

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN der Swiss Liegenschaften GmbH für Self Storage Lagerboxen

4632 Trimbach (Stand: 01.05.2026)

1. VERTRAGSART

- Der Lagerboxen Vertrag ist ein Vertrag unter dem der **Anbieter** als Vertragspartei der Gegenpartei (nachstehend **Kunde** genannt) einen Lagerraum (nachstehend **Lagerbox** genannt) zur Verfügung stellt, damit dieser persönliche Gegenstände und andere Güter unter Abwesenheit des Anbieters einlagern kann. Dabei kennt der Anbieter die Art und/oder Beschaffenheit der Güter nicht. Für den vereinbarten Zeitraum und gegen eine entsprechende Gebühr stellt der Anbieter dem Kunden eine Lagerbox zur Verfügung. Diese vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind integraler Bestandteil des Lagerboxen Vertrages.
- Der vorliegende Vertrag kann unter keinen Umständen einem Hinterlegungsvertrag (gemäss Art. 472 ff. OR) gleichgesetzt werden, da der Anbieter keinerlei Verpflichtung eines Aufbewahrens hat. Ferner kennt der Anbieter die Art und/oder Beschaffenheit der gelagerten Güter und Gegenstände nicht und kann deshalb auch nicht für deren Rückgabe verantwortlich sein.
- Der vorliegende Vertrag kann auf keinen Fall einem gewerblichen Mietvertrag (gemäss Art. 253 ff. OR) gleichgesetzt werden. Der Raum darf und kann nicht für die Ausführung der Geschäftstätigkeit eines Unternehmens genutzt werden. Die zur Verfügung gestellte Fläche darf nur für die Lagerung von Gegenständen, die im Inneren des Gebäudes gestattet sind, genutzt werden. Der Kunde verpflichtet sich insbesondere, keine Handels-, Industrie-, Handwerks-, Dienstleistungstätigkeit oder freie Berufstätigkeit im Lagerraum und/oder in den Anlagen vom Anbieter auszuüben, da jeder Lagerraum ausschliesslich für die Lagerung von Gegenständen bestimmt ist. Deshalb ist es dem Kunden untersagt, seinen Geschäftssitz oder seine Zweigniederlassung am Lagerort rechtlich oder faktisch zu errichten und Werbeschilde, Anmerkungen oder Leuchtschilder im Inneren des Lagerraums anzubringen. Die Ausstrahlung von Musik, die Verteilung von Getränken und Lebensmitteln und allgemein alle Tätigkeiten, die sich auf andere Personen als den Kunden selbst beziehen, sind verboten. Der Kunde erklärt ausserdem, dass der Lagerraum, der Gegenstand des vorliegenden Vertrags ist, für die Betreibung eines Geschäfts weder notwendig noch unerlässlich ist. Das Lager und/oder das Betriebsgebäude des Anbieters darf generell nicht als Wohn- oder Aufenthaltsraum genutzt werden.
- Der vorliegende Vertrag beinhaltet keinen Versicherungsschutz gegen Entwendung, Wasser- und Feuerereignisse, Elementarschäden oder Schäden anderer Art an den eingelagerten Gütern und Gegenständen, da das vom Anbieter angebotene Sicherheitsniveau nicht ausreichend ist. Eine Haftung des Anbieters ist daher in jedem Fall ausgeschlossen. Diesbezüglich empfehlen wir unseren Kunden, den Warenwert der eingelagerten Güter und Gegenstände versichern zu lassen (gemäss Ziffer 7).

2. DAUER

- Die vom Anbieter abgeschlossenen Verträge sind generell unbefristet, ausser dies wird vertraglich anders vereinbart. Die Mindestlaufzeit beträgt 1 Monat. Bei Abschluss des Vertrages kann durch die Vertragsparteien die Dauer der Überlassung der Lagerbox festgelegt werden. Es kann jeweils gegenseitig und ohne Begründung auf Ende eines Monats mit einer Kündigungsfrist von einem Monat gekündigt werden.
- Bei befristeten Verträgen kann eine befristete Verlängerung des Lagerbox-Vertrages unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer durch die Parteien vereinbart werden.
- Jede Partei hat die Möglichkeit, den Vertrag über die vereinbarte Laufzeit hinaus nicht zu verlängern, jedoch muss dies der anderen Partei unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer schriftlich (Post, elektronisch) mitgeteilt werden. Auf das Ende der vereinbarten Vertragsdauer ist der Kunde verpflichtet, die Lagerbox vollständig und ordnungsgemäss zu räumen.
- Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um 1 Monat, wenn von einer der Parteien am Ende der Vertragsdauer weder der Vertrag verlängert wird (gemäss Ziffer 2b), bzw. rechtzeitig die Lagerbox geräumt (gemäss Ziffer 2c) wird.
- Ist am Ende des letzten Tages der vereinbarten Dauer, die Lagerbox nicht durch den Kunden geräumt, so behält sich der Anbieter das Recht vor, nach Ziffer 10ff. vorzugehen.

3. GEBÜHR

- Das Überlassen einer Lagerbox ist gebührenpflichtig. Bei Abschluss des Vertrages wird die Höhe der zu zahlenden Gebühr festgelegt, wenn ein konkretes Vertragsverhältnis vorliegt.
- Für die Lagerbox ist die Gebühr monatlich im Voraus zu entrichten. Diese ist ab Beginn der Vertragslaufzeit und bis zum Ende der Überlassungszeit geschuldet. Das Recht auf Vereinbarung anderer Zahlungsmodalitäten bleibt den Parteien vorbehalten.
- Bei einer Vertragsverlängerung behält sich der Anbieter das Recht vor, die Gebühren zu ändern. Der Kunde ist diesbezüglich unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen vor Anwendung der Änderung schriftlich zu informieren.
- Der Kunde kommt in Zahlungsverzug, wenn bis zum Fälligkeitsdatum, oder innert der vereinbarten Frist, die geschuldete Gebühr nicht bezahlt ist. Für das Erstellen von Mahnungen werden dem Kunden Mahngebühren in Rechnung gestellt. Zudem kann der Zutritt zur Lagerbox bis zur vollständigen Bezahlung aller aufgelaufenen Kosten verweigert werden.
- Der Anbieter hat das Recht den Vertrag bei Zahlungsverzug ausserordentlich zu kündigen; dies innerhalb der in Ziffer 10 aufgeführten Fristen.

4. SICHERHEITSLAISTUNG

- Bei Vertragsabschluss zahlt der Kunde eine Sicherheitsleistung an den Anbieter in der Höhe von CHF 200.--. Die Sicherheitsleistung wird nicht verzinst und nach Ablauf des Vertragsverhältnisses und ordnungsgemässer Rückgabe der Lagerbox, des Patches und des Zylinders (inkl. Schlüssel) in Anwendung von Ziffer 8 dem Kunden zurückbezahlt.

5. ZUGANG

- Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass er verpflichtet ist alle vom Anbieter vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen einzuhalten. Insbesondere auch diejenigen
- die den Zugang sowie die Öffnungs- und Schliesszeiten des Betriebsgebäudes und der Lagerbox betreffen. Im Speziellen verweisen wir an dieser Stelle auf die Hausordnung. Diese ist zwingend einzuhalten.
- Der Schlüssel für die Lagerbox ist persönlich und nicht übertragbar. Er muss an einem sicheren Ort aufbewahrt werden. Der Schlüssel bleibt Eigentum des Anbieters
- Der Zutritt zum Lagergebäude bzw. der Lagerbox ist zu folgenden Zeiten möglich: **• Montag bis Sonntag von 06:00 bis 22:00 Uhr**

6. LAGERBOX

- Der Kunde verwendet ausschliesslich die im Vertrag definierte Lagerbox und kann weder im Betriebsgebäude selber, noch in anderen Mietboxen Güter und Gegenstände lagern. Dem Kunden ist es generell untersagt, an Einrichtungsgegenständen, die sich im und ausserhalb des Gebäudes befinden Änderungen vorzunehmen, diese zu beschädigen, zweckentfremden, oder zu entwenden.
- Gestattet ist nur die Lagerung von Gütern und Gegenständen. Dem Kunden ist es ohne ausdrückliche Genehmigung durch den Anbieter generell untersagt, in seiner Lagerbox Arbeiten jeglicher Art durchzuführen, und/oder Maschinen sowie Gegenstände aufzustellen, die einen elektrischen Anschluss benötigen. Der Lagerraum darf zu keiner Zeit als Wohnraum, oder zur Ausübung irgendeiner Geschäftstätigkeit benutzt werden.
- Die Lagerbox ist stets in einwandfreiem und sauberem Zustand durch den Kunden zu halten. Es ist allgemein verboten Gegenstände (z.B. auslaufende Flüssigkeiten) zu lagern, die den allgemeinen Zustand des Betriebsgebäudes, der Lagerbox sowie die von anderen Kunden gelagerten Güter und Gegenstände beeinträchtigen.
- Der Kunde achtet darauf, dass das Gebäudeeingangstor und die Umlade-Zone innerhalb und ausserhalb des Betriebsgebäudes nicht zu lange blockiert und die Parkplätze nicht unnötig versperrt werden. Die Nutzung dieser allgemeinen Räume und Zonen ist zeitlich nur für Belade- und Entladearbeiten erlaubt.
- Folgende Güter und Gegenstände dürfen generell nicht gelagert werden:
 - Verderbliche, riechende, gefährliche, toxische, entzündliche, explosive, radioaktive, ätzende, flüchtige Güter und Gegenstände
 - Waffen und Munition jeglicher Art
 - Tote oder lebende Tiere sowie Pflanzen
 - Alle Güter und Gegenstände die gesetzlich vorgeschriebene Lagerbedingungen erfordern oder deren Besitz gesetzlich verboten ist.
- Der Kunde achtet darauf, dass die gelagerten Güter und Gegenstände nicht durch von ihm herbeigeführten Umstände, wie z.B. Feuchtigkeit, Ungeziefer, Rost, etc. beschädigt werden.
- Der Kunde erklärt, dass er rechtmässiger Besitzer der gelagerten Güter und Gegenstände in der Lagerbox ist und er alleine für diese verantwortlich ist.
- Grundsätzlich hat nur der Kunde Zugang zu seiner Lagerbox. Im Notfall jedoch behält sich der Anbieter das Recht vor sich jederzeit Zugang zur Lagerbox zu verschaffen, um die gelagerten Güter und Gegenstände des Kunden, sowie diejenigen anderer Kunden des Anbieters zu schützen.
- Der Kunde bestätigt mit dem unterzeichnen des Vertrages, dass er Kenntnis davon hat, welche Güter und Gegenstände generell verboten sind einzulagern (gemäss Ziffer 6e). Besteht ein Zweifel darüber, dass die Art der gelagerten Güter oder Gegenstände verboten sind, so behält sich der Anbieter das Recht vor die Lagerbox zu betreten und dies zu überprüfen und gegebenenfalls alle Güter und Gegenstände zu beseitigen die eine Gefahr für die Liegenschaft und deren darin anwesenden Personen darstellen könnten.
- Der Kunde haftet für alle Schäden die dem Anbieter oder deren Kunden bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen entstehen könnten.
- Es ist generell verboten, im Inneren des Gebäudes sowie in den Mietboxen zu rauchen. Der Kunde achtet darauf, dass der Zugang zu allen Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Fluchtweg) gewährleistet ist.
- Es ist generell verboten, innerhalb und ausserhalb der Liegenschaft Abfall aufzubewahren, zu lagern und/oder zu hinterlassen. Der Kunde ist verpflichtet, sämtliche Abfälle mitzunehmen und zu entsorgen. Dieses hinterlassene Abfall durch den Anbieter entsorgt werden, so wird dies dem Kunden in Rechnung gestellt.
- Die vom Anbieter zur Verfügung gestellten Transportgeräte liegen in der alleinigen Verantwortung des Kunden. Bei Unfällen oder Beschädigung der eingelagerten Güter und Gegenstände, verursacht durch unzumutbaren oder fahrlässigen Gebrauch der Transportgeräte, lehnt der Anbieter jegliche Haftung ab.

7. VERSICHERUNG UND HAFTUNG

- a) Der Anbieter trifft alle nötigen und verhältnismässigen Massnahmen, um dem Kunden ein sicheres und fachgerechtes Einlagern seiner Güter und Gegenstände in den Lagerboxen zu gewährleisten.
- b) Die einzelnen Lagerboxen werden mit einem Zylinder ausgestattet, dessen Schlüssel der entsprechende Kunde besitzt.
- c) Der Anbieter ist – soweit gesetzlich erlaubt – von jeglicher Haftung befreit. Dies insbesondere auch, wenn ein Schaden durch Umstände entstanden ist, die weder der Anbieter noch etwaige Unterbeauftragte vermeiden und/oder deren Folgen sie nicht hätten abwenden können
- d) Der Abschluss einer Versicherung für die eingelagerten Güter und Gegenstände ist alleinige Sache des Kunden und obligatorisch.
- e) Der Kunde ist verpflichtet den Warenwert (Zeitwert) der einzulagernden Güter und Gegenstände beim Abschluss des Mietvertrages anzugeben. Sollte sich während der Vertragslaufzeit der Warenwert (Zeitwert) der gelagerten Güter und Gegenstände um mehr als CHF 5000.-- ändern, so ist der Kunden ebenfalls verpflichtet dies umgehend an den Anbieter zu melden.
- f) Der Anbieter behält sich zudem das Recht vor den Kunden für sämtliche von ihm verursachten Schäden haftbar zu machen.

8. RÜCKGABE DER MIETBOX UND DER SICHERHEITSLISTUNG

- a) Der Kunde ist verpflichtet die Lagerbox in komplett geleertem und gereinigtem Zustand abzugeben. Allfällige Schäden und/oder notwendige Reinigungsarbeiten können dem Kunden in Rechnung gestellt werden. Nach Überprüfung der Lagerbox durch den Anbieter erhält der Kunde die Sicherheitsleistung zurückbezahlt. Die Sicherheitsleistung kann reduziert werden um jenen Betrag, der notwendig ist, um allfällige Reinigungsarbeiten durchzuführen, falls der Mieter die Lagerbox nicht ordnungsgemäss übergibt, Schäden zu beheben, die durch den Mieter entstanden sind, oder Mietrückstände, Mahnkosten, Verzugszinsen, Verbringungskosten und/oder Verwertungs-/Vernichtungskosten der vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände zu bezahlen.

9. ADRESSÄNDERUNG

- a) Es obliegt in der Pflicht des Kunden alle Adress- Telefon- und E-Mail-Änderung innert 30 Tagen schriftlich an den Anbieter zu melden. Solange dies nicht vollzogen ist, behält sich der Anbieter das Recht vor, die Korrespondenz an die zuletzt angegebene Adresse zu senden. Solche Mitteilungen gelten als rechtlich zugestellt.

10. NICHTEINHALTUNG DER VERTRAGSBEDINGUNGEN

- a) Werden vom Kunde die Zahlungsfristen sowie die im Vertrag und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgelegten Vertragsbedingungen nicht eingehalten, so kann der Anbieter den Kunden durch einen eingeschriebenen Brief in Verzug setzen, respektive ihn anmahnen und auffordern, unverzüglich den vertragskonformen Zustand wieder herzustellen. Kommt der Kunde innert einer Frist von 14 Tagen nach Inverzugsetzung, respektive Anmahnung, seinen Verpflichtungen immer noch nicht nach, hat der Anbieter die Möglichkeit, den Vertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen. Darüber hinaus hat der Mieter anfallende Betreibungskosten (z.B. Inkassobüro oder Anwaltskosten) zu tragen.
- b) Nachdem der Anbieter die Vertragsauflösung dem Kunden schriftlich mitgeteilt hat ist dieser verpflichtet den geschuldeten Betrag vollumfänglich und umgehend an den Anbieter zu bezahlen, sowie innerhalb der einmonatigen Frist seine Lagerbox zu räumen und diese in ordnungsgemäsem Zustand dem Anbieter zu übergeben (gemäss Ziffer 8).
- c) Sollte dem Anbieter keine gültige Adresse des Kunden vorliegen (gemäss Ziffer 9), so gilt die Kündigung, auch nach erfolglosem Versand an die letzte bekannte Adresse des Kunden als mitgeteilt und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.
- d) Wurde bis am letzten Tag der Frist die Lagerbox nicht vom Kunden geräumt, so behält sich der Anbieter das Recht vor, die Lagerbox selbst zu räumen. Zudem ist während einer allfälligen unrechtmässigen Benutzung der Lagerbox, nach Ablauf der Vertragsfrist, eine Vergütung in Höhe der vereinbarten Gebühr und zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 20% zu bezahlen.
- e) Tritt der Fall ein dass geschuldete Beträge dem Anbieter nicht bezahlt werden oder die Lagerbox nicht ordnungsgemäss geräumt wird, vereinbaren die Parteien, dass der Anbieter über die genannten Güter und Gegenstände mittels Pfandrecht verfügt (Art. 485 OR, Art. 895 ZGB). Solche Güter und Gegenstände werden fortan unter rechtmässigem Besitz des Anbieters gelagert. Diese dienen dem Anbieter dazu, seine säumigen Forderungen aus dem Vertrag mit dem Kunden, insbesondere Gebühren, Entschädigungen, Vertragsstrafen und Schadenersatz zu sichern. Der Anbieter hat die folgenden Möglichkeiten:
 - die Gegenstände auf Kosten und Gefahr des Kunden an einem anderen Ort zu lagern
 - die Gegenstände nach freiem Ermessen zu veräussern (Freihändiger Verkauf des Lagerinhaltes, um offene Forderungen aus diesem Vertrag zu decken)
 - die Gegenstände bei geringem oder gar keinem Verkehrswert zu entsorgen
- f) Bei einer allfälligen Veräusserung dient der Ertrag grundsätzlich dazu, die säumigen Forderungen des Anbieters zu decken. Werden durch die Veräusserung die Lagerkosten, sowie die Kosten, die durch den Verkauf oder die Zerstörung und Wegbringung (Entsorgung) der Gegenstände entstehen, nicht vollumfänglich abgedeckt, so muss der Fehlbetrag vom Kunden übernommen werden. Ein allfälliger Überschuss aus einer Veräusserung wird auf einem nicht verzinslichen Konto hinterlegt, dessen Saldo der Kunden zurückfordern kann.
- g) Treten schwerwiegende Verletzungen von Vertragspflichten durch den Kunden auf, die zu Gefahr in Verzug führt, dann behält sich der Anbieter das Recht vor, mit sofortiger Wirkung den Vertrag aufzulösen, sich Zugang zur Lagerbox zu verschaffen, jegliche Gefahren zu beseitigen sowie alle Güter und Gegenstände wegzubringen, die eine Gefahr darstellen. Der Anbieter kann auch gemäss Ziffer 10e vorgehen und behält sich zudem das Recht vor, den Vertrag mit sofortiger Wirkung gemäss Ziffer 10a, ausserordentlich zu kündigen.
- h) Bei fälligen Forderungen hat Swiss Liegenschaften GmbH das Recht, dem Mieter den Zutritt zum Gelände resp. zum Gebäude zu verweigern sowie einen eigener Zylinder an der Lagerbox zu befestigen. Diese Massnahme erfordert nur den Zahlungsverzug, nicht die Vertragsauflösung. Die Ausübung dieses Rechts berührt nicht die Verpflichtung des Mieters, die offenen Forderungen zu begleichen.

11. SONSTIGES

- i) Der Kunde verpflichtet sich alle Bedingungen, die in den vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sind, zu befolgen. Die Bedingungen und Vorschriften können einseitig durch den Anbieter an die Entwicklung der Situation (im Sinne des von den Parteien Vereinbarten) angepasst werden. Unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen vor deren Inkrafttreten wird der Kunde über die neuen Allgemeinen Geschäftsbedingungen informiert. Bei Nichtgenehmigung kann der Kunde seinen Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 14 Tagen auflösen.
- j) Der vorliegende Vertrag sowie das Nutzungsrecht an der Lagerbox sind nicht auf Dritte übertragbar. Die (zweitweise) Unterbringung von Gegenständen Dritter ist untersagt.
- k) Unter Einhaltung einer Frist von 7 Tagen nach Mitteilung an den Kunden, kann der Anbieter dem Kunden während der Vertragslaufzeit eine andere Lagerbox gleicher Grösse zuteilen. Die Kosten für die Verlagerung der Güter und Gegenstände zu einer anderen Lagerbox werden vollumfänglich vom Anbieter übernommen.
- l) Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass er aus technischen oder wartungstechnischen Gründen dem Anbieter den Zutritt zu seiner Lagerbox gewähren muss. Der Kunde wird darüber im Voraus in Kenntnis gesetzt.
- m) Gerichtsstand ist 4600 Olten
- n) Der Kunde ist ausdrücklich mit den AGB der Swiss Liegenschaften GmbH für Self Storage Lagerboxen einverstanden

Stand: 01.05.2026