.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist der Vermieter oder dessen Vertreter berechtigt, das Mietobjekt zur Abwendung von Folgeschäden auch ohne Zustimmung des Mieters und auch in dessen Abwesenheit zu betreten, bzw. sich dieses zu behändigen. Der Mieter ist vom Vermieter oder dessen Vertreter zeitverzugslos darüber zu informieren.

Sämtliche Besichtigungen und Zutritte durch den Vermieter oder dessen Vertreter sind auf das Notwendigste zu beschränken.

6. Untermiete/Weitervermietung

Eine Untermiete oder Weitervermietung des Mietobjektes ist vollständig untersagt. Verstösst der Mieter gegen dieses Verbot, kann er vom Vermieter zu einer Schadensersatzzahlung aufgefordert werden.

Die unentgeltliche Überlassung des Mietobjektes an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Bei einer allfälligen Genehmigung haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber, dass der weitere Benutzer des Mietobjektes die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den weiteren Benutzer unmittelbar dazu anhalten.

7. Haustiere

Haustiere sind in den Räumlichkeiten der Firma Norcota OY untersagt. In speziellen Ausnahmefällen in welchen auf die Begleitung eines Tieres nicht verzichtet werden kann - namentlich Blindenführhunde und ähnliche - wird vorab eine Kaution verlangt, welche mögliche, durch das Tier verursachte, Schäden deckt. Die Firma Norcota OY behält es sich zudem vor, unter Umständen und bei Bedarf eine Gebühr für die Endreinigung des Mietobjektes in Rechnung zu stellen.

8. Rückzug aus einer Buchung/Reservierung

Von einer Buchung/Reservierung kann aus triftigen Gründen zurückgetreten werden. Das Rückzugsbegehren muss begründet und nach Möglichkeit belegt werden. Das Rückzugsbegehren muss auf Verlangen schriftlich begründet werden.

Ein Rückzug aus einer bestehenden Buchung für Wohnräume muss bis spätestens zwei Wochen vor Mietbeginn erfolgt sein, ansonsten wird dem Mieter ein Unkostenbeitrag in der Höhe von EURO 1000.- in Rechnung gestellt. Erfolgt der Rückzug innerhalb der Woche vor Mietbeginn, erfolgt keine Rückzahlung der Miete durch den Vermieter. Es ist Sache des Mieters, bei Bedarf eine entsprechende Versicherung abzuschliessen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind bewegliche Mietobjekte.
Von dieser Regelung wird ebenfalls abgesehen, wenn triftige Gründe vorliegen kurzfristig von einer Buchung zurück zu treten, namentlich und beispielsweise bei einem Unfall oder einem ähnlichen unvorhergesehenen Ereignis, welche die Übernahme des Mietobjektes verunmöglichen. Liegen triftige

Gründe vor, sind diese dem Vermieter zu belegen.
In begründeten Einzelfällen behält es sich der Vermieter vor, auf einem Unkostenbeitrag zu beharren.

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, oder will der Mieter aus eigenem Willen das Mietobjekt nicht nutzen, besteht keine Rückzahlungspflicht von Seite des Vermieters für die Zeit, welche der Mieter das Mietobjekt aus eigenem Willen nicht nutzte.

Das Mietverhältnis endet üblicherweise nach Ablauf der Vertragsdauer ohne jegliche Kündigung. Sollte gewünscht sein, das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer weiter zu führen, ist dieses in einem neuen Vertrag zwischen dem Vermieter und dem Mieter festzuhalten.

9. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in dem Zustand abzugeben, in welchem es vom Mieter übernommen wurde. Hierbei wird vom Vermieter der, aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnützung oder Veränderung des Zustandes während der Mietdauer, berücksichtigt.

Die Rückgabe des vollständig von persönlichen Dingen geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch am Tag der Abreise, bzw. zur Stunde des Ablaufes der Vertragsdauer.
Wohnräume müssen am Datum des Mietendes bis spätestens 11:00 Uhr vormittags Ortszeit dem Vermieter zurückgegeben werden. Die Rückgabe kann sowohl an Samstagen, Sonntagen wie auch an allgemeinen Feiertagen stattfinden.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den zuvor gemieteten Wohnräumen noch einer anderen Verfügung über das Mietobjekt.

Bei der Rückgabe des Mietobjektes erstellen Mieter und Vermieter ein mündliches Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand des Mietobjektes festgehalten wird. Das mündliche Rückgabeprotokoll kann bei Bedarf auch schriftlich erfolgen.
Verweigert der Mieter seine Mitwirkung am Rückgabeprotokoll, so muss er sich das vom Vermieter erstellte Protokoll als richtig entgegenhalten lassen. Der Vermieter ist aber auf jeden Fall berechtigt, auf Kosten des Mieters, zur Beweissicherung einen amtlichen Befund aufnehmen zu lassen.

Der Vermieter oder sein Vertreter muss dem Mieter diejenigen Mängel, für welche dieser einzustehen hat, sofort melden. Mängel, welche trotz pflichtgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt.

Übergibt der Mieter dem Vermieter oder dessen Vertreter das Mietobjekt in deren Abwesenheit und erfolgt danach keine Rückmeldung durch den Mieter oder seinem Vertreter, wird stillschweigend angenommen, dass das Mietobjekt in einwandfreiem Zustand zurückgegeben wurde.

10. Verrechnung

Wohnräume

Der Mieter verpflichtet sich, von ihm reservierte und vom Vermieter bestätigte Buchungen für Wohnräume innerhalb Wochenfrist, namentlich innerhalb sieben (7) Tagen, dem Vermieter gemäss Rechnungsstellung zu überweisen. Erfolgt die Bezahlung des Mietobjektes nicht innerhalb der gesetzten Frist, entfällt die Buchung, worauf kein Anspruch mehr auf die getätigte Reservierung besteht.
Bei einem allfälligen und berechtigten Rückzug von Seite des Mieters gemäss Punkt 8, obliegt dem Vermieter dieselbe Pflicht. Die Rückzahlung erfolgt ohne Aufforderung von Seite des Mieters.
In Ausnahmefällen kann die Begleichung des vorab festgelegten Mietzinses auch bei Mietantritt erfolgen. Die Schlüsselübergabe erfolgt erst nach eingegangener Zahlung.

Bewegliche Mietobjekte

Die Begleichung des Mietzinses für bewegliche Mietobjekte kann entweder vorab oder zur Stunde der Übernahme des Mietobjektes erfolgen. Das bewegliche Mietobjekt ist erst nach Eingang der Zahlung vorabreserviert, eine Schlüsselübergabe erfolgt ebenfalls erst nach Eingang der Zahlung.
Eine Nutzung des beweglichen Mietobjektes vor der vertraglich festgelegten Übernahmezeit, ist nicht gestattet.

Bei einem allfälligen und berechtigten Rückzug von Seite des Mieters gemäss Punkt 8, erfolgt die Rückzahlung des allenfalls vorab beglichenen Mietzinses innerhalb von 24 Stunden. Der Mieter hat ab dem Zeitpunkt seiner Rückzugsäusserung keinen Anspruch mehr auf das Mietobjekt.

11. Versicherung/Selbstbehalt

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haftpflichtversichersicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer abzuschliessen.

Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Badewannen etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abdecken.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl etc.) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich. Für eingebrachte Sachen des Mieters lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

Für Schäden, welche aus unsorgfältiger Benützung des Mietobjektes durch den Mieter gemäss Punkt 3 und 6 am Mietobjekt oder dessen Umgebung entstehen, haftet der Mieter mit einer Selbstkostenbeteiligung in der Höhe von EURO 1500.- für Wohnräume sowie bewegliche Mietobjekte inklusive Schneemobilen. Die Selbstkostenbeteiligung für Schneemobile beträgt EURO 1500.- bzw. EURO 2500.- für unter 25-jährige Lenker.

Je nach entstandenem Schaden besteht die Möglichkeit diesen auch ohne Selbstbeteiligung, in gegenseitigem Einvernehmen zwischen dem Vermieter und dem Mieter, abzugelten. Eine ausserordentliche Regelung ist in jedem Fall schriftlich festzuhalten.

Der festgelegte Selbstbehalt ist, wenn notwendig, in jedem Fall vor der Abreise des Mieters zu entrichten. Sollte sich der Mieter seinen Pflichten entziehen, behält es sich der Vermieter vor, rechtliche Schritte einzuleiten.

12. Haftung

Der Mieter haftet für die, durch ihn verursachte Schäden am Mietobjekt. Darin enthalten sind auch schadenslose Ereignisse wie beispielsweise Benzinpannen, welche im Mehraufwand durch den Vermieter oder dessen Vertreter behoben werden müssen. Die Beurteilung eines entsprechenden Ereignisses obliegt dem Vermieter.
Der Mieter haftet nicht für normale Abnutzung, welche bei sorgfältiger und pflichtgemässer Nutzung des Mietobjektes zu erwarten ist.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, welche durch Eigenverschulden oder unvorhergesehene Ereignisse wie beispielsweise Naturereignisse, dem Mieter zum Nachteil entstehen.

Namentlich lehnt der Vermieter jegliche Haftung ab, welche auf unsachgemässe oder unsorgfältige Benützung einer beweglichen oder unbeweglichen Mietsache zurück zu führen sind. Insbesondere sind im Haftungsausschluss jegliche Verletzungen enthalten, die durch das eigene Verhalten des Mieters selbst verursacht wurden. Darin enthalten sind sowohl Verbrennungen und Verbrühungen, selbst verschuldete Unfälle mit beweglichen, oder in und um unbewegliche Mietobjekte, wie auch Stürze jeglicher Art, welche durch eigenverantwortliches und bewusstes Handeln des Mieters durch diesen hätten verhindert oder vermieden werden können.

Mit der Unterzeichnung des jeweiligen Mietvertrages akzeptiert der Mieter stillschweigend sämtliche, in den AGB`s festgehaltene Regelungen. Es besteht kein Anspruch auf nachträgliche Änderung.

Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen der finnischen Rechtssprechung. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

Ivalo, 24.02.2025

Die Vermieter

Christoph Streit

Michaela Heger