



APRUEBA CONTRATO Y ADENDA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN HAMBURGO Y GRUNDSTÜCKE [REDACTED]

RESOLUCIÓN EXENTA N° 517

SANTIAGO, 15 MAR 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1° de la Ley N° 21.080, citada en los vistos, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa

autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

5. Que, se suscribió un contrato de arrendamiento entre el Consulado General de Chile en Hamburgo y Grundstück [REDACTED] por el inmueble ubicado en oficina N°001, Hirschgraben 28-30, 22089 Hamburgo, Alemania, que alberga las Oficinas de la Misión, cuya vigencia se extendió indefinidamente desde 01 de julio de 2010.
6. Que, por la antigüedad del contrato y su vigencia, cuando fue suscrito, no estaba en vigencia Oficio de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda, cuya exigencia comenzó en noviembre del año 2017, por el Consejo para la Transparencia; por lo tanto, no aplica la emisión de un Oficio Público Digital de esta Secretaría de Estado solicitando a la DIPRES la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128.
7. Que, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante acto administrativo del instrumento contractual individualizado en el numeral quinto de la presente parte considerativa.
8. Que, luego, y en consideración al término de la vigencia del plazo del contrato de arrendamiento, indicado en el numeral quinto de la presente parte considerativa, las partes ya individualizadas celebraron una adenda al contrato de arrendamiento con fecha 01 de julio de 2020, cuya vigencia se extendió al 31 de junio de 2025.
9. Que, sin embargo, mediante el Oficio Público DIGAD N° 13609, de 31 de diciembre de 2019, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las Oficinas del Consulado General de Chile en Hamburgo, mediante adenda de contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 192, de 27 de enero de 2020.
10. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, ya citada, corresponde, efectuar la aprobación del contrato y de la adenda al contrato de arrendamiento individualizados, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fechas 28 de abril de 2010 y 04 de mayo de 2014, entre el Consulado General de Chile en Hamburgo y Grundstück [REDACTED] cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

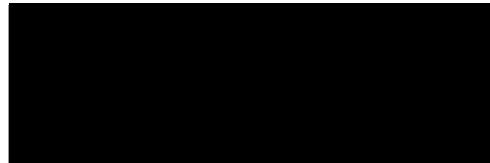
2.- APRUÉBASE la adenda al contrato de arrendamiento celebrado con fecha 04 de junio de 2020, entre el Consulado General de Chile en Hamburgo y Grundstück [REDACTED] cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

3.- IMPÚTESE el gasto que demanden los instrumentos contractuales individualizados en los numerales que anteceden al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en las anualidades respectivas exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

4.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de

Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”



CLAUDIA ROJO
Directora General Administrativa



Mietvertrag

für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke

GRUNDSTÜCKE [REDACTED] als Vermieter

Rechnungs-Nr.: _____ Steuer-Nr.:*

vertreten durch _____

Anschrift [REDACTED]

und DEM CHILENISCHEN STAAT, VERTRETEN DURCH DEN BOTSCHAFTER
DER REPUBLIC CHILE IN DEUTSCHLAND

Anschrift [REDACTED] als Mieter

schließen, vermittelt durch _____

folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mietgegenstand

1. Es wird auf dem Grundstück [REDACTED] vermietet:

Die Nutzfläche beträgt: 220,00 m²

2. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: 4 STÜCK HAUSTÜR
2 STÜCK BRIEFKASTEN

3. Der Mieter übernimmt die Räume im gegenwärtigen Zustand.
Der Vermieter/Mieter** führt folgende Arbeiten in den Mieträumen aus:
EINBAU EINER LEICHTEN TRENNWAND IM ARCHIV
ZU SEINEN KOSTEN

4. Soweit vorhanden, ist dem Mieter die Benutzung des Aufzugs während der üblichen Geschäftszeiten gestattet.
An Sonnabenden, Sonntagen und allgemeinen Feiertagen besteht kein Anspruch auf Betrieb des Aufzugs.

§ 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines/einer- KONSULATES

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.

3. Jede Änderung der Art des Betriebs oder jede Ausweitung des Sortiments eines Verkaufsgeschäfts auf andere Hauptartikel bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

4. Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz.

*Nur ausfüllen, wenn Vermieter umsatzsteuerpflichtig ist ** Nichtzutreffendes bitte streichen

§ 3 Betriebspflicht, Genehmigungen

1. Bei Läden, Gastwirtschaften und ähnlichen Betrieben, die auf den ständigen Publikumsverkehr angewiesen sind, ist der Mieter ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, das Geschäftslokal zu schließen oder den Geschäftsbetrieb einzustellen.
2. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, sofern die Genehmigungen nicht aus Gründen versagt oder aufgehoben werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts beruhen. Schadensersatzansprüche des Mieters nach § 536 a BGB sind in jedem Fall ausgeschlossen. Die Haftung des Vermieters für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bleibt unberührt.
Der Mieter hat im Übrigen auf seine Kosten die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu beschaffen.

§ 4 Mietzeit, Kündigung, Option

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01. JULY 2010
2. Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte** Zeit und endet mit dem Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von _____ Monaten ausgesprochen hat. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum _____ zulässig.
Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.
Die Regelungen in Ziffer 2 gelten nicht, wenn Ziffer 3 ausgefüllt ist.
3. Das Mietverhältnis läuft auf **bestimmte** Zeit und endet am 30. JUNI 2015, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
(Option) Der Mieter kann das Mietverhältnis bis zum 30. JUNI 2020 verlängern, indem er dem Vermieter diese Absicht sechs (SECHS) Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich mitteilt.
Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern der Vermieter oder der Mieter binnen einer Frist von zwei Wochen nicht widerspricht.
Kündigung und Ausübung der Option bedürfen der schriftlichen Form. Für die Rechtzeitigkeit von Kündigung und Optionsausübung kommt es auf den Zugang des Schreibens beim Vertragspartner an.

§ 5 Miete

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich:

| | |
|--|---------------------|
| als Nettomiete | EUR <u>2.971,43</u> |
| als angemessene Vorauszahlung für: Betriebskosten i. S. v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)* | EUR <u>250,00</u> |
| Heizkosten i. S. v. § 2 BetrKV (<u>in den BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN ENTHALTEN</u>) | EUR _____ |
| | EUR _____ |
| Miete ohne Umsatzsteuer | EUR <u>3.221,43</u> |
| zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe von derzeit _____ % soweit beide Parteien umsatzsteuerpflichtig sind. | EUR _____ |

**Soweit die vorstehende Zeile nicht ausgefüllt ist,
handelt es sich um eine umsatzsteuerfreie Vermietung.**

Gesamtmiete EUR 3.221,43

- Die Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV sind im Anschluss an § 22 dieses Mietvertrags wiedergegeben.
2. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, rechnet der Vermieter hierüber gleichfalls jährlich ab. Er ist berechtigt, aus diesem Anlass die Vorauszahlungen zu erhöhen.
Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

*sonstige Betriebskosten, wie z.B. Dachrinnenreinigung oder Feuerlöcherwartung, sind zwingend unter § 22 namentlich zu benennen.

§ 3 Betriebspflicht, Genehmigungen

1. Bei Läden, Gastwirtschaften und ähnlichen Betrieben, die auf den ständigen Publikumsverkehr angewiesen sind, ist der Mieter ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, das Geschäftslokal zu schließen oder den Geschäftsbetrieb einzustellen.

2. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, sofern die Genehmigungen nicht aus Gründen versagt oder aufgehoben werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts beruhen. Schadensersatzansprüche des Mieters nach § 536 a BGB sind in jedem Fall ausgeschlossen. Die Haftung des Vermieters für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bleibt unberührt.

Der Mieter hat im Übrigen auf seine Kosten die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu beschaffen.

§ 4 Mietzeit, Kündigung, Option

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01. JULY 2010

2. Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte** Zeit und endet mit dem Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von _____ Monaten ausgesprochen hat. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum _____ zulässig.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

Die Regelungen in Ziffer 2 gelten nicht, wenn Ziffer 3 ausgefüllt ist.

3. Das Mietverhältnis läuft auf **bestimmte** Zeit und endet am 30. JUNI 2015, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

(Option) Der Mieter kann das Mietverhältnis bis zum 30. JUNI 2020 verlängern, indem er dem Vermieter diese Absicht sechs (SECHS) Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich mitteilt.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern der Vermieter oder der Mieter binnen einer Frist von zwei Wochen nicht widerspricht.

Kündigung und Ausübung der Option bedürfen der schriftlichen Form. Für die Rechtzeitigkeit von Kündigung und Optionsausübung kommt es auf den Zugang des Schreibens beim Vertragspartner an.

§ 5 Miete

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich:

als Nettomiete

EUR 2.971,43

als angemessene Vorauszahlung für:

Betriebskosten i. S. v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)*

EUR 250,00

Heizkosten i. S. v. § 2 BetrKV (in den BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN ENTHALTEN)

EUR _____

EUR _____

Miete ohne Umsatzsteuer EUR 3.221,43

zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe von derzeit _____ %
soweit beide Parteien umsatzsteuerpflichtig sind.

EUR _____

Soweit die vorstehende Zeile nicht ausgefüllt ist,
handelt es sich um eine umsatzsteuerfreie Vermietung.

Gesamtmiete EUR 3.221,43

Die Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV sind im Anschluss an § 22 dieses Mietvertrags wiedergegeben.

2. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, rechnet der Vermieter hierüber gleichfalls jährlich ab. Er ist berechtigt, aus diesem Anlass die Vorauszahlungen zu erhöhen.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

*sonstige Betriebskosten, wie z.B. Dachrinnenreinigung oder Feuerlöschervartung, sind zwingend unter § 22 namentlich zu benennen.

3. Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von _____ % oder – sofern der Anteil nicht festgelegt ist – einen Anteil nach dem Verhältnis der Nutzfläche seiner Gewerberäume zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit, es sei denn, dass ein Mieter von Wohnraum unbillig mit Kosten belastet wird, die durch die gewerbliche Nutzung des Grundstücks veranlasst werden. Bei der Berechnung der Wohnfläche bleiben Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume unberücksichtigt.

Bei vermietetem Teileigentum trägt der Mieter den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt

- a) nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen,
- b) bei Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab.

Wird bei Mietenwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Heizkosten können auch nach der Gradtagszahlentabelle aufgeteilt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, auch für einzelne Betriebskosten den Abrechnungszeitraum umzustellen. Führt der vereinbarte Verteilungsmaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den Maßstab nach billigem Ermessen zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten jedoch nur entsprechend den Bestimmungen der HeizkostenV. Er ist ferner berechtigt, Wasserzähler für den Gewerbebetrieb des Mieters auf dessen Kosten einzubauen. In diesem Fall werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Versorgungsvertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen.

Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab umgelegt werden, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Entsorgungsvertrag mit dem entsprechenden Unternehmen abzuschließen.

4. Bringt es der Gewerbebetrieb des Mieters mit sich, dass Verpackungsmaterial oder anderes die Abfallgefäße besonders anfüllendes Material in größerem Umfang anfällt, so verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für zusätzliche Abfallgefäße zu tragen, die der Vermieter anfordert wird.

5. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.

6. Soweit der Gebäudeversicherer infolge der Benutzungsart der Räume durch den Mieter Zuschläge zum Versicherungsbeitrag erhebt, sind diese Zuschläge dem Vermieter zu vergüten. Der Mieter hat jede veränderte Einrichtung oder Benutzung der Räume, durch die eine Änderung der Gefahreinschätzung begründet wird, unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

~~7. Der Vermieter behält sich vor, die vom Mieter zu leistenden Zahlungen für Miete, Heiz- und Betriebskosten durch Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz der Umsatzbesteuerung zu unterwerfen. Der Mieter ist verpflichtet, dann neben der Miete und den sonstigen nach § 5 Ziffer 1 des Mietvertrags zu leistenden Zahlungen zusätzlich die Umsatzsteuer zu entrichten.~~

§ 6 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist, Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jedoch erst einen Monat nach Vorlage der Abrechnung.

2. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 EUR zu erheben. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

3. Konto des Vermieters:

Konto-Bezeichnung: THOMAS HOELTZENBEIN Kto.: [REDACTED]

Bank/Sparkasse: [REDACTED] BLZ: [REDACTED]

~~4. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen durch Abbuchungen von dem vom Mieter angegebenen Konto einzuziehen.~~

5. Konto des Mieters:

Konto-Bezeichnung: _____ Kto.: _____

Bank/Sparkasse: _____ BLZ: _____

6. Wenn der Vermieter dem Mieter mitteilt, dass er die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen trotz der Abbuchungsermächtigung nicht einzieht, zahlt der Mieter sie auf das vom Vermieter angegebene Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden.

7. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 7 Staffelmiete, Leistungsvorbehalt, Wertsicherungsklausel

1. Die in § 5 vereinbarte Nettomiete erhöht sich zunächst

~~ab _____ auf _____ EUR ab _____ auf _____ EUR
ab _____ auf _____ EUR ab _____ auf _____ EUR
ab _____ auf _____ EUR ab _____ auf _____ EUR
ab _____ auf _____ EUR ab _____ auf _____ EUR
ab _____ auf _____ EUR ab _____ auf _____ EUR~~

~~Nach Ende der Laufzeit der Staffelmiete richten sich weitere Mietanpassungen nach § 7 Ziff. 2 bzw. 3 des Vertrags.~~

2. Ist seit der letzten Vereinbarung oder Änderung der Miete

a) entweder ein Zeitraum von mehr als einem Jahr verstrichen oder

b) der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) um mehr als 5 % gestiegen oder gesunken,

soll die Angemessenheit der Miete überprüft und die Miethöhe neu vereinbart werden. Die zuletzt geschuldete Miete ist in jedem Fall die Mindestmiete.

Kommt es zu keiner Einigung über die künftige Miethöhe oder sind seit dem schriftlichen Verlangen des Vermieters zwei Monate verstrichen, ohne dass es zu einer Einigung gekommen ist, soll ein von der Handelskammer Hamburg zu ernennender Sachverständiger als Schiedsgutachter die ortsübliche Miete nach billigem Ermessen feststellen. Die festgestellte Miete gilt ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem der Vermieter das Verlangen auf Änderung der bisherigen Miete gestellt hat. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte.

3. Die nachstehende Klausel gilt nur, sofern sie ausgefüllt ist, der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern. In diesem Fall gilt Ziffer 2 nicht.

Steigt oder fällt der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis ²⁰⁰⁵2000 = 100) gegenüber der letzten Vereinbarung oder Änderung der Miete um mehr als 5 %, ändert sich die Miete jeweils in dem gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar vom Beginn des nächsten auf die Überschreitung des vereinbarten Prozentsatzes folgenden Kalendermonats an.

§ 8 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags 9.664,29 EUR als Mietsicherheit.

Dazu errichtet er ein Sparkonto auf seinen Namen bei einem deutschen Kreditinstitut und verpfändet das Guthaben einschließlich der auflaufenden Zinsen dem Vermieter so, dass dieser jederzeit auf erstes Anfordern und ohne Nachweis der Pfandreife berechtigt ist, das gesamte verpfändete Guthaben abzufordern. Das Sparbuch/die Sparurkunde und die Verpfändungserklärung sind dem Vermieter auszuhändigen.

Die nachstehende Regelung gilt nur, sofern sie ausgefüllt ist.

2. Der Mieter kann die Mietsicherheit jederzeit durch eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts, welches im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt ist, über 9.664,29 EUR ersetzen, und zwar unter Verzicht des Bürgen auf die dem Hauptschuldner zustehenden Einreden, auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit sowie die Einrede der Vorausklage (§§ 768, 770, 771 BGB).

3. Der Vermieter gibt dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Räumung des Mietobjekts die Mietsicherheit zurück, soweit gegen den Mieter keinerlei Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.

§ 9 Zentralheizung

1. Der Vermieter hält die zentrale Heizungsanlage in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb. Über diesen Zeitpunkt hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn an drei aufeinander folgenden Abenden um 21 Uhr die Außentemperatur unter 12 Grad Celsius sinkt.

Der Vermieter versorgt zentralbeheizte Räume so mit Wärme, dass die mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen an Werktagen in der Zeit von 6 bis 20 Uhr auf 20 Grad Celsius, einen Meter über dem Fußboden in der Raummitte gemessen, erwärmt werden.

Der Mieter hat die Räume so zu beheizen, dass Schäden am Gebäude vermieden werden.

2. Nimmt der Mieter keine Wärme ab, so befreit ihn dies nicht von der Zahlung der anteiligen Heizungskosten.

§ 10 Haftung

1. Der Vermieter haftet bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrags vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjekts verursacht, nicht, es sei denn,

a) ihn trifft ein Verschulden oder

b) er beseitigt den Mangel nach Kenntnis nicht unverzüglich und dem Mieter entsteht hierdurch ein Schaden.

~~2. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung von Stadt auf Erdgas, Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdrucks entstehen.~~

3. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 11 Ausbau, Instandhaltung und Nutzung der Mieträume

1. Will der Mieter bauliche Veränderungen an dem Mietgegenstand vornehmen, diesen mit Einrichtungen versehen oder vorhandene Anlagen und Einrichtungen verändern, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung zur Schaffung von Einrichtungen ist zu erteilen, soweit der Mieter ein berechtigtes Interesse hat und Belange des Vermieters nicht entgegenstehen.

Für Schäden, die bei derartigen Maßnahmen entstehen, haftet der Mieter. Alle notwendigen Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Hinsichtlich der Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses ist § 20 des Mietvertrags zu beachten.

2. Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung und Instandsetzung der zentralen Heizungsanlage, Aufzüge und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser), soweit letztere mitvermietet sind. Für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderliche Erweiterungen und Verstärkungen der Versorgungsleitungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

3. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Räume sowie die Vornahme der üblichen Schönheitsreparaturen ist Verpflichtung des Mieters.

4. Der Mieter haftet für jede schuldhaft Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen als auch für Verunreinigungen des Grundstücks, die er, seine Mitarbeiter, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

5. Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen von Wasserhähnen oder Ähnliches eine Überschwemmung, so hat der Mieter, in dessen Räumen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Beseitigung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Hause oder den Mitbewohnern durch die Überschwemmung entstehen.

6. Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, zeigt er diesen unverzüglich dem Vermieter an. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

7. Eine Belästigung der Mitbewohner des Hauses durch Geräusche, Erschütterungen, Geruch und dgl. darf durch die Benutzungsart der Räume nicht eintreten. Der Mieter ist dem Vermieter bei Verstoß gegen diese Vorschrift ersatzpflichtig und hat bei Beanstandungen für sofortige Abstellung der Belästigung zu sorgen.

§ 12 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Einsparung von Energie und Wasser dienen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen. Bei Wertverbesserungs- oder

Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren voraussichtlichen Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehendes Umräumen der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht des Mieters nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.

2. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückhaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen. § 554 Abs. 4 BGB findet keine Anwendung.

§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Dem Vermieter oder von ihm Beauftragten ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Geschäftszeiten mit einer Voranmeldung von 24 Stunden gestattet.

§ 14 Aufstellen von Maschinen, Lagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen

1. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen.

2. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren, Verpackungen und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt der Vermieter in Ausnahmefällen seine Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstehenden Schäden.

~~3. Fahrzeuge des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Ent- und Beladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigen Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.~~

4. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, für unverzügliche Reinigung zu sorgen.

§ 15 Außerordentliches Kündigungsrecht

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters und des Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 16 Minderung

Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Verkehrsumleitung, Straßensperrungen, Bauarbeiten in der Nachbarschaft usw.), die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird (z. B. Umsatz- und Geschäftsrückgang).

§ 17 Untervermietung

1. Zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung der vermieteten Räume – ganz oder teilweise – bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

2. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

3. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Gesellschaftsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte.

§ 18 Schilder, Automaten, Markisen

1. Der Mieter darf ein Firmenschild anbringen. Für dieses Schild wird dem Mieter im Hauseingang sowie in seinem Stockwerk ein Platz angewiesen. Die Ausführung und die Art der Beschriftung sind zwischen Vermieter und Mieter abzustimmen.

2. Im Übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters an der Außenfront des Hauses oder auf dessen Dach Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen (Schaukästen, Warenautomaten, Reklameschilder). Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

3. Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

4. Das Schaufenster ist stets sauber und in einer der Umgebung entsprechenden Weise sorgfältig dekoriert zu halten.

§ 19 Wegereinigung und Streupflicht

1. Der Laden- bzw. Erdgeschossmieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Gehwege sind alle öffentlichen, dem Fußgänger- oder Fahrradverkehr dienenden, von der Fahrbahn baulich abgesetzten Wegeanlagen in geschlossener Ortslage. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen; ausgenommen von der Reinigung sind die ausschließlich dem Fahrradverkehr dienenden Flächen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann. Der Mieter besorgt sich das Streumaterial auf eigene Kosten.

2. Bei vorübergehender Verhinderung (z. B. Krankheit, Ortsabwesenheit) hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen.

3. Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, die Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen.

§ 20 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache dem Vermieter in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben.

Hinweis: Hinsichtlich der normalen Abnutzung des Mietgegenstandes wird von dieser Regelung die Abnutzung des Fußbodens ausgenommen, die bei Büros mit Publikumsdienst infolge eines außergewöhnlich starken Publikumsverkehrs entstehen könnte. In diesem Fall geht die Reparatur zu Lasten des Mieters.

2. Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist. Der Vermieter kann verlangen, dass vom Mieter geschaffene Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt.

§ 21 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Vermieter/Mieter haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Mehrere Vermieter/Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und zum Empfang von Erklärungen, soweit sie das Mietverhältnis berühren, bei Kündigungen jedoch nur zu deren Entgegennahme.

Diese Vollmacht gilt nicht für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Alle Streitigkeiten, die zwischen den Parteien aufgrund der Durchführung, Auslegung oder Beendigung des vorliegenden Vertrages entstehen sollten, sind von den Parteien gemeinsam und gütlich beizulegen. Sollte sich dieser Weg als erfolglos erweisen, so sind die zuständigen ordentlichen Gerichte der Freien und Hansestadt Hamburg anzurufen, um darüber zu entscheiden.

Der Vermieter räumt dem Mieter die sogenannte diplomatische Klausel ein, so dass dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zum Ende eines Monats mit dreimonatiger Frist zusteht. Dieses Recht darf nur aus politischer bzw. diplomatischer Notwendigkeit ausgeübt werden.

Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**
jedoch mit Ausnahme der Grundsteuer,
2. **die Kosten der Wasserversorgung,**
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. **die Kosten der Entwässerung,**
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. **die Kosten**
 - a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,**
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
oder
 - b) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,**
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
oder
 - c) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen
oder
 - d) **der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,**
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. **die Kosten**
 - a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - b) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,**
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - c) **der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Hausordnung

1. Die Mieträume sind sauber und frei von Ungeziefer zu halten. Abfall und Unrat dürfen nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern sind unverzüglich zu beseitigen.
Das Reinigen von Gegenständen darf nur innerhalb der gemieteten Räume geschehen.
2. Der Mieter hat die von ihm ausschließlich benutzten sanitären Einrichtungen sauberzuhalten und etwaige Verstopfungen sofort beseitigen zu lassen. Die Installationsgegenstände dürfen nur ihrem Zweck gemäß benutzt werden.
3. Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Dienst- und Arbeitszeit die Fenster seiner Räume geschlossen und die Heizkörper so weit angestellt bleiben – bzw. bei eigener Heizungsanlage die Räume so ausreichend beheizt sind –, dass Frostschäden vermieden werden.
4. Ist ein Lastenaufzug vorhanden, so dürfen unhandliche und schwere Gegenstände nur damit transportiert werden – nicht über die Treppen und Personenaufzüge.
Die Benutzung des Aufzugs geschieht auf eigene Gefahr. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sind einzuhalten.
5. Aus gewerblicher Tätigkeit anfallendes Verpackungsmaterial darf nicht in die allgemeinen Abfallgefäße getan werden.
6. Elektrizitäts-, Gas- und Wasserzähler der Mieter sind innerhalb der gemieteten Räume aufzustellen.
7. Sind Schließungszeiten für die Haustüren festgelegt, so sind diese unbedingt zu beachten.

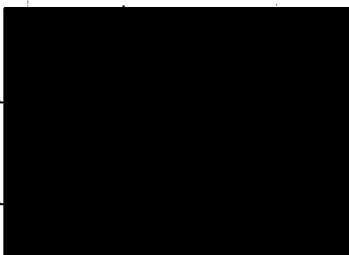
Hamburg

, den 28/04/2010

Berlin

, den 04/05/2010

Unterschrift des Vermieters:



Unterschrift des Mieters:

MANUEL SCHLÖSSER, Geschäftsträger a.i.



TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-312/10

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y TERRENOS

"Grundstücke [REDACTED] (empresa inmobiliaria), en calidad de arrendadora, con domicilio en [REDACTED], [REDACTED], y el Estado de Chile, representado por el Embajador de la República de Chile en Alemania, con domicilio en [REDACTED] en calidad de arrendatario, celebran el siguiente contrato de arrendamiento:

ARTÍCULO 1

OBJETO DE ARRENDAMIENTO

1. Se entrega en arrendamiento el inmueble ubicado en [REDACTED], para su uso como Consulado. La superficie útil es de 220,00 metros cuadrados.
2. Se entregan al arrendatario las siguientes llaves:
4 llaves para la puerta de entrada; 2 llaves para el buzón.
3. El arrendatario acepta el inmueble en su estado actual. La arrendadora realiza los siguientes trabajos en el inmueble arrendado: incorporación de un tabique liviano en el sector de archivo, a sus expensas.
4. El arrendatario estará autorizado para utilizar el ascensor, si existe, durante el horario hábil habitual. No podrá usar el

- // -

ascensor los días sábados, domingos y festivos.

ARTÍCULO 2

USO DEL INMUEBLE ARRENDADO

1. El inmueble se arrienda para ser utilizado como Consulado.
2. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble exclusivamente para el objeto indicado en el punto 1.
3. Toda modificación del tipo de operación o toda ampliación del surtido de artículos principales de un establecimiento de ventas requerirá la aprobación por escrito de la arrendadora.
4. La arrendadora no otorga al arrendatario ningún tipo de protección respecto del surtido ni respecto de la competencia.

ARTÍCULO 3

DEBER DE OPERACIÓN, AUTORIZACIONES

1. En el caso de establecimientos comerciales, restoranes y empresas similares que dependan de la circulación permanente de público, el arrendatario no podrá cerrar el establecimiento ni poner término a la operación comercial sin la autorización por escrito de la arrendadora.
2. La arrendadora no asume responsabilidad alguna en cuanto al otorgamiento de los permisos necesarios de las autoridades para la empresa prevista ni en cuanto al mantenimiento de los permisos otorgados, siempre que esos permisos no se denieguen o revoquen por motivos fundados exclusivamente en el estado o en la ubicación del objeto de arrendamiento. En todo caso, el arrendatario no tendrá derecho a indemnización conforme a lo dispuesto en el artículo 536^a del Código Civil. Se mantiene la responsabilidad de la arrendadora en caso de dolo y negligencia grave.

- // -

- // -

Además, el arrendatario deberá cumplir a sus expensas con los requisitos legales para el funcionamiento de su empresa.

ARTÍCULO 4

VIGENCIA, RESCISIÓN, OPCIÓN

1. El contrato de arrendamiento rige a contar del 1 de julio de 2010.
2. El contrato de arrendamiento se celebra por **tiempo indefinido** y finalizará al término del trimestre calendario respecto del cual la arrendadora o el arrendatario dé aviso de rescisión con (en blanco) meses de anticipación. No obstante, el contrato podrá rescindirse no antes del (en blanco).

Si el arrendatario continuare ocupando el inmueble luego del vencimiento del plazo de arrendamiento, el contrato no se considerará prolongado. No será aplicable lo dispuesto en el artículo 545 del Código Civil. La prolongación o la renovación del contrato de arrendamiento luego de su vencimiento deberá acordarse por escrito.

Las disposiciones del punto 2 no regirán si se ha completado el punto 3.

3. El contrato de arrendamiento se celebra por **tiempo definido** y finalizará el 30 de junio de 2015, sin necesidad de rescisión.
(Opción) El arrendatario podrá prolongar el contrato de arrendamiento hasta el 30 de junio de 2020 comunicando a la arrendadora esta intención por escrito seis (6) meses antes de la fecha de término del contrato.

Si el arrendatario continuare ocupando el inmueble luego del vencimiento del plazo de arrendamiento, el contrato se considerará prolongado por tiempo indefinido, siempre que ni la

- // -

- // -

arrendadora ni el arrendatario se opongán a ello dentro de un plazo de dos semanas.

La rescisión y el ejercicio de la opción deberán establecerse por escrito. La rescisión oportuna y el ejercicio oportuno de la opción dependerán de la fecha en que la parte contratante reciba el escrito.

ARTÍCULO 5

CANON DE ARRENDAMIENTO

1. El arrendatario pagará mensualmente a la arrendadora:

como canon de arrendamiento neto, 2.971,43 euros.

como pago anticipado razonable por costos operacionales, en conformidad con el artículo 2 del Reglamento de Costos Operacionales (BetrKV)*, 250,00 euros.

Costos de calefacción, en conformidad con el artículo 2 del Reglamento de Costos Operacionales (están incluidos en los pagos anticipados por costos operacionales)

Importe del canon de arrendamiento sin impuesto sobre las ventas:

3.221,43 euros.

Más impuesto sobre las ventas: (en blanco).

*Otros costos operacionales como, por ejemplo, de limpieza de canaletas o mantenimiento de extintores, deberán indicarse obligatoriamente en el artículo 22.

Si la línea precedente estuviere en blanco, se trata de un arrendamiento exento de impuesto sobre las ventas.

Canon de arrendamiento total: 3.221,43 euros.

Los costos operacionales conforme al artículo 2 del Reglamento de Costos Operacionales se describen en el anexo que sigue al artículo 22 del presente contrato de arrendamiento.

- // -

- // -

2. La arrendadora liquidará anualmente los costos operacionales conforme al artículo 2 del Reglamento de Costos Operacionales considerando los pagos anticipados efectuados. Si al momento del cambio de arrendatario se realizare una lectura intermedia, los costos se distribuirán en la forma correspondiente. En la medida en que aumenten los costos operacionales o que se originen nuevos costos en el marco de la administración reglamentaria, la arrendadora también efectuará anualmente la liquidación correspondiente. La arrendadora estará autorizada para incrementar los pagos anticipados por este concepto.

El valor de los trabajos y de las prestaciones en especie de parte de la arrendadora por los cuales se ahorren costos operacionales, podrá fijarse en el monto al que podría haberse valorado una prestación similar de un tercero, en especial de un contratista.

El arrendatario asumirá un (en blanco)% de los costos operacionales o, si no se fijare un porcentaje, la parte proporcional según la relación entre la superficie utilizada por el y el total de la superficie habitable y útil de la unidad económica, a no ser que a un arrendatario de espacio habitable se carguen costos no equitativos originados por el uso comercial del inmueble. Al calcular la superficie habitable no se considerarán las dependencias, como sótanos y bodegas fuera de la inmueble, áticos ni espacios para tendederos de ropa.

En el caso de una propiedad dividida arrendada, el arrendatario solventará el porcentaje de los costos operacionales que se indiquen en la liquidación del administrador.

La distribución de los costos de calefacción y agua caliente se realizará

- // -

- // -

- a) en la proporción de las superficies habitables/útiles,
- b) al emplear medidores de registro de consumo, de acuerdo con la escala de liquidación que determine la arrendadora conforme a los artículos 7 a 10 del Reglamento de Costos de Calefacción.

Si al cambiar de arrendatario se realizare una lectura intermedia, los costos deberán distribuirse del modo correspondiente. Los gastos de la lectura intermedia serán de cargo del arrendatario saliente. Si no se realizare lectura intermedia, los costos totales deberán distribuirse de manera proporcional al período de tiempo. Los costos de calefacción también podrán distribuirse según la tabla de consumo diario (*Gradtagszahlentabelle*).

La arrendadora también podrá cambiar el período de liquidación de determinados costos operacionales. Si la escala de distribución acordada llevare a resultados con manifiesta falta de equidad, la arrendadora podrá y deberá modificar la escala según su arbitrio de equidad, pero en cuanto a los costos de calefacción, sólo de acuerdo con las disposiciones del Reglamento de Costos de Calefacción. También podrá instalar medidores de agua para el establecimiento del arrendatario a expensas de éste. En este caso, los costos del consumo de agua y de uso de alcantarillado se distribuirán según el consumo de agua medido. A requerimiento de la arrendadora, el arrendatario deberá celebrar por su cuenta un contrato de suministro con la compañía de suministro de agua.

Mediante declaración por escrito, la arrendadora podrá establecer que los costos del retiro de basura se modifiquen

- // -

- // -

considerando los distintos tipos y cantidades de basura generada. A requerimiento de la arrendadora, el arrendatario deberá celebrar por su cuenta un contrato de retiro de basura con la empresa correspondiente.

4. Si debido a la actividad comercial del arrendatario se llenaren en gran medida los depósitos de basura con material de empaque u otros, el arrendatario se compromete a solventar los costos de los depósitos de basura adicionales que la arrendadora exija.

5. Si para la eliminación de basura se pusieren a disposición contenedores separados, el arrendatario deberá utilizarlos en la forma que corresponda.

6. Si la aseguradora del edificio aplicare recargos a la prima del seguro por el tipo de uso del inmueble por parte del arrendatario, estos recargos deberán reembolsarse a la arrendadora. El arrendatario deberá informar de inmediato por escrito a la arrendadora sobre cualquier modificación de las instalaciones o del uso del inmueble que origine una modificación de la evaluación de riesgo.

7. (Tachado)

ARTÍCULO 6

PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

1. El canon de arrendamiento deberá pagarse al inicio, a más tardar el tercer día hábil del período sobre la base del cual se determina, pero los pagos posteriores de las liquidaciones de los costos operacionales y de calefacción sólo deberán efectuarse un mes después de la presentación de la cuenta final.

2. En caso de mora en el pago, la arrendadora podrá exigir el

- // -

- // -

pago de los intereses moratorios legales y para cada amonestación por escrito, derechos equivalentes a 2,50 euros. Se reservará el derecho de reclamar otros perjuicios.

3. Cuenta de la **arrendadora**:

Nombre: Thomas [REDACTED]

Banco/Caja de ahorro: [REDACTED]

BLZ: [REDACTED] (código bancario)

4. (Tachado).

5. (Tachado).

6. Si la arrendadora comunicare al arrendatario que a pesar de la autorización de débito no efectuará el cobro del canon de arrendamiento y/o de los pagos adicionales conforme a las liquidaciones de los costos operacionales y de calefacción, el arrendatario efectuará el pago a la cuenta indicada por la arrendadora de manera oportuna, de modo que se abone a la cuenta más tardar al vencimiento.

7. Si el arrendatario se encontrare en mora en el pago del canon de arrendamiento, los pagos se destinarán primero - siempre que el arrendatario no determine algo distinto - a cubrir los eventuales costos, luego los intereses, la garantía de arrendamiento y por último la deuda principal, pero primero a la deuda más antigua.

ARTÍCULO 7

CANON DE ARRENDAMIENTO ESCALONADO,

SALVEDADES, CLÁUSULA DE GARANTÍA MONETARIA

1. (Tachado).

2. Si desde el último acuerdo o modificación del canon de arrendamiento

- // -

- // -

- a) hubiere transcurrido más de un año, o
- b) hubiere aumentado o bajado el índice de precios al consumidor de Alemania determinado por la Oficina Federal de Estadísticas (base 2000 = 100) en más de un 5%

se revisará si el canon de arrendamiento es razonable y se convendrá nuevamente en el monto del mismo. En todo caso, el último canon de arrendamiento adeudado será el canon de arrendamiento mínimo.

Si no se llegare a acuerdo sobre el monto futuro del canon de arrendamiento o si desde el último requerimiento por escrito de la arrendadora hubieren transcurrido dos meses sin llegarse a acuerdo, el canon de arrendamiento local será determinado por un

perito designado por la Cámara de Comercio de Hamburgo en calidad de arbitrador conforme a su juicio equitativo. El canon de arrendamiento fijado regirá a contar del inicio del mes anterior a la fecha en que la arrendadora hubiere exigido la modificación del canon de arrendamiento vigente hasta esa fecha.

Cada parte sufragará el 50% del costo del dictamen.

3. La cláusula siguiente regirá, siempre que esté completada, sólo si la arrendadora renunciare por un período de al menos diez años al derecho de dar aviso reglamentario de rescisión, o si el arrendatario tuviere derecho a prolongar la duración del contrato por lo menos a diez años. En este caso no regirá el número 2.

Si el índice de precios al consumidor de Alemania determinado por la Oficina Federal de Estadísticas (Base 2000 (tachado) 2005 = 100) aumentare o bajare en más del 5% en comparación con el último acuerdo o modificación del canon de arrendamiento, el

- // -

- // -

canon de arrendamiento se modificará en la misma relación porcentual a contar del inicio del mes calendario posterior a la fecha en que se superó el porcentaje acordado.

ARTÍCULO 8

GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO

1. Al celebrar el contrato de arrendamiento, el arrendatario pagará una garantía de arrendamiento por un monto de 9.664,29 euros.

Para este efecto, abrirá una cuenta de ahorro a su nombre en una institución de crédito alemana y dejará en prenda el haber y los intereses generados en favor de la arrendadora, de modo que ésta pueda exigir en cualquier momento, al primer requerimiento y sin necesidad de comprobar el vencimiento de la prenda, el total del haber dejado en prenda. Deberá entregarse a la arrendadora la libreta de ahorro/el certificado de ahorro.

Lo dispuesto a continuación sólo regirá si está completado.

El arrendatario podrá sustituir la garantía de arrendamiento, en cualquier momento, por una garantía sin plazo fijo, irrevocable y solidaria de una institución de crédito autorizada para operar en el país, por un monto de 9.664,29 euros, en que el garante renuncie a las excepciones que le correspondieren al deudor principal, a las excepciones de impugnabilidad y de compensabilidad al igual que a la excepción de excusión (artículos 768, 770 y 771 del Código Civil).

3. Al término del contrato de arrendamiento, la arrendadora devolverá al arrendatario la garantía de arrendamiento luego de desalojarse el objeto de arrendamiento, siempre que de la relación de arrendamiento no resulten o no se espere que

- // -

- // -

resulten derechos reclamables contra el arrendatario.

ARTÍCULO 9

CALEFACCIÓN CENTRAL

1. La arrendadora pondrá en funcionamiento el sistema de calefacción central entre el 1 de octubre y el 30 de abril. Fuera de este período, el sistema se pondrá en funcionamiento si durante tres noches consecutivas, a las 21:00 horas, la temperatura exterior fuere menor a 12 grados centígrados.

La arrendadora suministrará espacios con calefacción central de modo que en los sectores con calefactores, con ventanas y puertas cerradas, haya durante los días hábiles una temperatura de 20 grados centígrados entre las 6:00 y las 20:00 horas, medida un metro sobre el piso en el centro de la habitación.

El arrendatario deberá calefaccionar el inmueble de manera que eviten daños en el edificio.

El hecho de que el arrendatario no haga uso del sistema de calefacción, no lo liberará del pago de los costos proporcionales de calefacción.

ARTÍCULO 10

RESPONSABILIDAD

1. La arrendadora no será responsable de ninguna lesión o perjuicio para la integridad física, la salud, la propiedad o los bienes del arrendatario debido a alguna falla existente o surgida en el objeto de arrendamiento a la celebración del contrato de arrendamiento, a menos que

- a) tenga alguna culpa, o
- b) no elimine la falla inmediatamente después de tomar conocimiento de la misma y debido a ello se origine algún daño

- // -

- // -

para el arrendatario.

2. (Tachado).

3. En los demás, regirán las disposiciones legales.

ARTÍCULO 11

MEJORAS, MANTENIMIENTO Y USO DEL INMUEBLE

1. Si el arrendatario deseara realizar modificaciones estructurales en el objeto de arrendamiento, instalar accesorios o modificar las instalaciones o los accesorios existentes, requerirá la autorización previa de la arrendadora. Deberá autorizarse la instalación de accesorios en la medida en que el arrendatario tenga un interés justificado y ello no se oponga a los intereses de la arrendadora.

El arrendatario será responsable de los daños que se originen por los trabajos de este tipo. El arrendatario deberá obtener a sus expensas todas las autorizaciones necesarias. En cuanto a las obligaciones del arrendatario al término de la relación de arrendamiento, deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 20 del Contrato de Arrendamiento.

2. Durante el período de arrendamiento, la arrendadora se compromete a mantener y a reparar la estructura del inmueble y a mantener y a reparar la instalación de calefacción central, los ascensores y las instalaciones de servicios básicos (electricidad, gas, agua), en la medida en que éstos últimos estén incluidos en el arrendamiento. Las ampliaciones y los aumentos de capacidad de los servicios básicos que se requieran para la operación comercial del arrendatario podrán ejecutarse únicamente previa aprobación por escrito de la arrendadora.

3. Será obligación del arrendatario encargarse del mantenimiento

- // -

- // -

y de las reparaciones corrientes en el interior del inmueble y del mantenimiento estético habitual.

4. El arrendatario será responsable de los daños que por su culpa se produjeran en el inmueble, en el edificio y en todas sus instalaciones y accesorios y, asimismo, de la suciedad del bien inmueble que provoquen sus trabajadores, subarrendatarios o las personas que ingresen al inmueble por contacto con el arrendatario.

5. Si por una obstrucción, llave de agua abierta o hechos similares se produjere una inundación, el arrendatario en cuyo inmueble hubiere ocurrido la inundación se encargará de eliminarla y de reparar todos los daños originados en el edificio o para los demás ocupantes por la inundación.

6. Si el arrendatario determinare la existencia de algún daño, deberá informar de inmediato a la arrendadora al respecto. El arrendatario deberá pagar indemnización por los daños adicionales ocasionados por el hecho de no haber dado aviso en forma oportuna.

7. El tipo de uso del inmueble no deberá provocar molestias a los demás ocupantes del edificio debido a ruido, vibración, olor y similares. El arrendatario deberá indemnizar a la arrendadora si no cumpliera con esta disposición y deberá encargarse de la eliminación inmediata de las molestias en caso de quejas.

ARTÍCULO 12

REPARACIONES Y MODIFICACIONES

ESTRUCTURALES EFECTUADAS POR LA ARRENDADORA

1. La arrendadora podrá realizar las reparaciones y las modificaciones estructurales necesarias para el mantenimiento

- // -

- // -

del edificio o del inmueble arrendado, a fin de evitar riesgos inminentes o eliminar daños, incluso sin la autorización del arrendatario. Ello también regirá para los trabajos y las medidas estructurales que, aunque no se requieran, sirvieran en particular para la modernización del edificio o para el ahorro de energía y agua, siempre que ello no provoque molestias mayores al arrendatario. En el caso de medidas de mejoramiento de valor o para el ahorro de energía, la arrendadora informará al arrendatario con un mes de anticipación sobre el inicio y la duración prevista de los trabajos. Si fuere necesario, el arrendatario deberá cooperar en la realización de los trabajos, por ejemplo, mediante el traslado provisorio de muebles, el retiro de artefactos, etc. Si el arrendatario no cumpliera con estas obligaciones, será responsable ante la arrendadora por los eventuales costos adicionales que se originen. La arrendadora deberá disponer que los trabajos se ejecuten con rapidez. No será aplicable el derecho de rescisión del contrato de arrendamiento del arrendatario en conformidad con el artículo 554, párrafo 3, inciso 2, del Código Civil.

2. Si el arrendatario tuviere que tolerar los trabajos, sólo podrá reducir el canon de arrendamiento, ejercer un derecho de retención o exigir indemnización por daños y perjuicios cuando se trate de trabajos que impidan o perjudiquen considerablemente el uso del inmueble para los propósitos convenidos, en su totalidad o en parte. No será aplicable el artículo 554, párrafo 4, del Código Civil.

ARTÍCULO 13

INGRESO DE LA ARRENDADORA AL INMUEBLE ARRENDADO

- // -

- // -

La arrendadora o su encargado tendrá autorización para ingresar al inmueble arrendado en el horario hábil habitual, dando aviso con 24 horas de anticipación.

ARTÍCULO 14

INSTALACIÓN DE MÁQUINAS, UBICACIÓN DE OBJETOS, ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

1. Antes de la instalación de máquinas, aparatos pesados y cajas de seguridad en el inmueble arrendado, el arrendatario deberá consultar a la arrendadora respecto los límites de carga permitidos de la superficie del piso y solicitar la autorización por escrito de ésta. El arrendatario será responsable en caso de daños provocados por el hecho de no respetar estas disposiciones. Si debido a las máquinas se originaren efectos perjudiciales para el edificio, vibraciones, grietas, etc., la arrendadora podrá revocar la autorización otorgada.

No deberá colocarse ni dejarse ninguna clase de objetos (cajas, mercancías, paquetes y similares) fuera del inmueble arrendado. Si la arrendadora diere su autorización en casos excepcionales para dejar algún objeto, el arrendatario será responsable de todos los daños que debido a ello se originen.

3. (Tachado).

4. Si debido a transportes del arrendatario se ensuciare el patio, la vía de acceso, el pasillo o las escalas, el arrendatario deberá encargarse de inmediato de la limpieza.

ARTÍCULO 15

DERECHO EXTRAORDINARIO DE RESCISIÓN

En cuanto al derecho excepcional de rescisión de la arrendadora y del arrendatario, regirán las disposiciones legales.

- // -

- // -

ARTÍCULO 16

REDUCCIÓN

No se efectuará reducción del canon de arrendamiento cuando debido a circunstancias ajenas a la arrendadora (por ejemplo, desvío del tránsito, cierre de calles, trabajos de construcción en el sector, etc.) resultare perjudicado el uso comercial del inmueble (por ejemplo, disminución de las ventas o deterioro de la situación comercial).

ARTÍCULO 17

SUBARRENDAMIENTO

1. Para el subarrendamiento u otro traspaso del inmueble arrendado - en su totalidad o en parte - el arrendatario requerirá la autorización previa de la arrendadora.
2. Si la arrendadora denegare la autorización, el arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento dando aviso con la participación requerida legalmente, siempre que no exista un motivo importante respecto del tercero o que no pueda exigirse a la arrendadora el traspaso por otros motivos.
3. En el caso de empresas, un cambio de titular o un cambio de régimen jurídico se considerará un traspaso del uso a terceros.

ARTÍCULO 18

PLACAS, MÁQUINAS EXPENDEADORAS, TOLDOS

1. El arrendatario podrá colocar una placa de la institución. Para la colocación de esta placa se indicará al arrendatario un lugar a la entrada del inmueble y en su piso. La arrendadora y el arrendatario convendrán en el tipo de placa y en sus caracteres.
2. El arrendatario no podrá colocar ningún tipo de instalación

- // -

- // -

en la fachada ni en el techo del edificio sin el consentimiento por escrito de la arrendadora (vitriñas, máquinas expendedoras, carteles de publicidad). El arrendatario deberá solicitar ante las autoridades los permisos eventualmente requeridos. Deberá solventar todos los costos, impuestos y derechos relacionados con la colocación o instalación.

3. El arrendatario será responsable de que la placa de la institución, los toldos y otros objetos que deban colocarse en las paredes exteriores se instalen en forma segura y a una altura adecuada, de modo de evitar daños a los bienes y lesiones a las personas. El arrendatario será responsable de los daños que se ocasionen. Al terminar el contrato de arrendamiento o revocarse el permiso, el arrendatario deberá restituir las cosas a su estado original a sus expensas.

El escaparate deberá mantenerse siempre limpio y decorado cuidadosamente en una forma acorde con el entorno.

ARTÍCULO 19

OBLIGACIÓN DE LIMPIAR Y MANTENER LAS CALLES

1. Los arrendatarios de locales comerciales y de la planta baja se comprometen a mantener la limpieza de la acera, la vía de acceso al inmueble y los depósitos de basura, siempre que la arrendadora no asuma expresamente esta obligación. Las aceras son todas las vías públicas destinadas al uso de peatones y para el tránsito de bicicletas, estructuralmente separadas de la calzada en una ubicación cerrada. La obligación de aseo implica eliminar hojas, desechos y otros desperdicios. Deberá eliminarse la basura. Durante los meses de invierno deberá retirar la nieve y la escarcha en las horas de tránsito habituales; se excluyen

- // -

- // -

del aseo las superficies destinadas exclusivamente al tránsito de bicicletas. No deberá utilizarse sal para deshielo ni sustancias que contengan sal para deshielo. Deberán eliminarse las formaciones de hielo que no puedan evitarse en forma suficiente mediante el material empleado para ello. Deberá quitarse la nieve y la escarcha de las canaletas de las calles a más tardar al inicio de la época de deshielo, de modo que puedan fluir las aguas del deshielo. El arrendatario se conseguirá a sus expensas el material empleado para evitar la acumulación de nieve.

2. En caso de impedimento temporal (por ejemplo, enfermedad, ausencia) el arrendatario deberá preocuparse de tener a un reemplazante a sus expensas.

Quando se requiriere para la debida gestión y luego de dar el aviso correspondiente, la arrendadora podrá asumir ella misma las obligaciones de aseo o delegar su cumplimiento a un tercero que cobrará los costos resultantes como costos operacionales. Bajo las mismas condiciones, podrá traspasar nuevamente al arrendatario las obligaciones de aseo.

ARTÍCULO 20

DERECHOS AL TÉRMINO DEL CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO

1. Al término del contrato de arrendamiento deberá restituirse a la arrendadora el inmueble arrendado en el estado establecido en el contrato.

Nota: En cuanto al desgaste normal del objeto de arrendamiento, se excluirá de esta disposición el desgaste del piso que pudiere producirse en oficinas de atención de público debido a un

- // -

- // -

tránsito extraordinariamente alto de público. En este caso, la reparación será de cargo del arrendatario.

2. Si el arrendatario hubiere realizado modificaciones en el objeto de arrendamiento, estará obligado a restituirlo a su estado original a más tardar al término del contrato, siempre que no se hubiere convenido en algo distinto. La arrendadora podrá exigir que las instalaciones realizadas por el arrendatario se mantengan al momento de mudarse si lo compensa adecuadamente.

ARTÍCULO 21

PLURALIDAD DE PERSONAS

1. Varias personas como arrendadores/arrendatarios serán responsables en calidad de deudores solidarios de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Varios arrendadores/arrendatarios se facultarán mutuamente para formular y tomar declaraciones que tengan relación con el contrato de arrendamiento, pero en el caso de avisos de rescisión, sólo para recibirlos.

Esta facultad no regirá para formalizar acuerdos de rescisión de un contrato arrendamiento.

ARTÍCULO 22

OTROS ACUERDOS

Toda divergencia entre las partes que surgiere de la ejecución, interpretación o término del presente contrato, deberá ser resuelta por las partes de manera conjunta y amigable. Si no pudiere resolverse de esta manera, deberá recurrirse a los tribunales ordinarios competentes de la ciudad hanseática de Hamburgo para la resolución.

- // -

- // -

La arrendadora otorgará al arrendatario la llamada cláusula diplomática, de modo que al arrendatario corresponda un derecho extraordinario de rescisión al término de un mes con un plazo de tres meses. Este derecho sólo podrá ejercerse en caso de necesidad política o diplomática.

Costos operacionales conforme al

artículo 2 del Reglamento de Costos Operacionales

Los costos operacionales son los costos corrientes que se originan para el propietario o titular del terreno por la propiedad o la titularidad del terreno o por el uso del inmueble, dependencias, plantas, instalaciones y terreno conforme a su destino.

1. Cargas corrientes sobre el terreno impuestas por entidades públicas

Con excepción del impuesto a los bienes raíces.

2. Costo de suministro de agua

En este concepto se incluyen los costos del consumo de agua, los derechos básicos, los costos de arrendamiento u otros tipos de concesión de uso de medidores de agua, y los costos de su utilización, incluidos los costos de calibración y los costos de facturación y distribución; los costos de mantenimiento de reguladores de cantidad, los costos de operación de una instalación propia de suministro de agua y de una instalación de tratamiento de agua, incluidas las sustancias de tratamiento.

3. Costos de alcantarillado

Estos incluyen los derechos de alcantarillado domiciliario y del terreno, los costos de operación de una instalación no pública

- // -

- // -

correspondiente y los costos de operación de una bomba de desagüe.

4. Los costos de

a) la operación del sistema de calefacción central, incluido el sistema de eliminación de gases;

aquí se incluyen los costos del combustible utilizado y su suministro, los costos de la energía de operación, los costos de servicio, control y cuidado de la instalación, la verificación regular de su operabilidad y seguridad, incluida la regulación por parte de un técnico; la limpieza de la instalación y del sitio de operación, los costos de las mediciones de acuerdo con

Ley Federal de Protección de las Inmisiones, los costos de arrendamiento u otros tipos de concesión de uso de una instalación para registro de consumo a igual que los costos de utilización de un equipo para el registro de consumo, los costos de verificación, de facturación y distribución, o bien

b) la operación de una instalación central de suministro de combustible;

aquí se incluyen los costos del consumo de combustible y su suministro, los costos de la energía de operación, los costos de control y los costos de limpieza de la instalación y del sitio de operación, o bien

c) el suministro comercial independiente de calefacción, también de instalaciones conforme a la letra a);

aquí se incluye el pago por el suministro de calefacción y los costos de operación de las correspondientes instalaciones domésticas conforme a la letra a); o bien

d) la limpieza y el mantenimiento de la calefacción por piso y

- // -

- // -

de equipos individuales de llama a gas;

ello incluye los costos de eliminación de depósitos de agua y de residuos de la combustión en la instalación, los costos del control regular de operabilidad y seguridad de funcionamiento, y del ajuste correspondiente por parte de un técnico al igual que los costos de las mediciones conforme a la Ley Federal de Protección de las Inmisiones.

5. Los costos de

a) la operación de la instalación central de suministro de agua caliente;

aquí se incluyen los costos del suministro de agua correspondientes al número 2, si no estuvieren ya considerados en dicho número, y los costos de calentamiento de agua correspondientes al número 4, letra a); o bien

b) el suministro comercial independiente de agua caliente, inclusive de las instalaciones conforme a la letra a);

aquí se incluye el pago por el suministro de agua caliente y los costos de operación de las instalaciones domésticas correspondientes conforme al número 4, letra a); o bien

c) la limpieza y el mantenimiento de artefactos de agua caliente;

aquí se incluyen los costos de eliminación de depósitos de agua y de residuos de combustión en el interior de los aparatos al igual que los costos del control regular de operabilidad y seguridad de funcionamiento, y el ajuste correspondiente por parte de un técnico.

6. Los costos de las instalaciones relacionadas de suministro de calefacción y agua caliente

- // -

- // -

- a) en el caso de las instalaciones de calefacción central conforme al número 4, letra a) y al número 2, siempre que no estuvieren ya considerados allí; o bien
- b) en el caso del suministro comercial independiente de calefacción correspondiente al número 4, letra c) y al número 2, si no estuvieren ya considerados allí; o bien
- c) en el caso de la calefacción por piso y de las instalaciones de suministro de agua caliente correspondientes al número 4, letra d) y al número 2, si no estuvieren ya considerados allí.

7. Los costos de operación del ascensor y del montacarga

Aquí se incluyen los costos de energía de operación, los costos de control, servicio, vigilancia y cuidado de la instalación, el control regular de su operabilidad y seguridad de funcionamiento, incluido el ajuste por parte de un técnico, y los costos de limpieza de la instalación.

Los costos de limpieza de la calle y de retiro de basura

Los costos de limpieza de la calle incluyen los derechos que deben pagarse por el aseo de calles a cargo de entidades públicas y los costos pertinentes no correspondientes a entidades públicas; los costos de retiro de basura incluyen los derechos que deben pagarse por el retiro de la basura, los costos pertinentes no correspondientes a entidades públicas, los costos de operación de compresores de basura, tolvas de basura, instalaciones de aspiración de basura, y los costos de operación de las instalaciones de registro de la cantidad de basura, incluidos los costos de cálculo y distribución.

9. Costos de aseo del edificio y eliminación de insectos

Los costos de aseo del edificio incluyen los costos de limpieza

- // -

- // -

de las áreas del edificio destinadas al uso común de sus ocupantes, como áreas de acceso, corredores, escalas, sótanos, áticos, lavanderías y cabinas del ascensor.

10. Costos de mantenimiento de áreas verdes

Aquí se contemplan los costos del cuidado de las superficies utilizadas para jardín, lo que incluye la renovación de plantas y árboles, el cuidado de zonas de juego, incluida la renovación de gravilla, y el cuidado de lugares, accesos y vías no destinadas al tránsito público.

11. Costos de iluminación

Aquí se incluyen los costos de energía para la iluminación exterior y la iluminación de las áreas del edificio destinadas al uso común de sus ocupantes, como las áreas de acceso, corredores, escalas, sótanos, áticos y lavanderías.

12. Costos de limpieza de chimenea

Aquí se consideran los derechos de limpieza conforme al reglamento de derechos aplicable, siempre que no estuvieren incluidos ya en los costos contemplados en el punto 4, letra a).

13. Costos de seguro de bienes y de responsabilidad civil

Aquí se contemplan específicamente los costos de seguro del edificio contra daños provocados por incendio, tormenta, agua y otros daños causados por la naturaleza al igual que de seguro de vidrios, seguro de responsabilidad civil por el edificio, por el depósito de combustible y por el ascensor.

14. Costos del conserje

Ello incluye la remuneración, las cotizaciones de seguridad social y todas las demás prestaciones en dinero que el propietario o titular del derecho sobre el terreno otorga al

- // -

- // -

conserje por su trabajo, siempre que este trabajo no se refiera al mantenimiento, reparación, renovación, reparaciones estéticas ni a la administración del edificio; si el conserje realizare trabajos, no deberán incluirse los costos de pago del trabajo conforme a los números 2 a 10 y 16.

15. Costos

a) de funcionamiento del equipo de antena comunitaria.

Aquí se incluyen los costos de energía de operación y los costos de la verificación regular de la operabilidad, incluido el ajuste por parte de personal técnico u otros pagos por uso de un equipo de antena no perteneciente al edificio, como los derechos que se originan conforme a la ley de propiedad intelectual por transmisión por cable; o bien

b) de funcionamiento de un equipo de distribución privada conectada a una red de banda ancha.

Aquí se incluyen los costos correspondientes a la letra a, además de los derechos básicos mensuales corrientes por conexión sistema de banda ancha.

16. Costos de operación de las instalaciones para lavado de ropa

Aquí se incluyen los costos de energía de operación, los costos de control, cuidado y limpieza de las instalaciones, la verificación regular de su operabilidad y seguridad de funcionamiento, y los costos de suministro de agua correspondientes al punto 2, si no estuvieren ya considerados en dicho punto.

17. Otros costos operacionales

Aquí se incluyen los costos operacionales conforme al artículo 1 del Reglamento de Costos Operacionales no contenidos en los

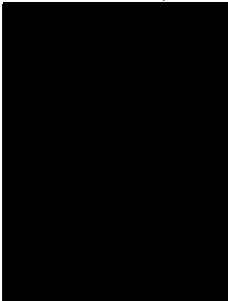
- // -

- // -

puntos 1 a 16.

REGLAMENTO DEL EDIFICIO

1. El inmueble arrendado deberá mantenerse limpio y libre de insectos. La basura y los desperdicios no deberán acumularse en el inmueble, sino que deberán eliminarse de inmediato. El aseo de objetos sólo deberá realizarse en el interior del inmueble arrendado.
2. El arrendatario deberá mantener limpios los artefactos sanitarios que utilice de manera exclusiva y deberá eliminar de inmediato cualquier obstrucción de los mismos. Los artefactos sólo deberán utilizarse para el objeto al que están destinados.

 Durante el período de uso de calefacción, el arrendatario deberá encargarse de que se mantengan cerradas las ventanas de su inmueble fuera del horario laboral y de servicio, y deberá colocar los calefactores - o en el caso de instalaciones propias de calefacción deberá calefaccionar los espacios de manera suficiente - de modo de evitar daños por las heladas.

4. Si se dispusiere de un montacarga, los objetos pesados y no maniobrables sólo deberán transportarse por ese medio, no por las escalas ni por los ascensores destinados a las personas.

El uso del ascensor implica asumir el riesgo. Deberán respetarse las disposiciones de operación establecidas por los órganos de vigilancia.

5. El material de empaque originado por actividades comerciales

- // -

- // -

no deberá depositarse en los receptáculos destinados a la basura general.

6. Los medidores de electricidad, gas y agua de los arrendatarios deberán instalarse en el interior del inmueble arrendado.

7. Si se fijare horario de cierre de las puertas del edificio, éste deberá respetarse incondicionalmente.

Hamburgo, a 28 de abril de 2010.

Berlín, 4 de mayo de 2010.

Firma de la arrendadora: (firma ilegible)

Firma del arrendatario:

Manuel Galdames - Encargado de Negocios interino

Timbre: Embajada de la República de Chile - Berlín

(datos de la edición)

ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

ENCARGADA

[REDACTED]

Adenda al contrato de arriendo del 04/05/2010

Entre:

Propiedades Thomas Hoeltzenbein representada por el Sr. Thomas [REDACTED] con domicilio profesional en [REDACTED] a continuación "el arrendador"

y
el Consulado General de Chile en Hamburgo, Alemania, representado por el Cónsul General Sr. Erwan Luis Varas Dulac, Pasaporte [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] a continuación "el arrendatario",

han acordado modificar el contrato de arrendamiento vigente entre las partes, suscrito en Hamburgo el 28 de abril de 2010 y en Berlín el 4 de mayo de 2010, en los siguientes términos:

1. Se modifica el artículo 1; la dirección del inmueble alquilado se adapta a la numeración de la calle y se registra como [REDACTED]
2. Se modifica el artículo 4; el contrato de arrendamiento válido se prorroga hasta el 30 de junio de 2025.
3. Se modifica el artículo 5; a partir del 1º de julio de 2020, el alquiler es de 3.378,00 euros, más un anticipo mensual de 250,00 euros por gastos comunes, lo que da un total de 3.628,00 euros.
4. El artículo 6 N° 1 se modifica insertando el siguiente texto: "El alquiler se pagará exclusivamente por transferencia bancaria a la cuenta:

Titular cuenta: [REDACTED]

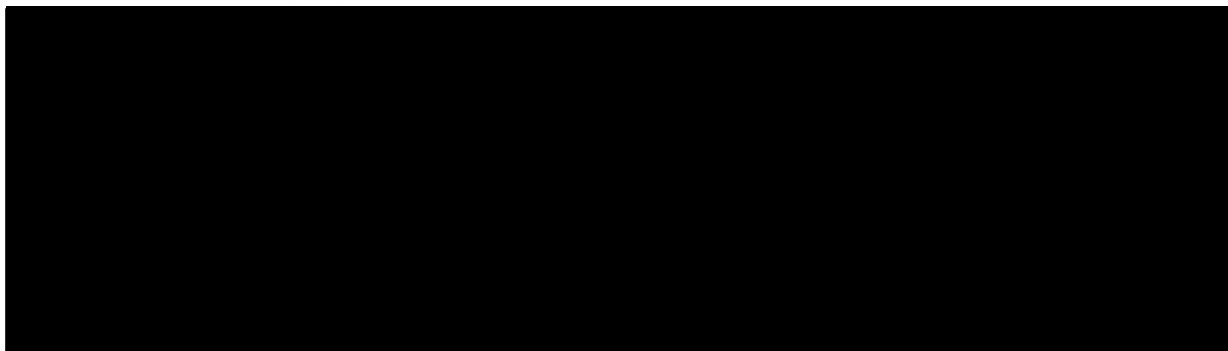
IBAN: [REDACTED]

BIC : [REDACTED]

[REDACTED]

5. Se elimina el tercer párrafo del art. 7 N°2, debido a que los servicios públicos chilenos no están facultados para recurrir al arbitraje como método de solución de controversias.
6. Se modifica el párrafo 1 del artículo 20 insertando el siguiente texto: "La transferencia del bien se efectuará durante un día laborable en horario normal de oficina para comprobar el estado del bien".

Lugar/Fecha: Hamburgo 04/06/20





1. Nachtrag

zum Mietvertrag vom 04.05.2010

Zwischen Grundstücke Thomas Hoeltzenbein, vertreten durch Herrn Thomas [REDACTED] geschäftsansässig [REDACTED] im folgenden "der Vermieter"

und

dem Generalkonsulat von Chile in Hamburg, Deutschland, vertreten durch den Generalkonsul Herr Erwan Luis Varas Dulac, Diplomatenpass Nr. [REDACTED] geschäftsansässig [REDACTED] im folgenden "der Mieter"

wurde eine Änderung des zwischen beiden Parteien gültigen Mietvertrags, unterzeichnet in Hamburg am 28. April 2010 und in Berlin am 04. Mai 2010, wie folgt vereinbart:

1. Art. 1 wird geändert; die Anschrift der gemieteten Immobilie wird an die Straßenummerierung angepasst und als [REDACTED] Hamburg registriert.
2. Art. 4 wird geändert; der gültige Mietvertrag wird bis zum 30. Juni 2025 verlängert.
3. Art. 5 wird geändert; ab dem 01. Juli 2020 beläuft sich der monatliche Mietzins auf EUR € 3.378,00 zuzüglich einer monatlichen Betriebskostenvorauszahlung von EUR 250,00, woraus sich ein Gesamtbetrag von EUR € 3.628,00 ergibt.
4. Art. 6 Nr. 1 wird geändert, indem folgender Text eingefügt wird:
„Der Mietzins wird ausschließlich per Banküberweisung auf das hier aufgeführte Konto gezahlt:

Konto Inhaber: [REDACTED]

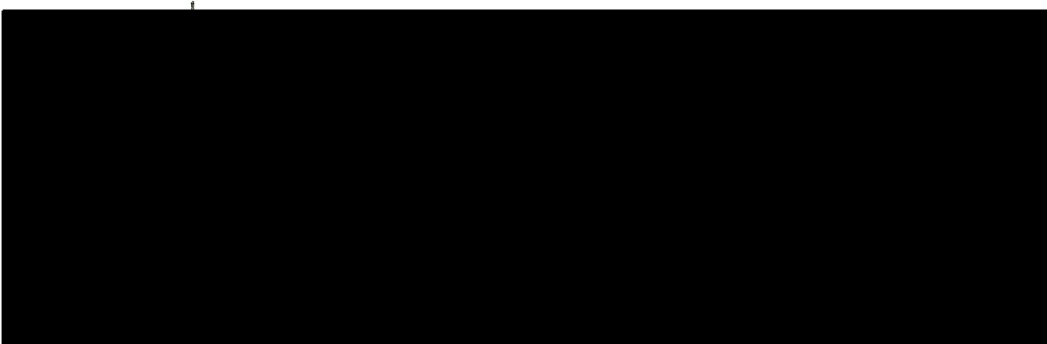
IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

5. Der dritte Absatz des Art. 7 Nr. 2 wird gestrichen, da die staatlichen Behörden Chile rechtlich nicht auf ein Schiedsgericht als Methode zur Beilegung von Streitigkeiten zurückgreifen können.

6. Art. 20 Nr. 1 wird geändert, indem folgender Text eingefügt wird:
„Die Übergabe der Immobilie wird während eines Werktages zu den üblichen Bürozeiten durchgeführt, um den Zustand festzustellen.“

Ort/Datum: Hamburg, 04.06.2020



Herrn Thomas

Herrn Erwan Varas
Generalkonsul