# **Vertrag**

# einstellbox.ch ag

|  |  |
| --- | --- |
| Vermieter: | einstellbox.ch ag |
| Vertreten durch: | Jürg Fiechter, Frank Rindlisbacher |
| Mieter: (mehrere Mieter haften solidarisch) | archtec gmbh  Herr Jürg Fiechter  Dorfstrasse 46  4581 Küttigkofen  +41 79 456 33 22  steppenluchs8@gmail.com |
| Liegenschaft: | Einstellbox.ch ag Hauptstrasse 215, 4562 Recherswil |
| Mietobjekt: | Einstellbox Nr.: 13, 1002 |
| Abstellplatz im Freien: - |
| Vereinbarter Gebrauch: | Gewerbezwecke |
|  |
| Mietbeginn: 01.02.2026 | |
| Kündigung bei unbestimmter Dauer: 3**-** monatlich im Voraus auf Ende jedes Monats jedoch frühestens auf 31.07.2026 (Mindestmietdauer) | |
|  | |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Mietzins Basisbox** 13   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Der Nettomietzins monatlich für: Basisbox: L 7.12 m x B 3.52 m x H 4.2 m (25.06 m2) | | | | Fr. | 273.00 | | |  | Nebenkosten (Für Reinigung, Hauswartung): | Ja | pauschal | Fr. | 15.50 | | |  | Strom: | Ja | akonto | Fr. | 5.00 | | Wasser: (Kalt-, Abwasser, Trögli, inkl. Wasserverbrauch) | | Nein | - | Fr. | 0.00 | |  | Internet : | Nein | - | Fr. | 0.00 | |  | Heizung: | Nein | - | Fr. | 0.00 | |  |  |  | MwSt: 8.10 % | Fr. | 23.75 | |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | Total pro Monat. | Fr. | **317.25** | | Anzahl Schlüssel: **3 Stück** | | | | | | | | Depot Fr. **400.00** (zahlbar bei Vertragsunterzeichnung auf das Konto 262-137375.02B siehe Punkt 14 Bankverbindung). | | | | | | | | Der Mietzins ist zum Voraus **monatlich** zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung verrechnet der Vermieter dem Mieter 5.0% (p. a.) einen Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag. Die Verrechnung allfälliger Auslagen (z.B. Mahngebühren) bleibt vorbehalten. | | | | | | | | | |
|  | |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Mietzins Briefkasten** 1002   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Der Nettomietzins monatlich für: Briefkasten: 300 x 290 x (T)380mm | | | | Fr. | 15.00 | | |  |  |  | MwSt: 8.10 % | Fr. | 1.20 | |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | Total pro Monat. | Fr. | **16.20** | | Anzahl Schlüssel: **3 Stück** | | | | | | | | Depot Fr. **0.00** (zahlbar bei Vertragsunterzeichnung auf das Konto 262-137375.02B siehe Punkt 14 Bankverbindung). | | | | | | | | Der Mietzins ist zum Voraus **monatlich** zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung verrechnet der Vermieter dem Mieter 5.0% (p. a.) einen Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag. Die Verrechnung allfälliger Auslagen (z.B. Mahngebühren) bleibt vorbehalten. | | | | | | | | | |
| |  |  | | --- | --- | | Total Summe aller Objekte pro Monat: | **Fr. 333.45** | |  |  | |  | | | |

#### **Allgemeine Bestimmungen**

##### **1. Vertragszweck / Benützungsart / Lärmverhütung**

Das Autowaschen ist nicht gestattet. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen am Mietobjekt keinerlei Installationen oder Reklameschilder angebracht und keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Der Mieter hat die feuerpolizeilichen Bestimmungen zu beachten, wonach das Lagern von Treibstoffen oder anderen feuer- und explosionsgefährlichen Materialien verboten ist. Der Mieter verpflichtet sich, Lärm nach Möglichkeit zu vermeiden, den Motor nicht unnötig laufen zu lassen und Wagentüren und Garagentore leise zu schliessen. Garagentore sind immer geschlossen zu halten.

##### **2. Übergabe des Mietobjekts / Schlüsselverzeichnis**

Der Vermieter übergibt das Mietobjekt in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand. Soweit der Mieter nicht innert zehn Tagen nach seinem Einzug allfällige Mängel schriftlich meldet, gilt als festgestellt, dass das Mietobjekt in vertragsgemässem Zustand an ihn übergegangen ist. Das Schlüsselverzeichnis wird bei der Übergabe erstellt.

##### **3. Unterhaltspflicht des Mieters**

Dringende, dem Vermieter obliegende Reparaturen hat der Mieter sofort schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfalle haftet er für den dadurch entstandenen Schaden. Im Notfall soll der Mieter selbst die nötigen Vorkehrungen treffen. Schäden, welche durch normale Abnützung entstehen, gehen zu Lasten des Vermieters. Er ist berechtigt, Reparaturen und Änderungen am Mietobjekt jederzeit ungehindert durchführen zu lassen. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er ist für Beschädigungen und Verunreinigungen (Öllachen etc.)., die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig. Die Reinigung des Mietobjektes ist Sache des Mieters. Zufahrten zu Garagen oder Parkplätzen werden in der Regel vom Hauswart gereinigt. Schneeräumung und Beseitigung von Glatteis sind Sache des Mieters. Vor den Boxen darf nur zu umschlagszwecken parkiert werden.

##### **4. Untermiete und Abtausch**

Untermiete sowie Abtausch des Mietobjekts sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

##### **5. Verantwortung**

Für Diebstahl und für Beschädigungen, welche an Gegenständen, Gütern durch Drittpersonen verursacht werden, kann der Vermieter nicht haftbar gemacht werden. Der Mieter trägt die Gefahr von Beschädigungen oder des Verlustes seiner Fahrhabe, insbesondere das Risiko von Feuer-, Explosions- und Wasserschäden. Dem Mieter wird der Abschluss entsprechender Sachversicherungen empfohlen. Das Lagern von gefährlichen Gütern (Brand oder Explosionsgefahr) ist nicht erlaubt. Ebenfalls ist der Ölwechsel an jeglicher Art von Fahrzeugen nicht gestattet.

##### **6. Stromkosten**

Die Stromkosten werden jeweils halbjährlich abgerechnet. Dabei wird der verbrauchte Strom dem Mieter in Rechnung gestellt, bzw. mit den bereits geleisteten Akontozahlungen verrechnet.

##### **7. Besichtigungsrecht**

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen, in dringenden Fällen auch in Abwesenheit des Mieters. Beabsichtigt der Mieter, die Mietsache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, dem Vermieter eine Person im gleichen Haus oder in nächster Umgebung zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14 und 17 Uhr und am Samstag zwischen 10 und 12 Uhr zu besichtigen. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu halten.

##### **8. Rückgabe des Mietobjekts**

Die Rückgabe der Mietsache hat spätestens am Tage nach Beendigung des Mietvertrages um 12 Uhr mittags zu erfolgen. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden kantonalen Werktag bis spätestens 12 Uhr zu erfolgen. Der Mieter hat das Mietobjekt gründlich gereinigt (Garagen oder Abstellplätze in Autohallen sind nass zu reinigen) und mit allen Schlüsseln abzugeben. Das Mietobjekt ist bis zur Rückgabe ordnungsgemäss zu unterhalten und vor Schaden zu bewahren.

##### **9. Retentionsrecht und freihändiger Verkauf**

Gemäss Art. 485 Abs. 3 OR, Art. 895 ZGB haftet das Lagergut dem Vermieter als Pfand für den jeweiligen Saldo aus dem gesamten Geschäftsverkehr mit dem Mieter. Nach nicht in Anspruch genommenem Ablauf einer vom Vermieter unter Verwertungsdrohung gesetzten Zahlungsfrist an die letztgenannte Adresse des Mieters hat der Vermieter das Recht die betreffenden Güter ohne weitere Formalitäten freihändig bestmöglich zu verwerten oder zu entsorgen. Der Erlös einer allfälligen Verwertung wird vorab zur Kostendeckung verwendet. Vom Erlös nicht gedeckte noch ausstehende Lagerkosten bzw. die Kosten des Verkaufes oder der Entsorgung werden dem Mieter in Rechnung gestellt. Ein allfälliger Überschuss wird ausbezahlt.

##### **10. Fristlose Kündigung**

Der Vermieter behält sich das Recht vor, in ausserordentlichen Situationen, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Insbesondere nach mehrfacher Mahnung bei Zahlungsverzug durch die Mieterschaft, bei einer eingeleiteten Betreibung durch den Vermieter oder bei mutwilliger Beschädigung der Anlage.

##### **11. Hausordnung**

Die Hausordnung ist integraler Bestandteil dieses Vertrags.

##### **12. Anwendbares Recht / Gerichtsstand**

Soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

##### **13. Videoüberwachung**

Wir weisen alle Mieter und Mieterinnen darauf hin, dass das Areal der Einstellbox Videoüberwacht wird.

##### **14. Bankverbindung**

Die Miete sowie die Depotkaution sind auf die folgenden Konten einzuzahlen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Konto für den Mietzins:** | **Konto für das Depot:** |
| **einstellbox.ch ag**  **IBAN: CH07 0026 2262 1373 7501 Y**  UBS Switzerland AG 4500 Solothurn Konto-Nummer 262-137375.01Y BIC/SWIFT: UBSWCHZH80A | **einstellbox.ch ag**  **IBAN: CH62 0026 2262 1373 7502 B**  UBS Switzerland AG 4500 Solothurn Konto-Nummer 262-137375.02B BIC/SWIFT: UBSWCHZH80A |

##### **15. Vertragsparteien**

|  |  |
| --- | --- |
| Ort und Datum:  Recherswil, 25.07.2025 | Ort und Datum: |
| Der Vermieter | Der / die Mieter / in |

# **Hausordnung**

#### **Lärm:**

* Auf die Nachbarschaft muss Rücksicht genommen werden.
* Jede Störung der Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr ist verboten.
* Als Nachtruhestörung gilt jede lärmverursachende Handlung innerhalb und ausserhalb von der Box oder im Freien.
* Die Musik muss auf Raumlautstärke eingestellt werden.
* Bei den Autos den Motor nicht laufen lassen, langsam wegfahren.

#### **Reinigung:**

* Littering wird entsprechend geahndet.
* Box und Grundstück sind in einem sauberen Zustand zu erhalten.
* Kein Müll auf dem Boden rumliegen lassen.
* Der Müll ist privat zu entsorgen. Die einstellbox.ch ag stellt dazu ein Entsorgungsplatz beim Eingangstor zur Verfügung. Die Kehrichtabfuhr in Recherswil ist jeweils am Mittwoch.

#### **Fahrzeuge:**

* Beim Befahren des Grundstückes ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

#### **Parkplätze:**

* Besucherparkplätze sind nur für Mieter und Kundschaft der einstellbox.ch ag vorgesehen.
* Das Abstellen der Fahrzeuge vor den Boxen ist nicht gestattet, ausser für den Warenumschlag. Bei Bedarf stehen dazu kurzfristig die Besucherparkplätze zur Verfügung.

#### **Änderungen am Mietobjekt:**

* Sämtliche Erneuerung resp. Änderungen am Mietobjekt bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter.

#### **Kostenpflichtige Dienstleistungen (Ansatz pro Stunde CHF 75.- exkl. MwSt.)**

* Sicherungen im Technikraum einschalten; pro Fall Verrechnung nach Aufwand.
* Auskunft Videoüberwachung nach Aufwand.
* Abschlussreinigung bei unsachgemässer Abgabe der Box nach Aufwand.
* Verlust der Schlüssel für die Box, pauschal Fr. 250.- exkl. MwSt.