

# Mietvertrag für eine Büro- / Ladenfläche

## 1. Vertragsparteien

### 1.1 Hauptmieter/in

Firma	<b>FirstOffice GmbH</b>
Adresse:	Grabenstrasse 15a
PLZ, Ort:	6340 Baar
Telefon:	041 511 70 85
E-Mail:	info@firstoffice.ch

vertreten durch:	Jean-Claude Furegati <i>Geschäftsführer</i>  Zeichnungsberechtigung: Einzelunterschrift
------------------	--

### 1.2 Untermieter/in

Firma:	
Name, Vorname (des Zeichnungsberechtigten)	
Adresse: (des Zeichnungsberechtigten)	
Postleitzahl, Ort: (des Zeichnungsberechtigten)	
Telefon / Mobil: (des Zeichnungsberechtigten)	
E-Mail: (des Zeichnungsberechtigten)	

vertreten durch: (Zeichnungsberechtigung)	<input type="checkbox"/> Einzel-Zeichnungsberechtigung <input type="checkbox"/> Kollektiv-Zeichnungsberechtigung  Name, Vorname
--	--

**WICHTIG: Pass- und/oder Ausländerausweis müssen in Kopie beigelegt werden.**

**2. Mietobjekt:** (Kreuzen Sie Zutreffendes an, streichen Sie Unzutreffendes)

Paket Light	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> Nur Geschäftsadresse ( <b>c/o Adresse</b> )  Ihr Firmenname c/o Firstoffice GmbH Grabenstrasse 15a 6340 Baar	<b>Firmenanschrift</b>  Briefkasten Postbearbeitung (nach Aufwand)	<b>CHF 49.00</b>  Jahresrechnung (Jahresvertrag)
Hinweis: Dies gilt als <b>Annahmestätigung</b> im Sinne von Art. 117 Abs. 3 HRegV		

Paket Basic	Dienstleistungen	Preis
<input type="checkbox"/> Geschäftsadresse inkl. 1 Arbeitsplatz (keine c/o Adresse / <u>eigenes</u> Rechtsdomizil)  Ihr Firmenname Grabenstrasse 15a 6340 Baar	Firmenanschrift / Briefkasten Postbearbeitung (nach Aufwand) Firmenschild (Standard Arial Schrift) 1 Arbeitsplatz im Grossraumbüro (Unlimitierter Zugang zu einem freien Arbeitsplatz)	<b>CHF 199.00</b>  Jahresrechnung (Jahresvertrag)
Das Paket Basic gilt als eigenes Rechtsdomizil, da der Untermieter neben einem Arbeitsplatz auch die Gemeinschaftsflächen wie Sitzungszimmer, Küche, WC, Dusche und Begegnungszone mitnutzen darf. Zudem hat der Untermieter freien Zutritt zu den Gemeinschaftsräumen sowie zu seinem Arbeitsplatz. FirstOffice bietet dem Untermieter weiter auch ein zusätzliches administratives Leistungsangebot an, welche u.a. als Vertreterin des Untermieters die Entgegennahme von Urkunden und Einschreiben sowie die Aufbewahrung von geschäftsrelevanten Dokumenten (Ablageplatz, Server, Cloud) gewährleistet.		

Paket Basic <sup>+</sup>	Dienstleistungen	Preis
<input type="checkbox"/> Geschäftsadresse inkl. 1 Arbeitsplatz (keine c/o Adresse / <u>eigenes</u> Rechtsdomizil)  Ihr Firmenname Grabenstrasse 15a 6340 Baar	Firmenanschrift / Briefkasten Postbearbeitung (nach Aufwand) CH- Telefonnummer (externer Anbieter) Firmenschild Plus (Logo) 1 <b>fixer</b> Arbeitsplatz im Grossraumbüro (Unl. Zugang zu einem <b>fix</b> zugeteilten Arbeitsplatz)	<b>CHF 499.00</b>  Monatsrechnung
Das Paket Basic <sup>+</sup> gilt als eigenes Rechtsdomizil, da der Untermieter neben einem Arbeitsplatz auch die Gemeinschaftsflächen wie Sitzungszimmer, Küche, WC, Dusche und Begegnungszone mitnutzen darf. Zudem hat der Untermieter freien Zutritt zu den Gemeinschaftsräumen sowie zu seinem Arbeitsplatz. FirstOffice bietet dem Untermieter weiter auch ein zusätzliches administratives Leistungsangebot an, welche u.a. als Vertreterin des Untermieters die Entgegennahme von Urkunden und Einschreiben sowie die Aufbewahrung von geschäftsrelevanten Dokumenten (Ablageplatz, Server, Cloud) gewährleistet.		

### Zusätzliche Mietfläche

Nur in Zusammenhang mit einer obenstehenden Dienstleistung mietbar und im Tausch eines fixen oder freien Arbeitsplatzes im Grossraumbüro.

Kleines Büro	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 12m2 Büro für 1 Person elektronisch abschliessbar	Voll ausgebaute Bürofläche möbliert (Tisch, Stuhl, Lampe, Sideboard)	<b>CHF 995.00</b> Monatsrechnung
<input type="checkbox"/> 2. Person in gleichem Raum	zusätzlich 1 Tisch und 1 Stuhl	<b>CHF 249.00</b> Monatsrechnung
<input type="checkbox"/> SharingOffice für 1 Arbeitsplatz	2 Firmen teilen sich den Raum	<b>- CHF 500.00</b> Abzug / Teilung

Grosses Büro	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 21m2 Büro für 2 Personen elektronisch abschliessbar	Voll ausgebaute Bürofläche möbliert (Je 2 Tische, Stühle, Lampen und Sideboards)	<b>CHF 1690.00</b> Monatsrechnung
<input type="checkbox"/> 3. Person in gleichem Raum	zusätzlich 1 Tisch und 1 Stuhl	<b>CHF 249.00</b> Monatsrechnung
<input type="checkbox"/> SharingOffice für 1 Arbeitsplatz	2 Firmen teilen sich den Raum	<b>CHF 795.00</b> Pro Firma
<input type="checkbox"/> SharingOffice für 1 Arbeitsplatz	3 Firmen teilen sich den Raum	<b>CHF 610.00</b> Pro Firma

Laden 01	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 21m2 Laden (z.B. Coiffeur, Cosmetics, Nails, etc.) mit separatem Eingang elektronisch abschliessbar	Voll ausgebaute Ladenfläche mit Wasseranschluss, unmöbliert	<b>CHF 1390.00</b> Monatsrechnung

Laden 02	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 21m2 Laden (z.B. Coiffeur, Cosmetics, Nails, etc.) mit separatem Eingang elektronisch abschliessbar	Voll ausgebaute Ladenfläche mit Wasseranschluss, unmöbliert	<b>CHF 1390.00</b> Monatsrechnung
<input type="checkbox"/> 8m2 Lager (inkl. <b>Küchenzeile</b> ) elektronisch abschliessbar	Direkter Zugang von Ladenfläche aus	<b>CHF 449.00</b> Monatsrechnung

Aufbewahrung		
<input type="checkbox"/> Aktenfach 30x40x40 cm mit Schloss	1 Fach für Dokumente, Laptop, etc.	<b>CHF 50.00</b>
<input type="checkbox"/> Aktenrolli 120x30x40 rot mit Schloss	1 Rolli für 4 Ordner, Dokumente, Stifte, Laptop, etc.	<b>CHF 75.00</b>

## Parkplätze

Aussenparkplatz 24h	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 1 Aussenparkplatz 24h / 365 Tage pro Jahr Nr. _____	Direkt vor dem Haus, zeitlich unbeschränkt	<b>CHF 200.00</b>

Aussenparkplatz	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 1 Aussenparkplatz Mo-Fr. 08:00 bis 17:00 Uhr Nr. _____	Direkt vor dem Haus, zeitlich beschränkt	<b>CHF 150.00</b>

Tiefgaragenparkplatz 24h	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 1 Aussenparkplatz 24h / 365 Tage pro Jahr Nr. _____	In der Tiefgarage, zeitlich unbeschränkt	<b>CHF 300.00</b>

Tiefgaragenparkplatz	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 1 Tiefgaragenparkplatz Mo-Fr. 08:00 bis 17:00 Uhr Nr. _____	In der Tiefgarage, zeitlich beschränkt	<b>CHF 250.00</b>

Alle Preise exkl. 7.7% MwSt.

### 3. Zugang und Schlüssel

Der Untermieterin / dem Untermieter werden von der Hauptvermieterin / dem Hauptvermieter für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt:

\_\_\_\_\_ **Elektronische Zugangsschlüssel (RFID)** (1 Badge pro fixer Arbeitsplatz, 2. Badge bei 2. Arbeitsplatz)

Das Anfertigen von Hausschlüsseln ist der Untermieterin / dem Untermieter untersagt. Bei Verlust eines oder mehrerer elektronischen Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, die entstandenen Kosten inkl. Umtriebsentschädigung der Untermieterin / des Untermieters zu verrechnen (Pauschal CHF 100.- pro RFID-Zugangsschlüssel)

Der Untermieter hat freien Zugang zu den gemieteten und freien Räumlichkeiten (mit Ausnahme Paket «Light» - nur c/o Adresse).

### 4. Allgemeine Bedingungen

#### 4.1 Dienstleistung Light

Firmen, welche nur die Dienstleistung «**Light**» gebucht haben, erhalten lediglich eine Domiziladresse (c/o Adresse) und haben keinen generellen Zugang zu anderen Angeboten wie Co-Working Space, Sitzungszimmer, etc. Der Untermieter ist verpflichtet, bei der Schweizerischen Post einen digitalen Briefkosten zu eröffnen ([www.epost.ch](http://www.epost.ch)) oder ein anderweitig gleichwertiges Angebot zu nutzen, um den Aufwand für das interne Handling zu minimieren. Alternativ kann auch eine physische Umleitung bei der Schweizerischen Post in Auftrag gegeben werden.

Für Briefsendungen und Paketsendungen, welche an der Domiziladresse physisch trotz Digitalisierung ankommen, erhebt der Hauptmieter für die Postbearbeitung jeweils eine Pauschale von CHF 5.- (Briefe), und CHF 10.- (Pakete bis 10Kg) sowie CHF 25.- für Pakete über 10Kg. Grössere Sendungen sowie Sperrgutsendungen werden nur gegen Voranmeldung entgegengenommen und müssen vom Empfänger innert 48h bei uns abgeholt werden und das Handling kostet CHF 50.-. Ansonsten erlauben wir uns, die Sendungen abzuweisen. Frankatur der Schweizerischen Post sind bei Briefsendungen inklusive. Paketweiterleitungen werden mit CHF 10.- für Pakete bis 10Kg und mit CHF 20.- für Pakete bis 30Kg abgerechnet. Dieser Untermietvertrag ist einer Annahmeerklärung des Domizilhalter im Sinne von Art 117 Abs. 3 HRegV gleichgestellt. Mit der Unterschrift durch die Vertretung der FirstOffice GmbH in diesem Vertrag, bestätigt diese/r, die Domizilgewährung (c/o Adresse) für die obenstehende Firma.

Auf Wunsch werden Briefsendungen auch elektronisch als PDF per Mail an den Untermieter übermittelt. Bei elektronischer Übermittlung von Briefsendungen ist der Untermieter einverstanden, dass alle Briefsendungen durch Mitarbeitende von FirstOffice geöffnet und gescannt und per Mail an die angegebene E-Mailadresse übermittelt werden. Die Übermittlung erfolgt nicht über einen speziell sicheren Server und FirstOffice übernimmt keine Haftung für allfälligen Datenverlust oder Datendiebstahl.

#### 4.2 Dienstleistung Basic

Firmen, welche die Dienstleistung «**Basic**» gemietet haben, erhalten Zugang zu einer Schweizer Telefonnummer mit der Vorwahl 032 (Abo free), welche eine externe Dienstleistung ist sowie ein Firmenschild am Domizil in Schriftform ohne Logo. Weiter steht dem Untermieter ein flexibler Arbeitsplatz zur freien Nutzung im Co-Working Space sowie die Nutzung des Sitzungszimmers gegen Aufpreis zu Verfügung. Jede weitere Stunde wird das Sitzungszimmer mit CHF 65.- bzw. Halbtage mit CHF 200.- und 1 Tag mit CHF 400.- zusätzlich abgerechnet.

Der Untermieter ist verpflichtet, bei der Schweizerischen Post einen digitalen Briefkosten zu eröffnen ([www.epost.ch](http://www.epost.ch)) oder ein anderweitig gleichwertiges Angebot zu nutzen, um den Aufwand für das interne Handling zu minimieren. Alternativ kann auch eine physische Umleitung bei der Schweizerischen Post in Auftrag gegeben werden.

Für Briefsendungen und Paketsendungen, welche an der Domiziladresse physisch trotz Digitalisierung ankommen, erhebt der Hauptmieter für die Postbearbeitung jeweils eine Pauschale von CHF 5.- (Briefe), und CHF 10.- (Pakete bis 10Kg) sowie CHF 25.- für Pakete über 10Kg. Grössere Sendungen sowie Sperrgutsendungen werden nur gegen Voranmeldung entgegengenommen und müssen vom Empfänger innert 48h bei uns abgeholt werden und das Handling kostet CHF 50.-. Ansonsten erlauben wir uns, die Sendungen abzuweisen. Frankatur der Schweizerischen Post sind bei Briefsendungen inklusive. Paketweiterleitungen werden mit CHF 10.- für Pakete bis 10Kg und mit CHF 20.- für Pakete bis 30Kg abgerechnet.

Auf Wunsch werden Briefsendungen auch elektronisch als PDF per Mail an den Untermieter übermittelt. Bei elektronischer Übermittlung von Briefsendungen ist der Untermieter einverstanden, dass alle Briefsendungen durch Mitarbeitende von FirstOffice geöffnet und gescannt und per Mail an die angegebene E-Mailadresse übermittelt werden. Die Übermittlung erfolgt nicht über einen speziell sicheren Server und FirstOffice übernimmt keine Haftung für allfälligen Datenverlust oder Datendiebstahl.

#### 4.3 Dienstleistung Basic+

Firmen, welche die Dienstleistung «**Basic+**» gemietet haben, erhalten Zugang zu einer Schweizer Telefonnummer mit der Vorwahl 032 (Abo free), welche eine externe Dienstleistung ist sowie ein Firmenschild am Domizil in Schriftform **mit Logo**. Weiter steht dem Untermieter ein flexibler Arbeitsplatz zur freien Nutzung im Co-Working Space sowie die Nutzung des Sitzungszimmers zu Verfügung. Es fallen für die Nutzung eines Arbeitsplatzes keine weiteren Kosten an.

Der Untermieter ist verpflichtet, bei der Schweizerischen Post einen digitalen Briefkosten zu eröffnen ([www.epost.ch](http://www.epost.ch)) oder ein anderweitig gleichwertiges Angebot zu nutzen, um den Aufwand für das interne Handling zu minimieren. Alternativ kann auch eine physische Umleitung bei der Schweizerischen Post in Auftrag gegeben werden.

Für Briefsendungen und Paketsendungen, welche an der Domiziladresse physisch trotz Digitalisierung ankommen, erhebt der Hauptmieter für die Postbearbeitung jeweils eine Pauschale von CHF 5.- (Briefe), und CHF 10.- (Pakete bis 10Kg) sowie CHF 25.- für Pakete über 10Kg. Grössere Sendungen sowie Sperrgutsendungen werden nur gegen Voranmeldung entgegengenommen und müssen vom Empfänger innert 48h bei uns abgeholt werden und das Handling kostet CHF 50.-. Ansonsten erlauben wir uns, die Sendungen abzuweisen. Frankatur der Schweizerischen Post sind bei Briefsendungen inklusive. Paketweiterleitungen werden mit CHF 10.- für Pakete bis 10Kg und mit CHF 20.- für Pakete bis 30Kg abgerechnet.

Auf Wunsch werden Briefsendungen auch elektronisch als PDF per Mail an den Untermieter übermittelt. Bei elektronischer Übermittlung von Briefsendungen ist der Untermieter einverstanden, dass alle Briefsendungen durch Mitarbeitende von FirstOffice geöffnet und gescannt und per Mail an die angegebene E-Mailadresse übermittelt werden. Die Übermittlung erfolgt nicht über einen speziell sicheren Server und FirstOffice übernimmt keine Haftung für allfälligen Datenverlust oder Datendiebstahl.

#### 4.4 Solidarhaftung

Der Mieter bzw. seine eingetragenen Vertreter, insbesondere der/die Unterzeichnende in diesem Mietvertrag haften solidarisch. Dies gilt insbesondere für offene Mietzinse, die von der Firma nicht beglichen werden. Der Vermieter hat das Recht, die eingetragenen Privatpersonen, welche zeichnungsberechtigt sind, für offene Mietzinse privat zu belangen. Dies beinhaltet auch eine Betreuung gegen die Person(en).

#### 4.5 Einseitige Kündigung durch Vermieter

Ist der Unter/Mieter mit 3 Monatsmieten in Verzug, kann der Vermieter den Rechtsweg eingehen und eine Betreuung einleiten. Auch hat dann der Vermieter das Recht, den Vertrag einseitig ohne

Kündigungsfristen sofort aufzulösen. In diesem Fall wird eine Meldung an das zuständige Handelsregister getätigt und das Domizil gelöscht.

**5. Mietdauer** (Nur eine der folgenden Möglichkeiten ankreuzen.)

**Befristetes Untermietsverhältnis OHNE Kündigungsmöglichkeit**

Das Untermietsverhältnis beginnt am

<input type="checkbox"/> 01.01.20_____	<input type="checkbox"/> 01.02.20_____	<input type="checkbox"/> 01.03.20_____
<input type="checkbox"/> 01.04.20_____	<input type="checkbox"/> 01.05.20_____	<input type="checkbox"/> 01.06.20_____
<input type="checkbox"/> 01.07.20_____	<input type="checkbox"/> 01.08.20_____	<input type="checkbox"/> 01.09.20_____
<input type="checkbox"/> 01.10.20_____	<input type="checkbox"/> 01.11.20_____	<input type="checkbox"/> 01.12.20_____

und dauert fest bis und mit (min. 3 Monate, ausser bei Paket Light und Basic min. 12 Monate)

<input type="checkbox"/> 01.01.20_____	<input type="checkbox"/> 01.02.20_____	<input type="checkbox"/> 01.03.20_____
<input type="checkbox"/> 01.04.20_____	<input type="checkbox"/> 01.05.20_____	<input type="checkbox"/> 01.06.20_____
<input type="checkbox"/> 01.07.20_____	<input type="checkbox"/> 01.08.20_____	<input type="checkbox"/> 01.09.20_____
<input type="checkbox"/> 01.10.20_____	<input type="checkbox"/> 01.11.20_____	<input type="checkbox"/> 01.12.20_____

Das Untermietsverhältnis endet automatisch ohne zusätzliche Kündigung.

**Unbefristetes Untermietsverhältnis**

Das Untermietsverhältnis beginnt am

<input type="checkbox"/> 01.01.20_____	<input type="checkbox"/> 01.02.20_____	<input type="checkbox"/> 01.03.20_____
<input type="checkbox"/> 01.04.20_____	<input type="checkbox"/> 01.05.20_____	<input type="checkbox"/> 01.06.20_____
<input type="checkbox"/> 01.07.20_____	<input type="checkbox"/> 01.08.20_____	<input type="checkbox"/> 01.09.20_____
<input type="checkbox"/> 01.10.20_____	<input type="checkbox"/> 01.11.20_____	<input type="checkbox"/> 01.12.20_____

Kündigungsfrist bei Paket Light und Basic beträgt 12 Monate. Kündigungsfrist bei Paket Basic<sup>+</sup>, Parkplätze, Büro- und Ladenfläche beträgt 3 Monate, jeweils auf Ende März, Juni und September.

**6. Mietzins**

Der monatliche Brutto-Mietzins beträgt <u>inklusive</u> Nebenkosten (Heizungs- und Warmwasser, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Elektrik, Internet)	CHF
Aufbewahrungsobjekt Aktenfach oder -Trolli	CHF
Garagenparkplatz oder Aussenparkplatz pro Monat	CHF
Zzgl. 7.7% MwSt.	CHF
<b>TOTAL pro Monat inkl. 7.7% MwSt.</b> (CHE-461.645.205 MWST)	<b>CHF</b>
<b>TOTAL pro Jahr</b> (Paket Light & Basic) (Monatsbeitrag x12)	<b>CHF</b>

**7. Zahlung des Mietzinses**

Bei kurzen Mietdauern bis 3 Monate ist die Miete für die gesamte Dauer vor Mietantritt zu überweisen. Bei Mietdauer von mehr als 3 Monate ist der Mietzins monatlich (bei Paket Light und Basic jährlich) im Voraus, bis spätestens zum 28. des Monats auf folgendes Konto zu überweisen:	
IBAN: CH49 0027 3273 1384 9801 A Bank: UBS AG	Empfänger: FirstOffice GmbH Grabenstrasse 15a 6340 Baar

**8. Reinigung**

Reinigung von Büroflächen	Dienstleistung	Preis
<input type="checkbox"/> 2x pro Monat	Der gemietete Raum wird von einer professionellen Reinigungsfirma, welche im Auftrag der Vermieterin tätig ist, gereinigt. Es beinhaltet Oberflächenreinigung, Boden, Staubwischen, Saugen, sporadische Fensterreinigung.	<b>CHF 200.00</b>
<input type="checkbox"/> 1x pro Monat		<b>CHF 100.00</b>
<input checked="" type="checkbox"/> 1x pro Monat		Reinigung Allgemeinflächen wie Kaffeebar, WC, Sitzungsraum, Co-Working Space und Tel-Kabine



## 9. Rechte, Pflichten und Haftung der Untermieterin / des Untermieters

- Die Untermieterin/ der Untermieter verpflichtet sich, den überlassenen Sachen (Wohnraum und Mobiliar) Sorge zu tragen und sie in gleichem Zustand zurückzulassen, wie diese übernommen wurden (inkl. Schlussreinigung). Falls ein Übergabe-/ Übernahmeprotokoll abgeschlossen wird, ist dies Bestandteil dieses Untermietvertrags.
- Die Hausordnung ist einzuhalten und den Weisungen des Hauseigentümers/ Verwaltung sowie des Hauswartes ist Folge zu leisten.
- Schäden am Mietobjekt sind sofort dem Vermieter, dessen Stellvertretung oder in dringenden Fällen dem Hauseigentümer zu melden. Die Untermieterin/ der Untermieter haftet für Schäden, die aus einer verspäteten Meldung entstehen.
- Die Untermieterin/ der Untermieter verpflichtet darf nur ein stilles Gewerbe ausführen. Emissionen sind soweit möglich zu unterbinden.
- Für den Domizilwechsel ist der Untermieter selber verantwortlich. Die Mieterin kann Ihre Domizilwechsel-Dienste gegen Entgelt anbieten.

Hauptmieter:

Untermieterin/ Untermieter:

**FirstOffice** GmbH  
Grabenstrasse 15a  
6340 Baar

vertreten durch Jean-Claude Furegati, GF

Firmenstempel und Name der Vertretungsperson

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Baar,

Baar,

## Postweiterleitung

Wir benötigen von Ihnen Angaben zur Postbearbeitung. Die Weiterleitung wird Ihnen Quartalsweise nach unseren Allgemeinen Mietbedingungen (§4):

### Weiterleitungsadresse

Für die Firma:

---

### Weiterleiten an:

Firma: (nicht zwingend)	
Name, Vorname	
Strasse:	
Postleitzahl, Ort:	

### ODER ELEKTRONISCH:

<input type="checkbox"/> Auftrag:	<b>Weiterleitung als SCAN</b> (Öffnen und Scannen von Briefpostsendungen)
E-Mail für SCAN:	

Unterschrift Zeichnungsberechtigte/r:

---

Ort, Datum:

---



---

Ort, Datum:

---