



APRUEBA CONTRATO Y ADENDAS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MÚNICH Y BAYERISCHE IMMOBILIEN GMBH & CO.KG.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 518

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, con fechas 01 y 05 de diciembre de 2006, se suscribió el contrato de arrendamiento entre el Cónsul General de Chile en Múnich y Bayerische Hausbau Immobilien Gmbh & CO. KG, por el inmueble ubicado en oficinas N° D2-231 y D2-232 en el 3° piso, en el inmueble "MAX III" - Innere Wiener Straße 11a en 81667 Múnich, Alemania; que alberga las Oficinas del Consulado General, cuya vigencia se extendió desde 01 de febrero de 2007 y hasta el 31 de enero de 2012.
6. Que, posteriormente, luego de sucesivas renovaciones, con fechas 30 y 31 de enero de 2017, las partes suscribieron el Anexo N° 1 del contrato de arrendamiento, cuya vigencia se extendió desde 01 de febrero de 2017 y hasta el 31 de enero de 2022.
7. Que, por la antigüedad del contrato y adenda, y su vigencia cuando fueron suscritos, 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.
8. Que, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante acto administrativo de los instrumentos contractuales individualizados.
9. Que, mediante los Oficios Públicos DIGAD N°s 11, de 22 de enero de 2021 y 71, de 01 de abril de 2021, 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 Munich, Alemania, 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 Oficios Ordinarios N°s 346, de 08 de febrero de 2021 y 1067, de 20 de abril de 2021.
10. Que, luego, y en consideración al término de la vigencia del plazo del contrato de arrendamiento, indicado en el numeral quinto y sexto de la presente parte considerativa, las partes ya individualizadas celebraron una adenda al contrato de arrendamiento con fecha 31 de enero de 2022, cuya vigencia se extiende desde el 01 de febrero de 2022 y hasta el 31 de enero de 2027.
11. Que, asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, ya citada, corresponde, además, efectuar la aprobación de la adenda al contrato de arrendamiento individualizado en el considerando octavo, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado fechas 01 y 05 de diciembre de 2006, entre la Estado de Chile representado por el Cónsul General de Chile en Múnich y Bayerische Hausbau Immobilien Gmbh & CO. KG, representada por Birk Verwaltungs Gmbh, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

2.- APRUÉBASE el Anexo N° 1 del contrato de arrendamiento celebrado con fechas 30 y 31 de enero de 2017, entre la Estado de Chile representado por el Cónsul General de Chile en Múnich y Bayerische Hausbau Immobilien Gmbh & CO. KG, representada por Birk Verwaltungs Gmbh, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

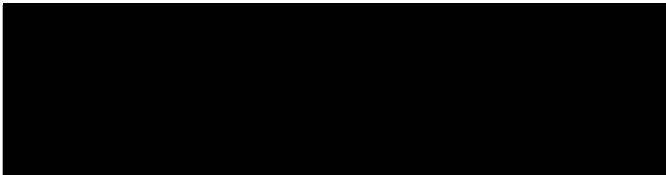
3.- APRUÉBASE el Anexo N° 2 del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 31 de enero de 2022, entre la Estado de Chile representado por el Cónsul General de Chile en Múnich y Bayerische Hausbau

Immobilien Gmbh & CO. KG, representada por Bkkg Verwaltungs Gmbh, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

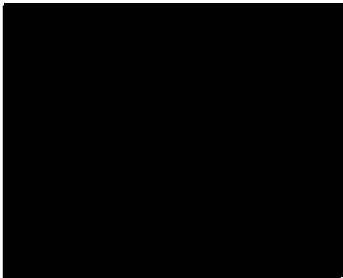
4.- IMPÚTESE el gasto que demanden los instrumentos contractuales individualizados en los numerales que anteceden al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones 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.

5.- 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



D I R A S A D

TRADUCCIONES.

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-565/11

BAYERISCHE BAU UND IMMOBILIENGRUPPE

(nombre de la empresa constructora e inmobiliaria)

(Dirección, números de teléfono, etc. al pie de página)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARA ESTACIONAMIENTO DE AUTOMÓVIL / GARAJE

Entre la empresa

"Bayerische Immobilien GmbH & Co.KG",

representada por la empresa

"Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co.KG",

ésta representada por la empresa

"Bayerische Bau und Immobilien Management GmbH",

con domicilio en

- arrendadora -

y

el Estado de Chile,

representado por la Embajadora de Chile en la

República Federal de Alemania, Sra. Marigen Hornkohl,

con domicilio en

- arrendatario -

No. de contrato:

se celebra el siguiente contrato de arrendamiento:

ARTÍCULO 1

OBJETO DEL CONTRATO/OBJETO DE ARRENDAMIENTO

- // -

- // -

1. En el inmueble [REDACTED]
[REDACTED], en el garaje del [REDACTED], se
dan en arrendamiento los estacionamientos No. [REDACTED],
exclusivamente para estacionar vehículos motorizados.
No. de administración: [REDACTED]

ARTÍCULO 2

PERÍODO DE ARRENDAMIENTO / CANON DE ARRENDAMIENTO

La fecha de inicio del contrato de arrendamiento corresponde al
01.02.2007; la fecha de inicio del pago del canon de
arrendamiento corresponde al 01.02.2008.

El contrato de arrendamiento se celebra por tiempo indefinido.
Podrá rescindirse a más tardar el tercer día hábil de un mes
calendario para el término del mes subsiguiente.

La rescisión deberá efectuarse por escrito.

La rescisión del contrato de arrendamiento para vivienda o para
oficinas no comprende simultáneamente la rescisión de este
contrato de arrendamiento, aunque la vivienda o las oficinas se
ubiquen en el mismo inmueble.

El canon mensual de arrendamiento asciende a 154,00 euros
(en palabras: ciento cincuenta y cuatro euros)

2 estacionamientos, cada uno por 77,00 euros

Canon mensual total ----- 154,00 euros

=====

El canon de arrendamiento es pagadero el tercer día hábil de
cada mes. La arrendadora lo cobrará oportunamente por descuento
de la cuenta bancaria del arrendatario. El arrendatario otorgará
a la arrendadora, en su formulario, el poder correspondiente. No
se efectuará compensación ni retención contra el canon de

- // -

- // -

arrendamiento, a no ser que tal pretensión fuere incontestable o se hubiere determinado de manera ejecutoria.

La arrendadora no se responsabilizará por el desalojamiento oportuno del objeto de arrendamiento por parte del arrendatario anterior. El derecho de rescisión del arrendatario no se verá afectado por ello.

ARTÍCULO 3

RESPONSABILIDAD

La arrendadora no responderá por los vicios existentes al momento de celebrar el contrato, a no ser que se hubieren ocultado dolosamente. La arrendadora tampoco responderá por daños, a no ser que éstos se debieren al incumplimiento del contrato por dolo o negligencia grave por parte de la arrendadora o de sus colaboradores.

La arrendadora no ha contratado un seguro contra incendio, robo, daño u otros riesgos para el vehículo estacionado. Dado que no puede impedirse el acceso de personas no autorizadas al garaje/estacionamiento, el arrendatario deberá tomar las precauciones correspondientes y contratar los seguros que correspondan si desear.

Si el estacionamiento arrendado fuere empleado por terceros o si el acceso quedare total o parcialmente obstruido, el arrendatario será responsable de abrir el acceso.

El arrendatario responderá por todos los daños en el garaje y en sus instalaciones producidos de manera culpable por él, sus empleados, encargados y eventuales subarrendatarios, si estas personas realizaren trabajos en el exterior o interior del objeto de arrendamiento o lo emplearen.

- // -

- // -

El cumplimiento de las normas legales y oficiales al igual que las consecuencias de un incumplimiento serán de responsabilidad exclusiva del arrendatario.

(Dibujo de los estacionamientos en [REDACTED]
[REDACTED]

BAYERISCHE BAU UND IMMOBILIENGRUPPE

(nombre de la empresa constructora e inmobiliaria)

(Dirección, números de teléfono, etc. al pie de página)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DE SUPERFICIES / ESPACIOS

celebrado entre la empresa

"Bayerische Immobilien GmbH & Co.KG",

representada por la empresa

"Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co.KG",

ésta representada por la empresa

"Bayerische Bau und Immobilien Management GmbH",

con domicilio en [REDACTED]

- arrendadora -

y

el Estado de Chile,

representado por la Embajadora de Chile en la

República Federal de Alemania, Sra. Marigen Hornkohl,

con domicilio en [REDACTED]

- arrendatario -

No. de contrato: [REDACTED]

ARTÍCULO 1

OBJETO DEL CONTRATO / OBJETO DE ARRENDAMIENTO

- // -

- // -

1. En el inmueble [REDACTED] **München**, se dan en arrendamiento las superficies indicadas de color verde en el plano de ubicación que se acompaña al presente contrato como **Anexo 1**, a saber:

Oficina en el cuarto piso (tercer nivel superior)/superficies No.36 y 37 = 181,54m², aproximadamente.

El cálculo de la superficie se basa en la norma DIN 277, parte 1, párrafo 3.1.1 (NGF - Superficie base neta), en que las superficies construidas se miden sin considerar los tabiques de separación no fijos. La norma DIN 277, parte 1, se acompaña al presente contrato como **Anexo 2**.

La arrendadora y el arrendatario podrán efectuar en cualquier momento un cálculo ulterior. Si resultaren medidas mayores o menores, la arrendadora redeterminará el canon de arrendamiento, los costos operacionales y los demás gastos secundarios de manera retroactiva y vinculante para ambas partes. Si resultaren montos mayores o menores, éstos se compensarán de inmediato.

Tales diferencias de superficie no constituirán ningún derecho a garantía ni a rescisión de las partes entre sí.

Conforme al artículo 535, párrafo 1, inciso 2, del Código Civil, la arrendadora sólo deberá entregar el objeto de arrendamiento indicado en el artículo 1 en el estado de terminación establecido en la descripción de equipamiento que se acompaña al presente contrato como **Anexo 3**. Además, la arrendadora efectuará las terminaciones de los espacios arrendados especificadas en el plano de detalle que se acompaña al presente contrato como **Anexo 5**.

2. Si luego de celebrar el contrato de arrendamiento resultaren,

- // -

- // -

por razones técnicas, modificaciones del estado de terminación en comparación con el **plano de detalle** o en comparación con la descripción de equipamiento, la arrendadora podrá efectuar tales modificaciones durante la fase de remodelación y las documentará en un plano de entrega. En ello, el arrendatario aprueba desde ya la modificación del estado de entrega al que se comprometió la arrendadora y documentará tal circunstancia firmando un acta de modificación. En ese caso, el plano de entrega constituirá parte integrante esencial del acta de modificación. Los requerimientos especiales del arrendatario formulados durante la fase de remodelación no se considerarán en el plano de entrega.

3. Las Disposiciones Generales de Contrato, en su versión de 01.11.2005, que se acompañan como **Anexo 6**, constituirán el contenido y la base del presente contrato de arrendamiento.

4. El arrendatario está en conocimiento de que no existe equipo de aire acondicionado ni otros equipos de enfriamiento. La arrendadora sólo se compromete a entregar el objeto de arrendamiento sin estos equipos, lo que se consideró al determinar el canon de arrendamiento. Si durante el período de arrendamiento se produjeren temperaturas de ambiente excesivas, el arrendatario no podrá reclamar derechos por tal circunstancia; en particular, no podrá reducir el canon de arrendamiento ni exigir a la arrendadora que subsane tal situación.

ARTÍCULO 2

USO DE LOS ESPACIOS ARRENDADOS

1. Los espacios se arriendan para su uso como **oficina (específicamente como Consulado General de Chile)**.
2. Todo cambio en el tipo de operación o del área de actividad

- // -

- // -

requerirá el consentimiento por escrito de la arrendadora.

3. El arrendatario deberá cumplir a sus expensas con todas las obligaciones relacionadas con su persona y/o con su actividad comercial y obtener las autorizaciones requeridas. La validez del presente contrato de arrendamiento no depende de un permiso oficial eventualmente requerido para realizar la actividad comercial.

La denegación de tales autorizaciones u obligaciones relacionadas con su persona no constituirá un derecho de rescisión ni de retiro del arrendatario. Tales autorizaciones u obligaciones relacionadas con su persona tampoco constituirán una base negocial del presente contrato de arrendamiento.

4. Lo establecido en el número 3 anterior no regirá para la idoneidad estructural para el objeto del contrato señalado en el número 1 anterior.

5. Si el arrendatario interviniera en la aislación contra incendios en las zonas de escape, especialmente por el tendido de cables adicionales luego de la entrega, etc., se encargará a sus expensas de obtener los permisos y de cumplir con las obligaciones requeridas para ello. En esos casos, deberá liberar a sus expensas a la arrendadora de toda obligación impuesta por entidades públicas. El arrendatario deberá encargar a una empresa especializada la realización de todas las medidas requeridas de acuerdo con las normas técnicas reconocidas.

6. En los casos descritos en el número 5 anterior, el arrendatario deberá acreditar la existencia de las autorizaciones correspondientes y que él/sus colaboradores/las empresas por él encargadas, etc. cumplen con las obligaciones relativas a la

- // -

- // -

protección contra incendios.

ARTÍCULO 3

PROTECCIÓN CONTRA LA COMPETENCIA

No existe protección contra la competencia en favor del arrendatario.

ARTÍCULO 4

DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las partes contratantes establecen de común acuerdo el siguiente periodo de arrendamiento:

Fecha de inicio del arrendamiento: 01.02.2007

Duración del arrendamiento: 5 años

Fecha de término del arrendamiento: 31.01.2012

2. La obligación de pago del canon de arrendamiento comienza el 01.07.2007 (véase artículo 6), de los costos operacionales y otros gastos secundarios, a la fecha de entrega, incluso si el arrendatario se negare injustificadamente a recibir el inmueble.

3. No será aplicable lo dispuesto en el artículo 545 del Código Civil sobre la prolongación tácita del contrato de arrendamiento por uso continuado luego de la fecha de término del contrato. En ningún caso se requerirá formular una oposición a la continuación.

ARTÍCULO 5

ENTREGA DEL OBJETO DE ARRENDAMIENTO

1. Los eventuales vicios que no perjudicaren sustancialmente la funcionalidad de los espacios arrendados para la actividad comercial del arrendatario, no liberarán al arrendatario de la obligación de recibir el objeto de arrendamiento.

2. El objeto de arrendamiento se entregará a la fecha en que

- // -

- // -

esté listo para ser ocupado, probablemente a la fecha indicada en el artículo 4, párrafo 1, si

- el contrato de arrendamiento firmado por el arrendatario de manera vinculante se presenta a la arrendadora a más tardar el 30.11.2006.

Sobre esta base, las partes convienen en que la fecha de entrega del objeto de arrendamiento se aplaza por el tiempo de mora ocasionada por la entrega atrasada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario. No obstante, seguirá rigiendo la obligación del arrendatario establecida en el artículo 6 al pago del canon de arrendamiento y de los gastos secundarios a contar de la fecha en que el objeto de arrendamiento habría podido ser entregado al arrendatario si se hubiere presentado oportunamente el contrato de arrendamiento.

La arrendadora avisará al arrendatario dos semanas antes de la fecha en que el objeto de arrendamiento esté listo para ser ocupado y le indicará una fecha de entrega. Si el arrendatario no concurriere - sin justificación - a la fecha de entrega comunicada, la arrendadora le indicará una nueva fecha de entrega con un plazo de una semana señalando el efecto de la entrega. Si el arrendatario tampoco concurriere en esta nueva fecha, la entrega se considerará efectuada.

4. Al entregarse el objeto de arrendamiento, se redactará un acta de entrega que deberá ser firmada por ambas partes. El arrendatario deberá comunicar a la arrendadora por escrito los vicios que pudiere presentar el objeto de arrendamiento dentro de un plazo máximo de dos semanas a contar de la fecha de entrega. Este plazo comenzará a correr a contar de la fecha del

- // -

- // -

acta de entrega. Si los vicios no se señalaren dentro de ese plazo, el arrendatario reconoce que recibió el objeto de arrendamiento en el estado establecido de manera contractual y reglamentaria, a no ser que los vicios tampoco hubieren sido reconocibles al aplicar el debido esmero.

ARTÍCULO 6

CANON DE ARRENDAMIENTO

Se considera convenido entre las partes contratantes que se concede al arrendatario 5 meses de "período libre de canon de arrendamiento" básico neto para la superficie de oficina indicada en el artículo 1, número 1 (véase artículo 4, número 2). Durante el "período libre de canon de arrendamiento" deberán pagarse los anticipos para los costos operacionales y gastos secundarios al igual que para los eventuales arrendamientos de subterráneo o estacionamientos como se estableció por contrato.

Canon mensual de arrendamiento por el período comprendido entre el 01.02.2007 y el 30.06.2007:

1. El canon básico mensual asciende a 0,00 euros
(en palabras: cero euros) =====

Oficina - aprox. 181,54m² a 0,00 euros/m²

2. Además del canon básico, el arrendatario sufraga todos los **costos operacionales** conforme al artículo 1 de las Condiciones Generales de Contrato.

El monto del anticipo para los costos operacionales asciende mensualmente a 635,39 euros
Oficina - aprox. 181,54m² a 3,50 euros/m² =====

3. Los anticipos serán pagaderos en la misma fecha que el canon

- // -

- // -

de arrendamiento.

B) Canon mensual de arrendamiento por el período a contar del 01.07.2007:

4. El canon básico mensual asciende a 2.712,21 euros
(en palabras: dos mil setecientos doce coma
veintiún euros)

Oficina - aprox. 181,54m² a 14,94 euros/m²

5. Además del canon básico, el arrendatario
sufraga todos los **costos operacionales**
conforme al artículo 1 de las Condiciones
Generales de Contrato.

El monto del anticipo para los costos
operacionales asciende mensualmente a 635,39 euros
Oficina - aprox. 181,54m² a 3,50 euros/m²

6. Los anticipos serán pagaderos en la misma fecha que el canon
de arrendamiento.

7. Dado que la superficie arrendada se da en arriendo libre de
impuestos a la transacción, el arrendatario compensará a la
arrendadora el perjuicio tributario resultante, vale decir, el
impuesto al valor agregado no deducible por gastos de mantención
y reparación. La facturación se efectuará como pago único de un
monto mayor de canon, respectivamente, contra comprobante de la
arrendadora.

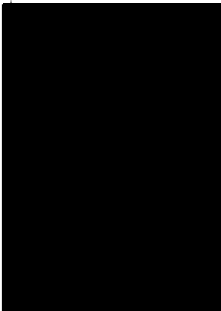
8. El impuesto al valor agregado no deducible por los gastos de
remodelación de la arrendadora previos al inicio del
arrendamiento para lograr el debido estado según el contrato,
quedará compensado con el canon de arrendamiento indicado en el
artículo 6.

- // -

- // -

ARTÍCULO 7

MODIFICACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

1. Al 01.02 de cada año, por primera vez al 01.02.2008, el canon de arrendamiento básico indicado en el artículo 6 aumenta o disminuye en el porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor de Alemania publicado por la Oficina Federal de Estadísticas (base 2000 = 100) desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento o desde febrero del año anterior, según corresponda.
2. La variación se efectúa en forma automática. No se requerirá una exigencia formal por parte de la arrendadora. El índice para el mes de febrero se publica recién en marzo/abril. Los montos resultantes de los aumentos o reducciones del canon deberán ser compensados por las partes a la brevedad a petición por escrito, en forma retroactiva a contar del 01.02.
 Si no siguiere aplicándose el índice antes indicado, regirá otro índice en su lugar.
4. Las partes parten de la base de que el acuerdo antes indicado se considerará aprobado conforme al reglamento de cláusulas de precios. No obstante, si se exigiere el permiso de la Oficina Federal de Economía, pero éste no se otorgare, las partes se comprometen a sustituir este acuerdo, también con efecto retroactivo, por una regulación que más se aproxime al objetivo económico y que se considere aprobado o que se aprobará.

ARTÍCULO 8

GARANTÍA

- suprimido -

ARTÍCULO 9

- // -

- // -

PROLONGACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

(opcional)

1. El arrendatario tiene el derecho opcional de prolongar una vez el contrato de arrendamiento por 5 años. ✓
2. El derecho opcional deberá ejercerse por escrito a más tardar 12 meses antes de la fecha de término del contrato de arrendamiento. ✓

ARTÍCULO 10

OTROS ACUERDOS

1. El lugar de perfección del contrato y de jurisdicción es Munich.
2. Las modificaciones o complementaciones sólo serán válidas si se establecen por escrito. Lo mismo regirá para la supresión de la exigencia de forma escrita. No se establecen estipulaciones accesorias.
3. Las partes conocen las exigencias legales especiales de forma escrita para contratos de arrendamiento. Se comprometen mutuamente a realizar todas las actuaciones y a formular todas las declaraciones requeridas para cumplir con la exigencia legal de forma escrita, cada vez que lo exija una parte; asimismo, se comprometen a no rescindir el contrato anticipadamente invocando el incumplimiento de esta formalidad. Ello no sólo regirá para la celebración del contrato principal de arrendamiento, sino también para acuerdos suplementarios, modificatorios y complementarios.
4. Durante el período fijo convenido de duración del contrato, al arrendatario le corresponderá un derecho especial de rescisión en caso de que por razones institucionales del país

- // -

- // -

acreditado, razones de seguridad o de fuerza mayor, o por relaciones diplomáticas y consulares entre Chile y la República Federal de Alemania, el Consulado General de Chile en Munich cerrare. El arrendatario deberá ejercer este derecho frente a la arrendadora dentro de 30 días a contar de la fecha de recepción de la respectiva resolución oficial del Gobierno de Chile. El derecho especial de rescisión deberá ejercerse por escrito ante la arrendadora. En caso de rescisión, el arrendatario no tendrá derecho alguno a garantía ni a indemnización; el arrendatario sólo deberá pagar el canon de arrendamiento y los gastos secundarios correspondientes al último mes de uso de la superficie arrendada, sin que la arrendadora tenga derecho a exigir indemnización por el término anticipado del contrato de arrendamiento.

Las regulaciones contenidas en el Anexo 6/ artículo 15 del presente contrato de arrendamiento no se verán afectadas por este acuerdo.

ARTÍCULO 11

MODIFICACIONES/COMPLEMENTACIONES

a) A modo de complementación y de modificación de las Condiciones Generales de Contrato (Anexo 6 del presente contrato de arrendamiento), las partes acuerdan lo siguiente:

1. Se modifica el artículo 1, número 5; ahora dice:

El arrendatario también deberá sufragar los eventuales costos operacionales adicionales. La arrendadora podrá incluir los nuevos derechos o costos operacionales, a contar del momento en que se producen, en las liquidaciones de los gastos secundarios. La arrendadora informará al arrendatario por escrito sobre

- // -

- // -

eventuales nuevas contribuciones exigidas por entidades públicas o nuevos costos operacionales indicando la fecha en que se produzcan.

2. El artículo 1, número 10, se complementa del siguiente modo:
Si los anticipos pagados fueren mayores que los gastos secundarios liquidados y si en ese momento no hubiere cánones de arrendamiento impagos, el arrendatario podrá exigir la devolución de los anticipos pagados en exceso.

3. Las letras c) y e) del número 2 del artículo 10 se suprimen sin sustitución.

4. Se suprime el número 5 del artículo 10.

5. El número 1 del artículo 15 se complementa del siguiente modo:

El contrato de arrendamiento terminare al 31 de enero de 2017. Después, las partes acuerdan que el arrendatario no tendrá la obligación establecida en el contrato de renovar la kitchenette ni el cubrepiso, vale decir, la kitchenette y el cubrepiso se devolverán a la arrendadora luego de una limpieza profunda (la alfombra, con el procedimiento de pulverizado y extracción). En lo demás regirán las regulaciones y las disposiciones establecidas en el Anexo 6 /artículo 15.

En lo demás, regirán aquellas disposiciones de las Condiciones Generales de Contrato que no se hubieren complementado o modificado por las regulaciones precedentes.

b) A modo de complementación y de modificación del Anexo 7 del presente contrato de arrendamiento, las partes acuerdan lo siguiente:

1. El número 1 se suprime sin sustitución.

- // -

- // -

En lo demás, regirán aquellas disposiciones del Anexo 7 que no se hubieren complementado o modificado por las regulaciones precedentes.

ARTÍCULO 12

PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO

Las partes integrantes del contrato son:

- Anexo 1: Plano de ubicación
- Anexo 2: DIN 277, parte 1
- Anexo 3: Descripción del equipamiento
- Anexo 4: suprimido
- Anexo 5: Plano de detalle del arrendatario
- Anexo 6: Disposiciones Generales de Contrato, en la versión de 01.11.2005

- Anexo 7: Costos operacionales conforme al artículo 2 del Reglamento de Costos Operacionales

- Anexo 8: Reglamento interno para establecimientos comerciales

ARTÍCULO 13

SOCIEDADES CON DERECHO DE REPRESENTACIÓN DE LA ARRENDADORA

La empresa inmobiliaria "Bayerische Immobilien GmbH & Co.KG" está representada por su socia comanditada con derecho exclusivo de gestión "Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co KG" para efectos de celebración, modificación, ejecución y término del presente contrato de arrendamiento.

La empresa constructora e inmobiliaria "Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co.KG" y su socia comanditada, la empresa de gestión de construcción e inmobiliaria "Bayerische Bau und Immobilien Managemnt GmbH" están autorizadas para adoptar todas las medidas que estimen necesarias y adecuadas.

- // -

- // -

El arrendatario declara haber leído todos los acuerdos y anexos del presente contrato. Reconoce el carácter jurídicamente vinculante de su contenido.

Munich, a 5 de diciembre de 2006.

Firma y timbre:

(Firma ilegible)

Torsten Lampke - apoderado (ilegible)

(Firma ilegible)

Por poder: Markus Hofmann - apoderado

Bayerische Immobilien GmbH & Co.KG

representada por

Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co KG,

y ésta representada por

Bayerische Bau und Immobilien Management GmbH

Timbre y firma del arrendatario:

Estado de Chile

representado por la Embajadora

en la República Federal de Alemania

Sra. Marigen Hornkohl

Timbre: (ilegible) - República de Chile

Anexo 1: Plano de ubicación del contrato de arrendamiento con el Estado de Chile

Bayerische Bau und Immobilien Gruppe

(Dirección, números de teléfono, etc. al pie de página)

Anexo 2 del Contrato de Arrendamiento con el Estado de Chile

DIN 277, parte 1

- // -

- // -

Prólogo

Esta norma fue elaborada por la comisión de normas para la construcción (NA Bau-Arbeitsausschuss) "Cálculo de superficies y volúmenes".

La norma DIN 277, Superficies Base y Volúmenes de Obras de Construcción, se compone de:

- Parte 1: Conceptos, bases de cálculo
- Parte 2: Subdivisión de la superficie base neta (superficie útil, superficie técnica-funcional y superficie de tránsito)
- Parte 3: Cantidades y unidades de referencia

Modificaciones

La norma DIN 277-1: 1987-06 sufrió las siguientes modificaciones:

a. La norma se modificó en cuanto a su redacción, se refundió y sometió a una nueva subdivisión;

b. La "superficie funcional (FF)" pasó a denominarse "superficie técnica-funcional" (TF);

c. Se incorporó el "volumen de construcción" (KRI);

d. Para la incorporación de canales de instalación y de pozos a la superficie base neta o superficie base de construcción se definieron medidas mínimas;

e. Se suprimió el cálculo separado de superficies base debajo de planos oblicuos de hasta/sobre 1,50m;

f. Se suprimió la división de la superficie útil en superficie útil principal y superficie útil secundaria; se suprimieron ambos conceptos.

Ediciones anteriores

DIN 277: 1934-08, 1936-01, 1940x-10, 1950x-11

- // -

- // -

DIN 277-1: 1973-05, 1987-06

1. Aplicación

Esta norma sólo rige para el cálculo de las superficies base y de los volúmenes de obras de construcción o de partes de construcciones en la edificación.

Las superficies base y los volúmenes son determinantes, entre otros, para el cálculo de los costos para la edificación conforme a la norma DIN 2576, de los costos de explotación para la edificación conforme a la norma DIN 18960 y para la comparación de obras de construcción.

2. Referencias normativas

Los documentos que se citan a continuación se requieren para la aplicación del presente documento. En referencias fechadas, sólo registrará la edición referida. En referencias no fechadas, registrará la última edición del documento referido (incluidas todas las modificaciones).

DIN 276, costos de edificación

DIN 277-2:2005-02, Superficies base y volúmenes de obras de construcción en la edificación - subdivisión de la superficie base neta (superficie útil, superficie técnico-funcional y superficie de tránsito)

DIN 18960, costos de explotación en la edificación.

3. Conceptos

Para la aplicación de esta norma rigen los conceptos que se indican a continuación:

Superficie base bruta (BGF)

Suma de la superficie base de todos los planos de plantas de una obra de construcción con usos conforme a DIN 277-2:2005-02,

- // -

- // -

tabla 1, No.1 a 9, y su perímetro de construcción.

No forman parte de la superficie base bruta las superficies que sólo sirven para labores de mantención, inspección y reparación de obras y equipos técnicos; por ejemplo, superficies no útiles de techo, escaleras y pasarelas fijas de techo, pasarelas para labores de mantención en cielos falsos.

La superficie base bruta se subdivide en superficie base neta y superficie base de construcción.

3.1.1

Superficie base neta (NGF)

La superficie base neta se subdivide en superficie útil, superficie técnica-funcional y superficie de tránsito para el uso descrito en DIN 277-2:2005-2, Tabla 1, No.1 a No.9.

abarca superficies base de:

instalaciones al aire libre
objetos de instalación fija como, por ejemplo, estufas, equipos de calefacción y de aire acondicionado, tinas y receptáculos de ducha

- muros de altura inferior a la habitación y revestimientos
- muebles empotrados
- separadores de ambiente no fijos, desplazables
- canales y pozos para instalaciones al igual que espacios subterráneos de baja altura con una sección transversal interior superior a $1,0\text{m}^2$.
- cajas de ascensores.

3.1.1.1

Superficie útil (NF)

Suma de la superficie base para los usos descritos en DIN 277-

- // -

- // -

2:2005-02, Tabla 1, No.1 a No.7.

3.1.1.2

Superficie técnica-funcional

Suma de la superficie base para los usos descritos en DIN 277-2:2005-02, Tabla 1, No.9.

Sin embargo, si una construcción estuviere destinada a la colocación de uno o varios equipos técnicos de operación que sirvan al suministro o a la evacuación de otras construcciones, por ejemplo, una cámara de caldera, las superficies base requeridas para ello serán superficies útiles conforme a DIN 277-1: 2005-02, Tabla 1, número 7.

3.1.1.3

Superficies de tránsito

Suma de las superficies base para los usos descritos en DIN 277-2:2005-02, Tabla 1, No.9

Las superficies de desplazamiento dentro de recintos, por ejemplo, pasillos entre dependencias, no se consideran superficies de tránsito.

3.1.2

Superficie base de construcción (KGF)

Suma de las superficies base de los elementos de construcción sobresalientes en todos los planos de una obra de construcción, por ejemplo de:

- muros
- soportes
- pilares
- chimeneas
- muros de la altura de la habitación y revestimientos

- // -

- // -

- cavidades de instalación de los elementos de construcción sobresalientes
- huecos y ranuras en muros
- aberturas en muros, por ejemplo, puertas, ventanas, corredores
- canales y pozos de instalación al igual que espacios subterráneos de baja altura con una sección transversal interior de hasta $1,0\text{m}^2$.

La superficie base de construcción es la diferencia entre superficie base bruta y neta.

(ilegible) **Volumen bruto (BRI)**

Suma de volúmenes de la obra de construcción sobre las superficies base brutas.

El volumen bruto es el abarcado por las superficies externas de delimitación de la solera de la obra de construcción, de los muros externos y techos, incluidos los remates de buhardilla y los tragaluces en el techo.

No forman parte del volumen bruto:

- cimentaciones profundas y planas
- claraboyas
- escalas externas
- rampas externas
- techumbres sobre entradas
- salientes de techo que no correspondan a cubiertas del área b descrita en el párrafo 4.1.2
- voladizos de protección contra el sol
- cabezales de chimenea, tubos y cajas de ventilación que sobresalen de la techumbre.

3.2.1

- // -

- // -

Volumen neto (NRI)

Suma de los volúmenes interiores de todos los espacios cuyas superficies base formen parte de la superficie base neta.

No forman parte del volumen neto, por ejemplo, el volumen sobre cielos falsos, en pisos dobles y en fachadas de varios encofrados.

3.2.2

Volumen de construcción (KRI)

Suma de los volúmenes de los elementos de construcción que abarcan los volúmenes netos.

El volumen de construcción abarca los volúmenes de:

- cielos falsos
- pisos dobles
- fachadas de varios encofrados
- canales y pozos para instalaciones con una sección transversal interior de hasta $1,0m^2$.

El volumen de construcción es la diferencia entre volumen bruto y volumen neto.

4. Bases de cálculo

4.1 Generalidades

4.1.1 La precisión del cálculo de las superficies base y de los volúmenes depende del estado de avance de la planificación, por ejemplo, desde la planificación del requerimiento de material hasta la documentación, y de los documentos de planificación respectivos.

4.1.2 Las superficies base y los volúmenes deberán calcularse en forma separada según su pertenencia a las siguientes áreas:

- área a: cubierta y con perímetro cerrado en toda su altura

- // -

- // -

- área b: cubierta, pero con perímetro no cerrado en toda su altura

- área c: no cubierta

Además, deben calcularse en forma separada por planos, por ejemplo, pisos, y en forma separada por alturas. Lo mismo rige para superficies base debajo o sobre superficies oblicuas.

4.1.3 Las superficies base de superficies horizontales deben calcularse sobre la base de sus dimensiones efectivas; las superficies base de superficies oblicuas, por ejemplo, tribunas, recintos de espectadores, escalas y rampas, sobre la base de su proyección vertical.

4.1.4 Las superficies base deben indicarse en metros cuadrados (m^2); los volúmenes, en metros cúbicos (m^3).

4.2 Cálculo de superficies base

4.2.1 Superficie base bruta

Para calcular la superficie base bruta (suma de superficie base neta y superficie base de construcción) deben considerarse las medidas externas de los elementos de construcción, incluido el revestimiento, por ejemplo, revoque, encofrados externos de construcciones de pared de varios encofrados, a la altura de los cantos de la cubierta del piso o bien de los cantos superiores de la techumbre.

Las superficies base brutas del área b deben calcularse, en las partes no cerradas, hasta la proyección vertical de su cubierta.

Las superficies base brutas de elementos de construcción (superficies base de construcción) ubicados entre las áreas a y b, deberán ser asignadas al área a.

4.2.2 Superficie base neta

- // -

- // -

La superficie base neta (suma de la superficie técnica-funcional, útil y de tránsito) se calcula específicamente sobre la base de las medidas interiores entre los elementos de construcción a la altura de los cantos de las cubiertas de piso y de cielo. No se consideran salientes ni entrantes estructurales u ornamentales, listones de zócalo, separadores, divisiones ni las partes sobresalientes de revestimientos de ventanas y puertas.

Las superficies base de escalas y rampas deben calcularse en su proyección vertical. Si no representan un plano propio, estas superficies deben asignarse a su plano superior, siempre que allí no traslapen con otras superficies base.

Las superficies base debajo de la respectiva primera escala o debajo de la primera rampa se calculan como parte del plano en que comienza la escala o la rampa. Se asignan de acuerdo con su uso.

Las superficies base de canales y pozos de instalación con una sección transversal interior superior a $1,0m^2$ y de cajas de ascensor se calculan para cada plano del piso que atraviesan.

4.2.3 Superficie base de construcción

La superficie base de construcción se calcula a partir de las superficies base de los elementos de construcción sobresalientes. En ello deben considerarse las medidas de confección de los elementos a la altura de los cantos superiores del piso y del cielo, incluidos los revestimientos. No se consideran salientes ni entrantes estructurales u ornamentales, listones de zócalo, separadores, divisiones ni las partes sobresalientes de revestimientos de ventanas y puertas.

- // -

- // -

Las superficies base de canales y pozos de instalación con una sección transversal interior de hasta $1,0\text{m}^2$ se calculan por cada plano del piso que atraviesan.

La superficie base de construcción puede calcularse como diferencia entre superficie base bruta y superficie base neta.

4.3 Cálculo de volúmenes

4.3.1 Volúmenes brutos

El volumen bruto debe calcularse a partir de las superficies base brutas calculadas conforme al párrafo 4.2.1 y las alturas correspondientes. Como alturas para el cálculo del volumen bruto rigen las separaciones verticales entre los cantos superiores de los cielos en los planos de los pisos respectivos o, en caso de techos, entre los cantos superiores de la techumbre.

Para las alturas del área c resultan determinantes los cantos superiores de los elementos de construcción delimitantes, por ejemplo, balaustradas, áticos y barandillas.

En pisos inferiores, la altura corresponderá a la distancia entre el canto inferior de la solera estructural de la obra de construcción y el canto superior del cielo del plano del piso superior.

En obras de construcción o elementos de obras de construcción delimitados por superficies no verticales y/o no horizontales, el volumen debe calcularse de acuerdo con las fórmulas geométricas correspondientes.

4.3.2 Volumen neto

El volumen neto debe calcularse a partir de las superficies base netas conforme al párrafo 4.2.2 y las alturas interiores del espacio conforme al párrafo 4.3.1.

- // -

- // -

4.3.3 Volumen de construcción

El volumen de construcción se calcula a partir de los volúmenes de los elementos de construcción que abarcan el volumen neto.

El volumen de construcción puede calcularse como diferencia entre el volumen bruto y el volumen neto.

Anexo 3 del Contrato de Arrendamiento con el Estado de Chile

Descripción de equipamiento Max III

Tabiquería interior:

Tabiquería interior no portante como tabiques de montaje de yeso, de 10cm de espesor, con doble placa en ambos lados, con material aislante en su interior. En cuanto a cantidad, la arrendadora deberá entregar - conforme al estándar - un tabique por cada tercera línea de trama.

Ventanas:

Ventanas con marcos de aluminio con aislación térmica, vidrios aislantes, herrajes de acero inoxidable.

Protección solar:

Los elementos de protección solar externos en las ventanas expuestas al sol se controlan en forma automática (por medidor de intensidad lumínica); además, están equipados con un sistema de control de viento (conforme a DIN) (con posible control manual).

Puertas:

Puertas interiores de oficina de altura igual a la habitación, con ventana superior de vidrio, con hojas de 40mm de espesor con revestimiento de material sintético, con marco de acero con empaquetadura de goma. Puertas de entrada de oficina con hojas

- // -

- // -

completas de tablero de virutas en marcos de acero y empaquetaduras de goma, cilindro de perfil y mirilla.

Pisos:

Los pisos de las superficies de oficina son pisos huecos recubiertos de alfombra de pelo antiestática permanente y resistente a las ruedas de las sillas. Cajones con revestimiento de piedra natural o sintética. Baños y kitchenette con revestimiento de cerámica. Capacidad de carga del cielo: 500kg/m².

Cielos/muros:

En general, las oficinas no tienen cielo falso. Los cielos falsos en los cajones son de panel de plancha blanca. Muros pintados con pintura dispersante blanca.

Azulejos:

Azulejos cerámicos de pared en las zonas de WC hasta el cielo; las kitchenette llevan una franja de azulejos a la altura de la superficie de trabajo. Las kitchenette en las superficies de oficina tienen una cocina empotrada de marca.

Calefacción:

Conexión al sistema municipal de calefacción a distancia de Munich (regulación de la temperatura de ambiente a través de válvulas de termostato).

Sistema eléctrico:

En el área de oficina, el tendido eléctrico va en el piso hueco con el estanque de piso, con 2 enchufes de 220 V en cada segundo eje de ventana y un enchufe con corriente de baja intensidad. Las instalaciones posteriores efectuadas por el arrendatario deberán cumplir con las normas DIN y VDE (asociación alemana de

- // -

- // -

electrotecnia y electrónica).

Iluminación:

Luminarias de neón montadas, de trama grande, cada una con dos tubos fluorescentes (adecuadas para trabajar en pantalla).

Garaje subterráneo de 2 ó 3 niveles dentro del edificio.

Depósitos de basura en la planta baja.

Max III - Innere Wiener Straße - tercera planta superior.

Anexo 5 - Plano de detalle - del contrato de arrendamiento con el Estado de Chile

Bayerische Bau und Immobilien Gruppe

(Dirección, números de teléfono, etc. al pie de página)

Anexo 6 del Contrato de Arrendamiento con el Estado de Chile

Disposiciones Generales de Contrato

Fecha de actualización: 01.11.2005

Artículo 1

Costos operacionales y otros gastos secundarios

1. Además del canon de arrendamiento, el arrendatario sufragará los costos operacionales y otros gastos secundarios.

Los costos operacionales y otros gastos secundarios son todos los gastos originados en relación con la propiedad del terreno y por la operación del objeto, incluidos los trabajos realizados por la arrendadora para la operación conforme al artículo 556, párrafo 1, del Código Civil, en relación con las disposiciones del Reglamento de Costos de Operación en la versión vigente respectiva.

Los gastos secundarios comprenden los tipos de gastos indicados

- // -

- // -

en la lista que se acompaña como Anexo 7 conforme al artículo 2 del Reglamento de Costos de Operación.

2. Además de los tipos de gastos secundarios conforme al artículo 2 del Reglamento de Costos de Operación, el arrendatario también sufragará:

- los gastos de administración del edificio (incluida la gestión del objeto y la gestión del edificio y sus servicios (facility management)

- los gastos de un servicio de vigilancia y de consejería central

- los gastos del conserje y del técnico del edificio

- los gastos de operación y mantención de los equipos de aire acondicionado, ventilación y de evacuación de aire al igual que

- de equipos electrógenos de emergencia

- los gastos de mantención/revisión de los dispositivos de protección contra incendios (por ejemplo, alarmas de incendio, sistema de rociadores, extintores de fuego, equipos de extracción de humo, grifos de pared)

- la limpieza de fachadas y canaletas de techo

- los gastos de mantención de los sistemas pararrayos

- los gastos del servicio de guardia

- los gastos de los equipos de vigilancia por video

- los gastos para la limpieza de claraboyas

- los gastos de mantención y de combustible para los aparatos para eliminar nieve y suciedades

(en caso de que se disponga de tales servicios, sistemas, equipos, dispositivos, etc.)

3. La cuota de los gastos de administración del edificio o bien

- // -

- // -

de la gestión del objeto/gestión del edificio y sus servicios (facility management) que deberá pagar el arrendatario se fija en un valor global de 3,0% del canon de arrendamiento neto anual sin calefacción. Este monto será saldado por el arrendatario con el pago anticipado de los costos de operación y será incluido por la arrendadora en la liquidación anual de los costos de operación en la partida de gastos. Los períodos libres de canon de arrendamiento no se considerarán al calcular el canon anual neto sin calefacción.

4. Si se modificare el Reglamento de Costos de Operación o se sustituyere por otra norma, los costos de operación que deberá pagar el arrendatario se regirán, a contar de la fecha de la modificación, por las nuevas normas.

Si se sumaren nuevas exigencias de entidades públicas o si se originaren nuevos costos de operación, el arrendatario también deberá sufragar éstos. La arrendadora podrá incluir estas nuevas exigencias o estos nuevos costos de operación, a contar de la fecha en que se originen, en la liquidación de gastos secundarios. La arrendadora informará al arrendatario por escrito sobre las nuevas exigencias de entidades públicas o los nuevos costos de operación indicando la fecha en que se originaron.

6. Aquellos gastos secundarios que se registraren en forma separada por medidores u otros aparatos de medición (gastos de calefacción y de agua caliente, corriente eléctrica y agua potable), o ciertos gastos secundarios que fueren originados sólo por algunos arrendatarios, serán cargados exclusivamente a la cuenta de éstos, siempre que ello fuere técnicamente posible.

- // -

- // -

En lo demás, el total de gastos secundarios se distribuirá según la relación entre cada una de las superficies arrendadas y la superficie arrendada total.

Según su juicio equitativo y en el marco de las disposiciones legales, la arrendadora podrá elegir unilateralmente otra relación adecuada de distribución para todos o algunos tipos de gastos secundarios, incluso - al existir motivos que lo justifiquen - con efecto para el período de liquidación corriente respectivo.

7. La liquidación de los gastos de calefacción y de agua caliente se regirá por las disposiciones del Reglamento de Gastos de Calefacción en su versión vigente respectiva. La arrendadora determinará unilateralmente y según su juicio equitativo la relación entre los gastos distribuidos según el consumo registrado y según las superficies arrendadas proporcionales.

La arrendadora efectuará una liquidación anual de los gastos secundarios determinando el período de liquidación según su juicio equitativo. La liquidación será comunicada al arrendatario dentro de 18 meses a contar de la fecha de término del período de liquidación.

El arrendatario podrá ver los comprobantes de liquidación (cuentas) dentro de cuatro semanas a contar de la fecha de su recepción por el arrendatario (sic) arrendadora o su conserje. Ambas partes contratantes se comprometen a saldar la liquidación de los gastos de operación dentro de 30 días calendario a contar de la fecha de su recepción por el arrendatario.

9. Si el arrendatario tuviere objeciones contra la liquidación,

- // -

- // -

deberá comunicárselas a la arrendadora dentro de 2 meses a contar de la fecha de recepción de la liquidación. Luego de expirar dicho plazo, el arrendatario ya no podrá formular objeciones, a no ser que el atraso se produjere por razones ajenas al arrendatario.

10. Si luego de presentarse una liquidación, los anticipos pagados resultaren ser insuficientes o excesivos, cada parte podrá exigir el ajuste de los anticipos.

Artículo 2

Pago del canon de arrendamiento

1. El canon básico, los costos operacionales y los demás gastos secundarios deberán pagarse mensualmente por anticipado, a más tardar el tercer día hábil del mes en curso. La arrendadora determinará el lugar y la forma de pago. La puntualidad del pago será determinada por la fecha de recepción.

El arrendatario aprueba el cobro bancario.

En lo demás, los pagos del arrendatario deberán efectuarse a la siguiente cuenta bancaria:

Propietario: Bayerische Immobilien GmbH & Co.KG

Banco: [REDACTED]

Código bancario: [REDACTED]

Número de cuenta: [REDACTED]

Destino (número de comprobante de destino): [REDACTED]

4. El arrendatario sólo podrá hacer que se le abone un crédito al canon de arrendamiento si su crédito ha sido reconocido, determinado de manera ejecutoria o se encuentre en estado de fallo y derive del presente contrato, en ningún otro caso.

5. El arrendatario sólo tendrá derecho a retención si este

- // -

- // -

derecho derivare del presente contrato.

6. Apartándose de lo dispuesto en el artículo 366 II del Código Civil, las partes convienen en que con los pagos del arrendatario para los que el arrendatario no dispusiere una cancelación, se compensarán primero los derechos a liquidación de gastos secundarios, luego los derechos a indemnización por daños y de sustitución ejecutiva, luego otros derechos derivados del contrato y sólo al final el canon de arrendamiento. La arrendadora sólo podrá apartarse de este orden para efectuar una compensación cuando el derecho que se está compensando estuviere pronto a prescribir.

Artículo 3

Subarrendamiento

1. Todo traspaso total o parcial del uso a terceros, especialmente el subarrendamiento del objeto de arrendamiento, requerirá el consentimiento previo por escrito de la arrendadora.

2. Sin embargo, la arrendadora sólo podrá denegar su consentimiento si existiere un motivo importante para tal denegación. Un motivo importante podrá radicar especialmente en la persona del subarrendatario, en la actividad comercial realizada por éste, en un incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, número 1, del presente contrato de arrendamiento al igual que (respecto de la protección contra la competencia otorgada eventualmente a otro arrendatario) en un uso no autorizado del objeto de arrendamiento conforme al presente contrato de arrendamiento (en particular, conforme al artículo 2, número 1, del contrato de arrendamiento).

- // -

- // -

3. Si la arrendadora autorizare el subarrendamiento, el arrendatario no podrá exigir al subarrendatario un canon proporcional mayor al que él mismo paga a la arrendadora conforme al artículo 6 del presente contrato de arrendamiento. Si el arrendatario incumpliere este deber, deberá pagar a la arrendadora - como suplemento de canon de subarrendamiento - la parte del canon de subarrendamiento que exceda el canon que él mismo debe pagar conforme al artículo 6 del presente contrato de arrendamiento.

4. Si la arrendadora no autorizare el subarrendamiento, el arrendatario no podrá rescindir el contrato en contra de lo dispuesto en el artículo 540 I, inciso 2. Si la arrendadora denegare su autorización sin motivo que justifique su negación, el arrendatario sólo podrá reclamar un eventual derecho a otorgamiento de tal autorización y un eventual derecho indemnización.

5. La arrendadora podrá revocar la autorización para el traspaso del uso en cualquier momento por un motivo importante. Un motivo importante podrá radicar especialmente en la persona del subarrendatario, en la actividad comercial realizada por éste o en un uso no autorizado del objeto de arrendamiento por parte del arrendatario conforme al presente contrato de arrendamiento (en particular, conforme al artículo 2, número 1, del contrato de arrendamiento).

6. Si por el uso distinto, también en el marco de un traspaso del uso o de un subarrendamiento, tuvieren que pagarse contribuciones establecidas por las autoridades, estas contribuciones correrán exclusivamente por cuenta del

- // -

- // -

arrendatario.

7. Para el caso de que la arrendadora autorizare el subarrendamiento, el arrendatario cede desde ya su derecho al canon de subarrendamiento a la arrendadora, quien acepta la cesión. La cesión sólo podrá declararse si el arrendatario incurriere en mora en el pago. El cobro del canon de subarrendamiento no influirá en los derechos a rescisión resultantes de la arrendadora.

8. La autorización de la arrendadora para el subarrendamiento no implica el permiso a autorizar al subarrendatario a subarrendar a su vez el objeto de arrendamiento.

Artículo 4

Modificaciones estructurales efectuadas por el arrendatario

El arrendatario podrá efectuar cambios estructurales y de equipamiento del objeto de arrendamiento, incluyendo también instalaciones nuevas, vale decir, no existentes en el estado conforme al artículo 1 del contrato de arrendamiento, sólo previo consentimiento por escrito de la arrendadora. Ello se refiere, en particular, a remodelaciones e instalaciones al igual que a modificaciones en las instalaciones de calefacción, ventilación, eléctricas y sanitarias.

2. Al término del contrato, el arrendatario deberá eliminar tales modificaciones a petición de la arrendadora o restablecer el estado original. El arrendatario tendrá este deber también en caso de que la arrendadora no se hubiere reservado expresamente este derecho al otorgar su consentimiento.

3. Si el arrendatario deseara dejar las instalaciones o inclusiones y si la arrendadora se declarare conforme, el

- // -

- // -

arrendatario no tendrá derecho al pago de una compensación ni frente a la arrendadora ni frente al arrendador posterior. En este caso, el arrendatario también deberá traspasar gratuitamente la propiedad de las instalaciones o inclusiones dejadas por él, a petición de la arrendadora, a la arrendadora o a un tercero designado por la arrendadora.

Artículo 5

Mejoras y cambios estructurales efectuados por la arrendadora

1. La arrendadora podrá efectuar mantenciones, reparaciones y modificaciones del inmueble y del objeto de arrendamiento que sirvan a la conservación o a una mejor explotación económica del inmueble, a la ampliación del edificio o del objeto de arrendamiento, a la prevención de peligros inminentes o a la eliminación de daños, incluso sin la autorización del arrendatario, si estas medidas fueren necesarias o adecuadas.

El arrendatario no deberá obstaculizar estos trabajos; en particular, deberá mantener accesibles los espacios arrendados para su realización. Si no cumpliere con estos deberes, deberá indemnizar a la arrendadora por los perjuicios ocasionados por ello.

2. El arrendatario deberá permitir la realización de trabajos destinados a eliminar vicios en sus espacios arrendados, sin reclamar por ello derechos frente a la arrendadora. Si el arrendatario no le permitiere a la arrendadora efectuar un retoque, el arrendatario deberá indemnizar el daño que de ello resultare.

3. Si la arrendadora no pudiere eliminar vicios de construcción o si su eliminación implicare gastos desproporcionados en

- // -

- // -

relación con el daño efectivo o con el resultado previsible, el arrendatario no podrá exigir tal eliminación. Si en este caso el objeto de arrendamiento resultare en gran medida inutilizable, el arrendatario tendrá derecho a una rescisión extraordinaria. El arrendatario no tendrá derechos ulteriores frente a la arrendadora.

Artículo 6

Reparaciones de mantención y estéticas

1. El arrendatario deberá tratar el objeto de arrendamiento, su equipamiento, el inmueble, incluidas todas las áreas comunes y exteriores con cuidado y esmero.
2. Las partes están de acuerdo en que la arrendadora no tendrá la obligación de efectuar reparaciones estéticas por cuenta propia. El arrendatario deberá efectuar regularmente las reparaciones estéticas durante el período de arrendamiento en los espacios arrendados (pisos, paredes, cielos) cada cierto tiempo. Las reparaciones estéticas consisten especialmente en pintar las paredes y los cielos, lacar los calefactores, incluidos los tubos de calefacción, pintar los marcos de puertas, repasar el pulido de y barnizar las puertas de madera natural, incluida la cara interna de la puerta de entrada a las oficinas, y lavar correctamente con shampoo especial los cubrepisos textiles. Si los cubrepisos textiles ya no pudieren mantenerse en el debido estado mediante su limpieza y reparación, el arrendatario deberá cambiarlos.
3. El arrendatario se encargará de limpiar las ventanas por fuera y por dentro, al igual que de limpiar los vidrios de escaparates, si los hubiere.

- // -

- // -

4. La arrendadora se encargará de la mantención externa del objeto y sufragará los gastos de tal mantención. Ello comprende el techo y la techumbre con los trabajos correspondientes de hojalatería (canaletas), incluidos los aleros, techos laterales y vidriados al igual que las subidas y bajadas de techo. Ello también comprende las partes portantes del edificio (todos los fundamentos, muros portantes, soportes, pilares y las losas entre pisos), la fachada, su revestimiento y la chimenea.

El arrendatario se encargará de todas las demás reparaciones, mantenciones y renovaciones en el interior de los espacios arrendados que fueren necesarias para su uso previsto, y sufragará los gastos respectivos. El deber de sufragar los gastos también regirá para las instalaciones técnicas (especialmente instalaciones eléctricas y sanitarias) que se encuentren en el interior del o adosadas al objeto de arrendamiento y sean utilizadas por el arrendatario. Los trabajos deberán ser encargados sólo a empresas especializadas; la realización de los trabajos deberá acordarse previamente con la arrendadora.

5. Conforme a lo anterior, el arrendatario sufragará especialmente los gastos de todas las reparaciones, mantenciones y renovaciones necesarias en el interior de los espacios arrendados y en los siguientes elementos, si los hubiere:

- instalaciones eléctricas: especialmente timbres, citófonos y cámaras, interruptores, enchufes, luminarias y calefones.
- Sistemas de cierre de todas las puertas interiores de la superficie arrendada.
- Trabajos de mantención y renovación de herrajes de ventanas.

- // -

- // -
- Sistemas sanitarios de lavabos, WC y otros.
- Reparaciones y otros trabajos de mantención de ascensores y montacargas.
- Vidrios e iluminación de escaparates.
- Cubrepisos, especialmente de alfombra.
- Lavadora, refrigerador, cocina, instalaciones sanitarias y otros equipamientos de la cocina.
- Celosías y/o persianas (exteriores o interiores) si las hubiere, y manivelas.
- Sistema de cortina de puerta, sistema de cierre automático, si los hubiere.

De acuerdo con el presente contrato de arrendamiento, la "mantención" comprende todas las medidas necesarias para mantener el objeto de arrendamiento en el estado establecido en el contrato, para prevenir daños y para subsanar las consecuencias del desgaste. De acuerdo con el presente contrato de arrendamiento, la "reparación" comprende la eliminación de los daños producidos por el uso del objeto de arrendamiento y/o provenientes del área de riesgo del arrendatario, al igual que el reemplazo de los equipos, instalaciones y otros elementos incluidos en el arrendamiento del objeto de arrendamiento.

6. Si el arrendatario no cumple con los deberes establecidos en los párrafos anteriores dentro de un plazo razonable a pesar de haber sido advertido por escrito, la arrendadora podrá encargarse de la realización de los trabajos necesarios a expensas del arrendatario. No se requerirá establecer un plazo en caso de que el atraso represente un peligro o que el arrendatario esté fuera de alcance.

- // -

Artículo 7

Seguros

El arrendatario se compromete a contratar un seguro de responsabilidad civil de empresarios para daños personales y materiales con una cobertura adecuada, pero no inferior a 500.000,-- euros para daños materiales y de arrendamiento y no inferior a 1,5 millones de euros para daños personales, y a mantener este seguro por el período de arrendamiento. Deberá comprobarse a la arrendadora la existencia de tal seguro cuando lo requiera.

Artículo 8

Responsabilidad

1. El arrendatario sólo podrá reclamar frente a la arrendadora derechos a indemnización, incluidos los derechos por deudas previas al contrato y por actos indebidos, si se debieren a
- incumplimiento por negligencia de un deber de prestación principal por parte de la arrendadora o de sus encargados;
 - dolo o negligencia grave de la arrendadora o de sus encargados
 - incumplimiento por negligencia por parte de la arrendadora o de sus encargados que constituyere un daño para la vida, la integridad física o la salud,
 - la falta de una característica prometida del objeto de arrendamiento,
 - la responsabilidad legal obligatoria de la arrendadora o de sus encargados.

- // -

- // -

2. La arrendadora no tendrá responsabilidad estricta por indemnización de perjuicios por vicios existentes inicialmente (artículo 536 a, párrafo 1, primera alternativa, del Código Civil). Ello no afectará los demás derechos de garantía del arrendatario; en particular, no afectará su derecho a que se elimine el vicio, siempre que en el presente contrato de arrendamiento no se establezca algo distinto.

3. El arrendatario sólo podrá reclamar derechos a reducción y/o retención frente a la arrendadora si se basaren en

- derechos establecidos válidamente, o
- en derechos irrefutables.

Ello no afectará los derechos del arrendatario a devolución conforme al artículo 812 del Código Civil.

4. El arrendatario no tendrá derecho a indemnización ni a reducción en caso de que la arrendadora dejare de prestar un debido servicio a causa de huelga, por fuerza mayor u otras razones que la arrendadora no pudiese evitar, o si no pudiese exigírsele a la arrendadora la prestación de este servicio. Ello regirá especialmente en caso de corte del suministro de agua, electricidad, combustibles, etc. y para sus consecuencias. La arrendadora no estará obligada a sustituir el suministro. No obstante, procurará subsanar las eventuales molestias lo antes posible.

5. La arrendadora no se responsabilizará por los impedimentos de uso debidos a disposiciones de entidades públicas si la causa de estos impedimentos radicaren en la persona del arrendatario o en el tipo de uso previsto o realizado. Si los impedimentos de uso por disposiciones de entidades públicas pudieren suprimirse

- // -

- // -

mediante medidas estructurales, el arrendatario deberá realizar estas medidas a sus expensas, siempre y cuando se le pudiere exigir razonablemente considerando la duración del contrato de arrendamiento.

6. El arrendatario se responsabilizará por los daños causados por él, sus empleados, visitas, clientes, proveedores y subarrendatarios, a no ser que los autores del daño hubieren tenido contacto con el objeto arrendado no a instancias del arrendatario.

7. El arrendatario deberá informar a la arrendadora de inmediato sobre los daños o vicios que aparecieren en el objeto arrendado o en las superficies de tránsito. Si fuere culpable de no cumplir con este deber de información, se responsabilizará por los daños consecuenciales, especialmente si por la información omitida la arrendadora no pudiere reclamar oportunamente sus derechos de garantía frente a terceros, especialmente frente a empresas constructoras.

8. Si apareciere un daño en los espacios arrendados a los que la arrendadora no tuviere derecho a acceso regular, el arrendatario deberá comprobar que no tuvo culpa en cuanto a la causa del daño.

9. El arrendatario deberá eliminar de inmediato los daños por los que fuere responsable de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos anteriores. Si no cumpliere con este deber dentro del plazo establecido por la arrendadora luego de haber sido advertido, la arrendadora podrá encargar la realización de los trabajos requeridos a expensas del arrendatario. No se requerirá advertencia por escrito ni la fijación de un plazo si se tratare

- // -

- // -

de daños que representan un peligro o si el paradero del arrendatario fuere desconocido.

10. En caso de extravío de llaves debe informarse a la arrendadora de inmediato. El arrendatario sufragará los gastos de reposición al igual que del cambio eventualmente necesario de cerraduras y sistemas de cierre.

11. No existirán derechos a indemnización ni a reducción del canon de arrendamiento por ruidos de construcción, trabajos de construcción - aunque los ocasionare la arrendadora - o por desviaciones del tránsito, cierres de calles y ruidos de trenes subterráneos, si ello no afectare en gran medida la utilización del objeto arrendado.

Artículo 9

Publicidad

1. Toda presentación externa del arrendatario en el exterior o interior del edificio y en las áreas externas del edificio requerirá el consentimiento por escrito de la arrendadora en lo que se refiere al diseño, tamaño y operación de tal presentación.

2. El arrendatario podrá colocar material publicitario sólo previo consentimiento por escrito de la arrendadora en lo que se refiere a motivo, tipo y diseño. La arrendadora podrá hacer depender su consentimiento de un acuerdo de remuneración si el arrendatario tuviere la intención de colocar más de un cartel de tamaño habitual en el lugar habitual. Ello regirá, en particular, si el arrendatario deseara colocar publicidad en las superficies externas del edificio o en las áreas externas del edificio. La obtención de los permisos oficiales requeridos es

- // -

- // -

asunto exclusivo del arrendatario. También se requerirá el consentimiento de la arrendadora para la colocación de placas, letreros o caracteres y respecto de su diseño.

3. Si no se diere el consentimiento, el arrendatario deberá retirarlos, incluso si los derechos de la arrendadora sólo se hubieren visto afectados por el hecho de que no se solicitó el consentimiento. Si el arrendatario no cumple con su deber de retirar los elementos publicitarios dentro de un plazo razonable establecido por la arrendadora, la arrendadora podrá encargarse de su retiro a expensas del arrendatario.

Antes de su salida, el arrendatario deberá retirar los elementos publicitarios colocados por él, tapar los orificios de tarugos producidos por su colocación y retirar los cables eléctricos correspondientes. El arrendatario deberá renovar la pintura en la parte de la fachada en que se ubicaba el elemento publicitario.

Si la arrendadora dispusiere de superficies/instalaciones para varios letreros con paneles de caja para la colocación de letreros publicitarios del arrendatario, el arrendatario deberá guardar estos paneles durante el período de arrendamiento. Al término del período de arrendamiento y luego de retirar los elementos publicitarios, el arrendatario deberá volver a instalar los paneles de caja.

Si al término del contrato de arrendamiento ya no estuviere el panel de caja, el arrendatario deberá encargarse a una empresa determinada por la arrendadora la confección de un panel del mismo tipo, tamaño y aspecto.

Artículo 10

- // -

- // -

Rescisión extraordinaria

1. El arrendatario tendrá el derecho a rescisión establecido en el artículo 5, número 3.
2. La arrendadora podrá rescindir el contrato con el arrendatario si
 - a) el arrendatario se atrasare en dos meses en el pago del canon de arrendamiento. Las partes están de acuerdo en que en el cálculo también se considerarán las reclamaciones de pago por el mismo motivo distintas a las reclamaciones de canon de arrendamiento, vale decir, reclamaciones retroactivas de pago de los costos operacionales o de indemnización de daños y perjuicios, por ejemplo;
 - b) el arrendatario suspendiere sus pagos;
 - c) el arrendatario no prestare la garantía convenida a pesar de otorgársele un plazo adicional,
 - d) el arrendatario diere, sin el consentimiento de la arrendadora, al objeto arrendado o a partes del mismo un uso distinto al establecido en el contrato, especialmente si traspasare su uso o lo subarrendare a terceros, o si al subarrendarlo exigiere al subarrendatario un canon superior al que él mismo paga a la arrendadora;
 - e) se presentare un protocolo de un ejecutor judicial documentando la falta de propiedad ejecutable, aunque el ejecutor judicial hubiere actuado por encargo de un tercero.
3. Lo dispuesto anteriormente no afectará los motivos de rescisión extraordinaria que resulten de disposiciones legales.
4. Las partes están de acuerdo en que la arrendadora no perderá su derecho de rescisión por el hecho de no ejercerlo

- // -

- // -

inmediatamente después de tomar conocimiento de las circunstancias determinantes. No obstante, la arrendadora no podrá basar la rescisión en circunstancias que eran de su conocimiento desde hace más de dos meses, a no ser que los hechos estuvieren en una conexión de continuidad como, por ejemplo, en caso de atrasos permanentes en el pago del canon de arrendamiento o de una acumulación de incumplimientos de contrato menores en un período prolongado.

5. Si el arrendatario hubiere provocado la rescisión intempestiva del contrato de arrendamiento, responderá a la arrendadora por la pérdida del canon de arrendamiento y de los gastos secundarios producida por el hecho de que la arrendadora no logre dar en arriendo los espacios a un arrendatario que ella considere adecuado o, en caso de un nuevo arrendamiento, no esforzarse que se le pague el canon anterior. El derecho a indemnización está limitado al período comprendido entre la fecha de salida del arrendatario y la fecha de término del período de arrendamiento convenido. Esta responsabilidad se suprimirá en caso de que la arrendadora no se esfuerzare lo suficientemente para encontrar a un nuevo arrendatario.

Artículo 11

Pérdida del objeto arrendado

El contrato de arrendamiento finalizará sin necesidad de rescisión en caso de pérdida del objeto de arrendamiento. Las partes están de acuerdo en que también se considerará como pérdida cuando - aunque la cosa arrendada propiamente tal no hubiere sufrido daño o sólo hubiere sufrido un daño menor - el objeto en su totalidad hubiere sufrido un daño tal que la

- // -

- // -

arrendadora se negare justificadamente a su reconstrucción, en que no se considerarán eventuales pagos de seguro. Ello no afectará los derechos a indemnización de la arrendadora en caso de culpa del arrendatario.

Artículo 12

Accesibilidad del objeto arrendado

1. La arrendadora o su encargado podrá ingresar a los espacios arrendados durante horas del día con aviso previo. En caso de que la demora presentare un peligro, podrá ingresar en cualquier momento; en caso necesario podrá encargar la apertura de los espacios arrendados a expensas del arrendatario. El arrendatario deberá procurar que los espacios arrendados también sean eventualmente accesibles en su ausencia.

Si el arrendatario no mantuviere los espacios arrendados accesibles para la arrendadora, responderá por cada perjuicio sufrido por la arrendadora o un tercero por tal circunstancia.

2. Si la arrendadora quisiere vender el inmueble o si se hubiere rescindido el contrato de arrendamiento, podrá ingresar al objeto de arrendamiento junto con el interesado en días hábiles de 9:00 a 18:00 horas. Luego de la rescisión, la arrendadora también podrá colocar letreros de arrendamiento en cualquier parte del objeto de arrendamiento.

Artículo 13

Pluralidad de arrendatarios

1. Si hubiere varios arrendatarios, éstos se autorizarán mutuamente de modo que cada uno podrá tomar o formular individualmente declaraciones de voluntad válidas para todos los demás. Tal poder también regirá para recibir rescisiones, pero

- // -

- // -

no para formular rescisiones ni para contratos de cancelación de arrendamiento.

El poder podrá ser revocado por varios arrendatarios sólo por un motivo importante.

2. Los hechos que provoquen la prolongación o la disminución del período de arrendamiento para un arrendatario o que constituyan contra él un derecho a indemnización u otras reclamaciones, tendrán el mismo efecto para los otros arrendatarios.

Artículo 14

Poder para recibir notificaciones

Si el arrendatario fuere extranjero o tuviere su domicilio en el extranjero, deberá a nombrar ante la arrendadora, por el período del contrato de arrendamiento, a un apoderado al que puedan notificarse todas las declaraciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, especialmente las declaraciones de rescisión, con efecto para o contra el arrendatario. Sólo podrá revocarse tal nombramiento si se nombra simultáneamente a un nuevo apoderado.

Artículo 15

Término del contrato de arrendamiento

1. El arrendatario se compromete a entregar a la arrendadora el objeto de arrendamiento recién renovado conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de las presentes Disposiciones Generales de Contrato.

2. Las instalaciones y las remodelaciones que deba retirar el arrendatario deberán ser retiradas a no ser que la arrendadora hiciere expresamente uso de su derecho a optar por dejarlas. Si el arrendatario no cumple con este deber, la arrendadora

- // -

- // -

podrá encargar el retiro de los objetos aun existentes a expensas del arrendatario. La arrendadora no tendrá la obligación de guardarlos.

Si no se hubiere convenido algo distinto, el arrendatario deberá restituir el estado del objeto de arrendamiento conforme al artículo 1 del contrato de arrendamiento. Ello regirá, en particular, para las subdivisiones de los espacios dispuestas por la arrendadora al momento del traspaso.

Sin perjuicio de los derechos de la arrendadora conforme al artículo 4, números 2 y 3, de estas Disposiciones Generales de Contrato, al término del contrato el arrendatario deberá, en particular, retirar completamente a sus expensas todas las instalaciones para sistemas de computación y de comunicación, especialmente cables.

En lugar de la renovación y de la restitución del estado original, la arrendadora podrá exigir al arrendatario un monto adecuado de retiro. Las partes están de acuerdo en que un tercero designado por la arrendadora se encargará de calcular dicho monto sobre la base de los costos de restitución que ahorra el arrendatario. No obstante, el arrendatario podrá comprobar a la arrendadora en cualquier momento que los costos ahorrados o el monto adecuado de retiro son inferiores.

4. El tiempo requerido para los trabajos de renovación y reparación estará comprendido dentro del período de arrendamiento y será, por ende, de cargo del arrendatario.

5. El arrendatario deberá sufragar los gastos secundarios hasta la fecha de término del contrato o - posteriormente - hasta la fecha de su salida efectiva. La distribución de los gastos

- // -

- // -

secundarios se efectuará de acuerdo con el tiempo o bien según las mediciones parciales, si las hubiere. Un mes parcial se considerará como mes completo. Antes de presentarse la liquidación de los gastos secundarios, la arrendadora podrá retener la parte de la garantía que corresponda al monto previsto de los costos operacionales adeudados.

6. Deberán entregarse a la arrendadora todas las llaves del objeto de arrendamiento.

Artículo 16

Prescripción

1. Los derechos sobre cánones de arrendamiento impagos prescribirán luego de cuatro años. El plazo de prescripción comienza con el término del año en que se produjo el derecho a reclamación.

Los derechos indicados en el artículo 548 del Código Civil prescribirán, para ambas partes, luego de un año. Apartándose de lo dispuesto en el artículo 548, párrafo 1, inciso 3, del Código Civil, el plazo de prescripción de los derechos a indemnización de la arrendadora comenzará a correr recién en la fecha en que se produce el derecho, si esa fecha fuere posterior a la fecha en que la arrendadora recibe el objeto de arrendamiento.

Artículo 17

Protección de datos

El arrendatario se declara conforme con que se guarden datos para efectos de administración del contrato de arrendamiento. Sólo se guardarán los datos requeridos para la debida tramitación del contrato de arrendamiento.

Artículo 18

- // -

- // -

Invalidez parcial

Si una disposición o una parte del presente contrato no tuviere o perdiera validez, ello no afectará la validez del contrato. En ese caso, las partes deberán sustituir la cláusula del contrato sin validez por una nueva disposición que corresponda, en el aspecto económico, a la disposición sin validez del contrato o que más se aproxime a ésta dentro del marco legalmente permitido.

Bayerische Bau und Immobilien Gruppe

(Dirección, números de teléfono, etc. al pie de página)

Anexo 7 del Contrato de Arrendamiento con el Estado de Chile

Costos operacionales conforme al

artículo 2 del Reglamento de Costos Operacionales

Conforme al artículo 1 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:

Estas se refieren especialmente al impuesto de 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 evacuación 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 la Ley Federal de Protección de 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 Inmisiones.

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, incluso 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.

8. 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 pago 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 asociada 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 al 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.

Versión/fecha de publicación: 01/2004

Bayerische Bau und Immobilien Gruppe

(Dirección, números de teléfono, etc. al pie de página)

Anexo 8 del Contrato de Arrendamiento con el Estado de Chile

REGLAMENTO INTERNO PARA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Artículo 1

Deberes especiales del arrendatario

Está prohibido colocar y almacenar objetos de cualquier tipo en el exterior de los espacios arrendados, a no ser que existieren superficies destinadas para ese fin. No podrán estacionarse bicicletas ni vehículos que empleen combustible dentro del objeto de arrendamiento.

2. Sólo podrán estacionarse vehículos y efectuarse cargas y descargas en los lugares previstos para ese fin.

3. No podrán depositarse combustibles ni materiales fácilmente inflamables en el interior de los espacios arrendados. En particular, debe cumplirse con las normas del servicio de bomberos.

4. Sólo podrán tenerse animales domésticos en los espacios

- // -

- // -

arrendados previo consentimiento por escrito de la arrendadora.

5. El arrendatario se compromete a tener la mayor consideración con los co-arrendatarios y a no producir molestias ni perturbaciones evitables. Además, el arrendatario se compromete a respetar las disposiciones del Reglamento de Trabajos Domésticos y de Ruidos por Música (sólo podrán realizarse trabajos que perturben la tranquilidad los días lunes y viernes entre las 8:00 y las 12:00 horas, y entre las 15:00 y las 18:00 horas, y los días sábado entre las 8:00 y las 12:00 horas, y entre las 15:00 y las 17:00).

6. No podrán efectuarse entregas ni retiros de mercadería, sin importar su tipo, entre las 22:00 y las 6:00 horas; las excepciones requerirán el consentimiento por escrito de la arrendadora. No está permitida la operación de máquinas que produzcan ruidos molestos y vibraciones ni la operación de aparatos de sonido, sin importar su tipo, que excedan los valores de medición permitidos por ley o por las autoridades.

Las excepciones requerirán el consentimiento por escrito de la arrendadora.

7. Deberán evitarse las molestias para los co-arrendatarios producidas por polvo y olores; ello regirá especialmente para actividades comerciales de restauración. Deberán adoptarse las medidas adecuadas necesarias para eliminar olores o de ventilación y evacuación de aire, a expensas del arrendatario. La arrendadora determinará la necesidad de adoptar tales medidas.

8. La basura y los productos de desecho de cualquier tipo sólo podrán depositarse en los recipientes destinados a ese fin.

- // -

- // -

9. Los lavabos y fregaderos al igual que los WC sólo deberán usarse para el fin al que están destinados; en ellos no deberán arrojarse basuras ni verterse líquidos, especialmente ácidos ni sodas cáusticas. El arrendatario responderá por los daños producidos en WC, lavabos y fregaderos.

10. El arrendatario sufragará los gastos por eliminación y retiro de los desechos producidos por su actividad comercial, especialmente de la eliminación de desechos de papel, por ejemplo, conforme a las normas de protección de datos. En caso de depositar los desechos producidos por su actividad comercial por un tiempo breve dentro de los espacios arrendados, deberá procurar que se realice en forma higiénica y correcta.

Artículo 2

Fachada y escaparates

Podrán instalarse máquinas expendedoras fuera de los espacios arrendados (fachadas, cajas de escalera, corredores) sólo previo consentimiento de la arrendadora.

2. La arrendadora también podrá prohibir que se pinten los vidrios de los escaparates y de las ventanas de las oficinas con letras o signos si ello afectare el aspecto general del edificio o del inmueble.

3. Las superficies libres delante de los espacios arrendados no podrán usarse para instalar puestos de venta, para ofrecer mercaderías ni para fines similares. Las excepciones requerirán el consentimiento por escrito de la arrendadora.

Artículo 3

Instalaciones operacionales

1. Los ascensores para personas sólo podrán emplearse para el

- // -

- // -

fin al que están destinados. No podrán transportarse cargas ni objetos voluminosos.

2. Los montacargas no deben emplearse para depositar objetos. No podrán emplearse para transportar personas. Al operar los montacargas deben cumplirse estrictamente las normas técnicas pertinentes, de la autoridad de inspección técnica y de las demás autoridades competentes.

Artículo 4

Otras disposiciones

arrendadora podrá ampliar o modificar el Reglamento Interno normas adicionales.

cha de actualización: 26.05.2000.

SANTIAGO, CHILE, a 22 de noviembre de 2011

JANDRA VERGARA ZAPATA
REDUCTORA

**Mietvertrag
über Pkw-Stellplatz / Garage**

Zwischen

Bayerische Immobilien GmbH & Co. KG

vertreten durch die

Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG

diese vertreten durch die

Bayerische Bau und Immobilien Management GmbH

Vermieter

und

Staat Chile

vertreten durch die Botschafterin Chiles in der Bundes
republik Deutschland, Frau Marigen Hornkohl

Mieter

§ 1

Gegenstand des Vertrages / Mietsache

Vermietet werden im
die Sta
gen.

Verwaltung

ausgeschlossen zur Hinterstellung von Kraftfahrzeu-

§ 2 Mietzeit / Mietzins

Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2007, Mietzahlungsbeginn ist der 01.02.2008.

Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt auf unbestimmte Zeit.

Eine Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Die Kündigung des Mietvertrages für eine Wohnung oder gewerbliche Räume beinhaltet nicht gleichzeitig eine Kündigung dieses Mietvertrages, selbst wenn Wohnung oder Gewerberäume im selben Anwesen liegen.

Der Mietzins beträgt monatlich
(in Worten: eins-fünf-vier 0/100)

€ 154,00

Stellplatz: 2 Stück à € 77,00

Monatliche Gesamtmiete

€ 154,00

Der Mietzins ist am dritten Werktag eines jeden Monats fällig. Er wird vom Vermieter mittels Bankeinzugsverfahren vom Konto des Mieters rechtzeitig eingezogen. Der Mieter erteilt dem Vermieter auf dessen Formblatt eine entsprechende Ermächtigung. Aufrechnung oder Zurückbehaltung gegen den Mietzins sind ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Freistellung der Mietsache durch den bisherigen Mieter. Das Kündigungsrecht des Mieters wird hiervon nicht berührt.

§ 3 Haftung

Eine Haftung des Vermieters für Mängel, die bei Vertragsabschluß vorhanden waren, wird ausgeschlossen, es sei denn, sie wurden arglistig verschwiegen. Auch darüber hinaus haftet der Vermieter für Schäden nicht, es sei denn, sie beruhen auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung des Vermieters oder seiner Mitarbeiter.

Eine Versicherung gegen Feuer, Diebstahl, Beschädigung und andere Risiken ist für das eingestellte Fahrzeug durch den Vermieter nicht abgeschlossen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Nichtberechtigte Zutritt zu der Garage/dem Standplatz verschaffen, hat der Mieter entsprechende Vorsorge zu treffen und bei eigenem Wunsch entsprechende Versicherungsverträge selbst abzuschließen.

Sofern der gemietete Platz von Dritten benutzt oder die Zufahrt ganz oder teilweise verstellt wird, ist für die Freimachung der Mieter verantwortlich.

Der Mieter haftet für alle durch ihn, seine Angestellten, Beauftragten und evtl. Untermieter schuldhaft verursachten Schäden an der Garage sowie deren Einrichtungen, falls die genannten Personen Arbeiten bei, an oder in der Mietsache vornehmen oder sie nutzen.

Die Einhaltung gesetzlicher und behördlicher Vorschriften sowie die sich bei einem Verstoß ergebenden Folgen sind allein Sache des Mieters.

Mietvertrag über Flächen / Räume

zwischen

Bayerische Immobilien GmbH & Co. KG

vertreten durch die

Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG

diese vertreten durch die

Bayerische Bau und Immobilien Management GmbH

- Vermieter -

und dem

Staat Chile

vertreten durch die Botschafterin Chiles in der Bundes-
republik Deutschland, Frau Marigen Hornkohl

- Mieter -

Vertragsnummer:

[Redacted Signature Area]

[Redacted Stamp Area]

§ 1 Gegenstand des Vertrages / Mietsache

1. Vermietet werden im

Büro

im 3. OG / Flächen Nr. 36 und 37 =

ca. 181,54 m²

Die Flächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 Teil 1 Abschnitt 3.1.1 (NGF), wobei Konstruktionsflächen von nicht ortsgebundenen Trennwänden übermessen werden. Die DIN 277 Teil 1 ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.

Der Vermieter und der Mieter sind berechtigt, jederzeit eine Nachberechnung vorzunehmen. Soweit sich Mehr- oder Mindermaße ergeben, werden der Mietzins, die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten durch den Vermieter rückwirkend für beide Teile verbindlich neu festgesetzt. Mehr- oder der Minderbeträge werden unverzüglich ausgeglichen. Darüber hinaus begründen solche Flächenabweichungen wechselseitig keinerlei Gewährleistungsansprüche und/oder Kündigungsrechte.

Der Vermieter schuldet nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Überlassung der Mietsache gemäß Ziffer 1 nur in demjenigen Ausbauzustand, wie er sich aus der diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügten Ausstattungsbeschreibung ergibt. Darüber hinaus wird der Vermieter die Mieträume noch nach näherer Maßgabe des diesem Vertrag als **Anlage 5** beigefügten Detailplans des Mieters ausbauen.

2. Falls sich nach Abschluss des Mietvertrages gegenüber dem **Detailplan** oder gegenüber der Ausstattungsbeschreibung technisch bedingte Änderungen des Ausbauzustandes ergeben, kann der Vermieter diese während der Umbauphase vornehmen und wird diese in einem Übergabeplan dokumentieren. Der Mieter stimmt insofern bereits heute der Änderung des vom Vermieter geschuldeten Zustands zu und wird dies durch die Unterzeichnung eines Nachtrags dokumentieren. Der Übergabeplan wird in diesem Fall wesentlicher Bestandteil des Nachtrags. Sich während der Umbauphase ergebende Sonderwünsche des Mieters werden im Übergabeplan nicht berücksichtigt.
3. Inhalt und Grundlage dieses Mietvertrages sind die als **Anlage 6** beigefügten Allgemeinen Vertragsbestimmungen in der Fassung vom 01.11.2005.
4. Dem Mieter ist bekannt, dass keine Klimaanlage oder sonstige Kühleinrichtungen vorhanden sind. Der Vermieter schuldet die Mietsache nur ohne diese Einrichtungen. Dies ist bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigt worden. Sollte es während der Mietzeit zu übermäßig hohen Raumtemperaturen kommen, kann der Mieter daraus keine Rechte ableiten und insbesondere weder die Miete mindern noch vom Vermieter die Beseitigung dieses Zustandes verlangen.

§ 2 Benutzung der Mieträume

1. Die Räume sind zum Betriebe eines Büros (Branche: Generalkonsulat des Staates Chile) vermietet.
2. Jede Betriebs- oder Branchenänderung darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Die Einwilligung des Vermieters bedarf der Schriftform.
3. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche mit seiner Person und/oder mit seinem Gewerbe zusammenhängenden Auflagen zu erfüllen und Genehmigungen zu besorgen. Die Gültigkeit dieses Mietvertrages ist unabhängig von einer etwa erforderlichen behördlichen Zulassung der gewerblichen Tätigkeit.

Werden solche personenbezogene Genehmigungen oder Auflagen versagt, begründet dies weder ein Kündigungs-, noch ein Rücktrittsrecht des Mieters. Solche personenbezogene Genehmigungen und Auflagen sind auch nicht Geschäftsgrundlage dieses Mietvertrages.

4. Die Regelungen gemäß vorstehender Ziffer 3 gelten nicht für die bauliche Eignung zum Vertragszweck gemäß vorstehender Ziffer 1.
5. Wird nach Übergabe in die Brandabschottung in den Fluchtbereichen durch den Mieter eingegriffen, insbesondere durch zusätzliche Kabelverlegung nach Übergabe usw. so hat der Mieter auf seine Kosten für die hierdurch erforderlichen Genehmigungen und Auflagen zu sorgen. Er hat in diesen Fällen den Vermieter von sämtlichen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen auf seine Kosten freizustellen. Der Mieter hat sämtliche Maßnahmen von einer Fachfirma nach den anerkannten Regeln der Technik durchführen zu lassen.
6. Der Mieter hat in den Fällen der obigen Ziff. 5 den Nachweis zu führen, dass entsprechende Genehmigungen vorhanden sind und Auflagen bzgl. Brandschutz nach Übergabe durch ihn/seine Mitarbeiter/von ihm beauftragte Firmen usw. eingehalten wurden.

§ 3

Konkurrenzschutz

Ein Konkurrenzschutz zu Gunsten des Mieters wird ausgeschlossen.

§ 4

Mietdauer

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Laufzeit dieses Mietverhältnisses:

Mietbeginn: 01.02.2007

Mietdauer: 5 Jahre

Mietende: 31.01.2012

2. Die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses beginnt am 01.07.2007 (vgl. § 6), der Betriebs- und sonstigen Nebenkosten beginnt mit Übergabe und zwar auch bei vom Mieter zu Unrecht verweigerter Übernahme.
3. Die Anwendung des § 545 BGB über eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Gebrauchsfortsetzung nach Vertragsbeendigung wird ausgeschlossen. Eines Fortsetzungswiderspruchs bedarf es in keinem Fall.

§ 5

Übergabe der Mietsache

1. Etwaige Mängel, die die Funktionsfähigkeit der Mieträume für den Geschäftsbetrieb des Mieters nicht wesentlich beeinträchtigen, entbinden den Mieter nicht von der Pflicht zur Übernahme des Mietobjektes.
2. Die Mietsache wird mit Bezugsfertigkeit, voraussichtlich zu dem in § 4.1 genannten Zeitpunkt übergeben, wenn
 - der vom Mieter rechtsverbindlich unterzeichnete Mietvertrag dem Vermieter spätestens am 30.11.2006 vorliegt.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, dass sich der Übergabetermin um die durch die verspätete Vorlage des Mietvertrages durch den Mieter verursachte Verzögerung verschiebt. Der Mieter bleibt aber gemäß § 6 zur Zahlung der Miete und der Nebenkosten ab dem Zeitpunkt verpflichtet, zu dem das Mietobjekt dem Mieter bei rechtzeitiger Vorlage des Mietvertrages hätte übergeben werden können.

3. Der Vermieter wird den Mieter zwei Wochen vor Bezugsfertigkeit benachrichtigen und ihm einen Übergabetermin benennen. Nimmt der Mieter an dem mitgeteilten Übergabetermin ohne Begründung nicht teil, wird ihn der Vermieter mit einwöchiger Frist unter Hinweis auf die Übergabewirkung zu einem neuerlichen Übergabetermin einladen. Erscheint der Mieter auch zu diesem Termin nicht, gilt die Übergabe als erfolgt.
4. Bei der Übergabe der Mietsache wird ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt. Mängel der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter spätestens zwei Wochen nach Übergabe schriftlich anzuzeigen. Für den Fristbeginn ist das Datum des Übergabeprotokolls maßgeblich. Werden Mängel nicht innerhalb dieser Frist angezeigt, erkennt der Mieter an, die Mietsache in vertrags- und ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben, es sei denn, die Mängel waren auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar.

§ 6 Mietzins

Zwischen den Vertragsparteien gilt als vereinbart, dass der Mieter 5 Monate „mietfreie Zeit“ auf die Netto-Grundmiete – Bürofläche gemäß § 1- Ziffer 1 erhält (vgl. § 4 Ziffer 2). Während der „mietfreien Zeit“ sind die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Nebenkosten sowie evtl. Mieten für Keller oder Stellplätze wie vertraglich vereinbart zu entrichten.

A) Monatlicher Mietzins für die Zeit vom 01.02.2007 bis 30.06.2007:

1. Die Grundmiete beträgt monatlich
(in Worten: EURO null 00/100) € 0,00
Büro ca. 181,54 m² à € 0,00/m²
2. Der Mieter trägt zusätzlich zu der Grundmiete sämtliche Betriebskosten nach Maßgabe von § 1 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen.
Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt monatlich € 635,39
Büro ca. 181,54 m² à € 3,50/m²
3. Die Vorauszahlungen sind wie der Mietzins fällig.

B) Monatlicher Mietzins für die Zeit ab 01.07.2007:

4. Die Grundmiete beträgt monatlich € 2.712,21
(in Worten: EURO zwei-sieben-eins-zwei 21/100)
Büro ca. 181,54 m² à € 14,94/m²
5. Der Mieter trägt zusätzlich zu der Grundmiete sämtliche Betriebskosten nach Maßgabe von § 1 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen.
Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt monatlich € 635,39
Büro ca. 181,54 m² à € 3,50/m²
6. Die Vorauszahlungen sind wie der Mietzins fällig.
7. Da die Mietfläche umsatzsteuerfrei vermietet wird, ersetzt der Mieter dem Vermieter den sich hieraus ergebenden umsatzsteuerlichen Nachteil, d.h. die nicht abziehbare Vorsteuer aus Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Die Rechnungsstellung erfolgt als jeweils einmalig erhöhte Mietzahlung gegen Nachweis des Vermieters.
8. Die nicht abziehbare Vorsteuer aus den Umbaukosten vor Mietbeginn des Vermieters, um den von ihm vertraglich geschuldeten Zustand herzustellen, ist mit dem Mietzins gemäß § 6 ausgeglichen.

§ 7 Änderung des Mietzinses

1. Jeweils zum 01.02. eines jeden Jahres, erstmals zum 01.02.2008, erhöht oder vermindert sich die gemäß § 6 geschuldete Grundmiete in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) seit dem Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. dem Monat Februar des Vorjahres verändert hat.
2. Die Änderung tritt automatisch ein. Es bedarf keiner förmlichen Geltendmachung durch den Vermieter. Der Index für den Monat Februar wird erst im März/April veröffentlicht. Mieterhöhungs- oder Ermäßigungsbezüge sind von den Parteien nach schriftlicher Aufforderung unverzüglich rückwirkend ab dem 01.02. auszugleichen.
3. Sollte der vorbezeichnete Index nicht fortgeführt werden, tritt an seine Stelle der ihn ersetzende Index.
4. Die Parteien gehen davon aus, dass vorstehende Vereinbarung nach der Preisklauselverordnung als genehmigt gilt. Sollte doch die Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft erforderlich sein, aber versagt werden, verpflichten sich die Parteien dazu, diese Vereinbarung mit Wirkung auch für die Vergangenheit durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck am Nächsten kommt und als genehmigt gilt oder genehmigt wird.

§ 8 Sicherheitsleistung

- entfällt -

§ 9 Verlängerung des Mietvertrages (Option)

1. Der Mieter hat das einmalige Optionsrecht das Mietverhältnis **um 5 Jahre** zu verlängern.
2. Die Ausübung des Optionsrechtes muss bis spätestens 12 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt sein. Die Ausübung des Optionsrechtes bedarf der Schriftform.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

1. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.
2. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse für Mietverträge bekannt. Sie verpflichten sich wechselseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zur Einhaltung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses erforderlich sind, sowie den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Form vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Hauptmietvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.

§ 7 Änderung des Mietzinses

1. Jeweils zum 01.02. eines jeden Jahres, erstmals zum 01.02.2008, erhöht oder vermindert sich die gemäß § 6 geschuldete Grundmiete in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) seit dem Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. dem Monat Februar des Vorjahres verändert hat.
2. Die Änderung tritt automatisch ein. Es bedarf keiner förmlichen Geltendmachung durch den Vermieter. Der Index für den Monat Februar wird erst im März/April veröffentlicht. Mieterhöhungs- oder Ermäßigungsbezüge sind von den Parteien nach schriftlicher Aufforderung unverzüglich rückwirkend ab dem 01.02. auszugleichen.
3. Sollte der vorbezeichnete Index nicht fortgeführt werden, tritt an seine Stelle der ihn ersetzende Index.
4. Die Parteien gehen davon aus, dass vorstehende Vereinbarung nach der Preisklauselverordnung als genehmigt gilt. Sollte doch die Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft erforderlich sein, aber versagt werden, verpflichten sich die Parteien dazu, diese Vereinbarung mit Wirkung auch für die Vergangenheit durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck am Nächsten kommt und als genehmigt gilt oder genehmigt wird.

§ 8 Sicherheitsleistung

- entfällt -

§ 9 Verlängerung des Mietvertrages (Option)

1. Der Mieter hat das einmalige Optionsrecht das Mietverhältnis **um 5 Jahre** zu verlängern.
2. Die Ausübung des Optionsrechtes muss bis spätestens 12 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt sein. Die Ausübung des Optionsrechtes bedarf der Schriftform.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

1. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.
2. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse für Mietverträge bekannt. Sie verpflichten sich wechselseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zur Einhaltung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses erforderlich sind, sowie den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Form vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Hauptmietvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.

4. Während der fest vereinbarten Vertragsdauer steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht für den Fall zu, dass aus institutionellen Gründen des akkreditierten Landes, Gründen der Sicherheit oder höheren Gewalt, oder aufgrund diplomatischer und konsularischer Beziehungen zwischen Chile und der Bundesrepublik Deutschland das Chilenische Generalkonsulat in München schließen sollte. Dieses Recht muss innerhalb von 30 Tagen seit Zugang des entsprechenden offiziellen Beschlusses der Regierung von Chile durch den Mieter beim Vermieter ausgeübt werden. Die Ausübung des Sonderkündigungsrechts hat schriftlich gegenüber dem Vermieter zu erfolgen. Im Fall der Kündigung stehen dem Mieter keinerlei Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche zu; der Mieter muss nur noch den Mietzins zahlen und Nebenkosten, die sich auf den letzten Monat des Gebrauchs der Mietfläche bezieht, ohne dass der Vermieter berechtigt ist eine Entschädigung für die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages zu verlangen.

Von dieser Vereinbarung bleiben die Regelungen gemäß Anl. 6 / § 15 dieses Mietvertrages unberührt.

§ 11 Änderungen/Ergänzungen

- a) Ergänzend und abändernd zu den Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Anlage 6 zu diesem Mietvertrag) vereinbaren die Parteien folgendes:

1. § 1, Ziffer 5 lautet nunmehr wie folgt:
Entstehen Betriebskosten neu, so hat der Mieter diese ebenfalls zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, die neu entstehenden Abgaben oder Betriebskosten ab dem Zeitpunkt ihrer Entstehung in die Nebenkostenabrechnungen einzustellen. Der Vermieter wird den Mieter schriftlich über die etwaige Neuentstehung von öffentlichen Abgaben oder Betriebskosten unter Angabe des Entstehungszeitpunktes informieren.
2. § 1, Ziffer 10, wird wie folgt ergänzt:
Sollten die geleisteten Vorauszahlungen höher als die abgerechneten Nebenkosten sein und keinerlei Mietrückstände zu dem Zeitpunkt bestehen, kann der Mieter eine Rückerstattung der zuviel entrichteten Vorauszahlungen verlangen.
3. § 10, Ziffer 2, Buchstaben c) und e) entfallen ersatzlos.
4. § 10, Ziffer 5, entfällt
5. § 15 - Ziffer 1 wird wie folgt ergänzt:
Sollte das Mietverhältnis zum 31.01.2017 oder später enden, sind die Parteien einig, dass der Mieter die vertraglich vereinbarte Erneuerungspflicht für die Teeküche sowie den Bodenbelag nicht schuldet, d.h. die Teeküche sowie der Bodenbelag werden grundgereinigt (Teppichboden im Sprühextraktionsverfahren) an den Vermieter zurück gegeben. Im übrigen gelten die Regelungen und Bestimmungen gemäß Anlage 6 / § 15.

Im übrigen gelten die Allgemeinen Vertragsbestimmungen, soweit nicht durch die vorstehenden Regelungen ergänzt oder abgeändert.

- b) Ergänzend und abändernd zur Anlage 7 zu diesem Mietvertrag vereinbaren die Parteien folgendes:
1. Ziffer 1 entfällt ersatzlos.

Im übrigen gilt die Anlage 7, soweit nicht durch die vorstehenden Regelungen ergänzt oder abgeändert.

§ 12 Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: DIN 277 Teil 1
- Anlage 3: Ausstattungsbeschreibung
- Anlage 4: entfällt
- Anlage 5: Detailplan des Mieters
- Anlage 6: Allgemeine Vertragsbestimmungen in der Fassung vom 01.11.2005
- Anlage 7: Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung
- Anlage 8: Hausordnung für Gewerbebetriebe

§ 13 Vertretungsbefugte Gesellschaften des Vermieters

Die Bayerische Immobilien GmbH & Co. KG wird durch ihre alleingeschäftsführungsberechtigte Komplementärin, die Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co KG beim Abschluss, der Änderung, der Durchführung und der Beendigung dieses Mietvertrages vertreten.
Die Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co KG sowie deren Komplementärin, die Bayerische Bau und Immobilien Management GmbH sind berechtigt, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die sie für erforderlich oder sinnvoll halten.

Der Mieter erklärt, sämtliche Vereinbarungen und Anlagen dieses Vertrages gelesen zu haben. Er erkennt deren Inhalt als für sich rechtsverbindlich an.

München, 05.12.06

München, 01.12.2006

Stempel und Unterschrift

Bayerische Immobilien GmbH & Co. KG
vertreten durch die
Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co KG
diese vertreten durch die
Bayerische Bau und Immobilien Management GmbH

Namen der Unterzeichner

Stempel und Unterschrift des Mieters

Staat/Chile
vertreten durch die Botschafterin in der
Bundesrepublik Deutschland

Frau Marigen Hornkohl

Name der Unterzeichnerin

DIN 277 Teil 1

Vorwort

Diese Norm wurde vom NABau-Arbeitsausschuss „Flächen- und Raumberechnungen“ erarbeitet.

DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau besteht aus:

- Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzungsflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen)
- Teil 3 Mengen und Bezugseinheiten

Änderungen

Gegenüber DIN 277-1: 1987-06 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- a. Die Norm wurde redaktionell überarbeitet und neu gegliedert;
- b. Die „Funktionsfläche (FF)“ wurde in „Technische Funktionsfläche (TF)“ umbenannt;
- c. Der Konstruktions-Rauminhalt (KRI) wurde neu aufgenommen;
- d. Für die Zuordnung von Installationskanälen und -schächten zur Netto-Grundfläche bzw. Konstruktions-Grundfläche wurden Mindestabmessungen definiert;
- e. Die getrennte Ermittlung von Grundflächen unter Schrägen bis/über 1,50 m wurde aufgehoben
- f. Die Unterschreitung der Nutzfläche in Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche wurde aufgegeben; bei Begriffen sind entfallen

Frühere Ausgaben

DIN 277: 1934-08, 1936-01, 1940x-10, 1950x-11
DIN 277-1: 1973-05, 1987-06

1. Anwendungsbereich

Diese Norm gilt für die Ermittlung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken im Hochbau.

Grundflächen und Rauminhalte sind unter anderem maßgebend für die Ermittlung der Kosten im Hochbau nach DIN 2576, der Nutzungskosten im Hochbau nach DIN 18960 und bei dem Vergleich von Bauwerken.

2. Normative Verweisungen

Die folgenden zitierten Dokumente sind für die Anwendung dieses Dokumentes erforderlich. Bei datierten Verweisungen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokumentes (einschließlich aller Änderungen).

DIN 276, Kosten im Hochbau

DIN 277-2:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzungsflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen)

DIN 18960, Nutzungskosten im Hochbau

3. Begriffe

Für die Anwendung dieser Norm gelten die folgenden Begriffe.

3.1.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche.

3.1.1.

Netto-Grundfläche (NGF)

Die Netto-Grundfläche gliedert sich in Nutzfläche, Technische Funktionsfläche und Verkehrsfläche mit Nutzung nach DIN 277-2:2005-2, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9.

Sie schließt die Grundflächen ein von:

- freiliegenden Installationen
- fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. von Öfen, Heiz- und Klimageräten, Bade- oder Duschwannen
- nicht raumhohen Vermauerungen und Bekleidungen
- Einbaumöbeln
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern
- Installationskanälen und -schächten sowie Krichkellern über 1,0 m² lichten Querschnitt
- Aufzugsschächten

3.1.1.1

Nutzfläche (NF)

Summe der Grundfläche mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 7

3.1.1.2

Technische Funktionsflächen

Summe der Grundflächen mit Nutzung nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 9

Sofern es die Zweckbestimmung eines Bauwerks ist, eine oder mehrere betriebstechnische Anlagen unterzubringen, die der Ver- und Entsorgung anderer Bauwerke dienen, z.B. bei einem Heizhaus, sind die dafür erforderlichen Grundflächen jedoch Nutzflächen nach DIN 277-1:2005-02 Tabelle 1, Nr. 7

3.1.1.3

Verkehrsflächen

Summe der Grundflächen mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 9

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen z.B. Gänge zwischen Einrichtungsgegenständen, zählen nicht zur Verkehrsfläche.

3.1.2

Konstruktions-Grundfläche (KGF)

Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen eines Bauwerkes, z.B. von:

- Wände
 - Stützen
 - Pfeiler
 - Schornsteinen
 - raumhohen Vermauerungen und Bekleidungen
 - Installationshölräumen der aufgehenden Bauteile
 - Wandnischen und -schlitzen
 - Wandöffnungen, z.B. Türen Fenster, Durchgänge
 - Installationskanälen und -schächten sowie Krichkellern bis 1,0 m² lichtem Querschnitt.
- Die Konstruktions-Grundfläche ist die Differenz zwischen Brutto- und Netto-Grundfläche.

Rauminhalt (BRI)

Der Rauminhalt des Bauwerks über Brutto-Grundflächen

Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Wände und der Dächer einschließlich Dachgauben und Dachoberlichtern umschlossen.

Zum Brutto-Rauminhalt gehören die Rauminhalte von:

Tief- und Flachgründungen

Lichtschächten

Außentreppen

Außenrampen

Eingangsüberdachungen

Dachüberständen soweit sie nicht Überdeckungen für Bereich b nach 4.1.2 darstellen

auskragenden Sonnenschutzanlagen

über den Dachbelag aufgehenden Schornsteinköpfen, Lüftungsrohren und -schächten

Netto-Rauminhalt (NRI)

Summe der lichten Rauminhalte aller Räume, deren Grundflächen zur Netto-Grundfläche gehören.

Nicht zum Netto-Rauminhalt gehören, z.B. der Rauminhalt über abgehängten Decken, in Doppelböden und in mehrschaligen Fassaden.

Konstruktions-Rauminhalt (KRI)

Summe der Rauminhalte der Bauteile, die Netto-Rauminhalte umschließen

Der Konstruktions-Rauminhalt schließt die Rauminhalte ein von:

abgehängten Decken

Doppelböden

mehrschaligen Fassaden

Installationskanälen und -schächten mit einem lichten Querschnitt bis $1,0 \text{ m}^2$.

Der Konstruktions-Rauminhalt ist die Differenz zwischen Brutto-Rauminhalt und Netto-Rauminhalt.

4. Ermittlungsgrundlagen

4.1. Allgemeines

4.1.1 Die Ermittlung der Grundflächen und Rauminhalte erfolgt in ihrer Genauigkeit entsprechend dem Planungsfortschritt z.B. von der Bedarfsplanung bis zur Dokumentation und anhand der jeweiligen Planungsunterlagen.

4.1.2 Grundflächen und Rauminhalte sind nach ihrer Zugehörigkeit zu den folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

- Bereich c: nicht überdeckt

Sie sind ferner getrennt nach Grundrissebenen, z.B. Geschossen und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln. Dies gilt auch für Grundflächen unter oder über Schrägen.

4.1.3 Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen, z.B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen, aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.

4.1.4 Grundflächen sind in Quadratmetern (m^2), Rauminhalte in Kubikmeter (m^3) anzugeben.

4.2. Ermittlung von Grundflächen

4.2.1 Brutto-Grundfläche

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (Summe aus Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche) sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Boden bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen.

Brutto-Grundstücksflächen des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. Brutto-Grundflächen von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen.

4.2.2 Netto-Grundfläche

Für die Ermittlung der Netto-Grundfläche (Summe aus Technischer Funktions-, Nutz-, und Verkehrsfläche) im Einzelnen sind die lichten Maße zwischen den Bauteilen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterscheidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben unberücksichtigt.

Grundflächen von Treppen und Rampen sind als vertikale Projektion zu ermitteln. Diese Flächen sind, soweit sie keine eigene Ebene darstellen, der darüber liegenden Ebene zuzuordnen, sofern sie sich dort nicht mit anderen Grundflächen überschneiden.

Grundflächen unter der jeweils ersten Treppe oder unter der ersten Rampe werden derjenigen Grundrissebene zugerechnet, auf der die Treppe oder die Rampe beginnt. Sie werden ihrer Nutzung entsprechend zugeordnet.

Grundflächen von Installationskanälen und -schächten über $1,0 \text{ m}^2$ lichten Querschnitt und von Aufzugsschächten werden in jeder Grundrissebene, durch die sie führen, ermittelt.

4.2.3 Konstruktions-Grundfläche

Die Konstruktions-Grundfläche ist aus den Grundflächen der aufgehenden Bauteile zu ermitteln. Dabei sind die Fertigungsmaße der Bauteile in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten einschließlich Bekleidung Unterscheidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türverkleidungen bleiben unberücksichtigt.

Grundflächen von Installationskanälen und -schächten bis $1,0 \text{ m}^2$ lichten Querschnitt werden in jeder Grundrissebene, durch die führen, ermittelt.

Die Konstruktions-Grundfläche kann als Differenz aus Brutto-Grundfläche und Netto-Grundfläche ermittelt werden.

4.3 Ermittlung von Rauminhalten

4.3.1 Brutto-Rauminhalte

Der Brutto-Rauminhalt ist aus den nach 4.2.1 ermittelten Brutto-Grundflächen und den dazugehörigen Höhen zu ermitteln. Als Höhen für die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts gelten die vertikalen Abstände zwischen den Deckenbelagsoberkanten der jeweiligen Grundrissebenen bzw. bei Dächern die Dachbelagsoberkanten.

Für die Höhen des Bereichs c sind die Oberkanten begrenzender Bauteile, z.B. Brüstungen, Attiken, Geländer, maßgebend.

Bei untersten Geschossen gilt als Höhe der Abstand von der Unterkante der konstruktiven Bauwerkssohle bis zur Deckenbelagsoberkante der darüber liegenden Grundrissebene.

Bei Bauwerken oder Bauwerksteilen die von nicht vertikalen und/oder nicht waagerechten Flächen begrenzt werden, ist der Rauminhalt nach entsprechenden geometrischen Formeln zu ermitteln.

4.3.2 Netto-Rauminhalt

Der Netto-Rauminhalt ist aus den Netto-Grundflächen nach 4.2.2 und den lichten Raumhöhen sinngemäß nach 4.3.1 zu ermitteln.

4.3.3 Konstruktions-Rauminhalt

Der Konstruktions-Rauminhalt ist aus den Rauminhalten der den Netto-Rauminhalt umschließenden Bauteile zu ermitteln.

Der Konstruktions-Rauminhalt kann als Differenz aus Brutto-Rauminhalt und Netto-Rauminhalt ermittelt werden.

Ausstattungsbeschreibung Max III

Innenwände:

Nichttragende Innenwände als Gipsmontagewände, 10 cm stark, beidseitig doppelt beplankt, mit innenliegender Dämmung. Vermieterseite wird standardgemäß nach jedem dritten Raster eine Wand geschuldet (mengenmäßig).

Fenster:

Thermisch getrennte Aluminiumkonstruktion, Isolierverglasung, Beschläge in Edelstahl.

Sonnenschutz:

Die außenliegenden Sonnenschutzanlagen an besonnten Fenstern werden automatisch gesteuert (Lichtstärkemesser) und sind zudem mit einem Windwächtersystem (nach DIN-Vorschrift) ausgestattet (manuelle Regelung möglich).

Türen:

Büroinnentüren raumhoch, mit Glasoberlicht, als 40 mm starke Türblätter, kunststoffbeschichtet, in gestrichenen Stahlzargen mit Gummidichtung. Büroeingangstüren mit Vollspantürblätter in Stahlzargen mit Gummidichtung, Profilzylinder und Türspion.

Fußböden:

Die Fußböden der Büroflächen sind als Hohlraumböden ausgeführt. Belag mit permanent antistatischem, stuhlrollenfestem Veloursteppich. Läden mit Natur- bzw. Kunststeinbelag. WCs und Teeküchen mit Keramikbelag. Deckenbelastung 500 kg/m².

Decken/Wände:

Decken in den Büroflächen in der Regel nicht abgehängt. In den Läden abgehängte Decken als Blechpaneeldecken weiß. Wände mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Fliesen:

Keramische Wandfliesen in den WC-Bereichen raumhoch, die Teeküchen erhalten im Bereich der Arbeitsplatte ein Fliesenschild. Die Teeküchen der Büroflächen erhalten eine Marken-Einbauküche.

Heizung:

Anschluss an die Fernheizung der Stadtwerke München (Regelung der Raumtemperatur über Thermostatventile).

Elektro:

Im Bürobereich Verlegung im Hohlraumboden mit Fußbodentank, in jeder 2. Fensterachse mit 2 Steckdosen 220 V und einer Schwachstromsteckdose. Mieterseitige Nachinstallationen sind unter Beachtung der DIN- und VDE-Vorschriften möglich.

Beleuchtung:

Großrasteraufbauleuchten mit je 2 Leuchtstofflampen (BAP gerecht).

2- bzw. 3-geschossige Tiefgarage im Haus. Müllräume im Untergeschoss.

Anlage 6 zum Mietvertrag mit Staat Chile

**Allgemeine Vertragsbestimmungen
Stand: 01.11.2005**

§ 1

Betriebs- und sonstige Nebenkosten

1. Der Mieter trägt neben dem Mietzins die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten. Betriebs- und sonstige Nebenkosten sind alle im Zusammenhang mit dem Eigentum an dem Grundstück und durch den Betrieb des Objektes anfallenden Kosten einschließlich hierfür erbrachter Eigenleistungen des Vermieters gem. § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Nebenkosten umfassen die in der als Anlage 7 beigelegten Aufstellung genannten Kostenarten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung.

2. In Erweiterung der Nebenkostenarten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung sind vom Mieter auch zu tragen:

- Kosten der Hausverwaltung (auch Objektmanagement und Facility Management)
- Kosten für einen Wach- und zentralen Pfortnerdienst
- Kosten für Hausmeister und Haustechniker
- Kosten für Betrieb und Wartung von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Notstromanlagen
- Kosten für Wartung/Prüfung der brandschutztechnischen Einrichtungen (z.B. Brandmeldeanlage, Sprinkler, Feuerlöscher, Rauchabzugsanlagen, Wandhydranten)
- Fassaden- und Dachrinnenreinigung
- Kosten für Wartung der Blitzschutzanlagen
- Kosten für Bereitschaftsdienst
- Kosten für Videoüberwachungsanlagen
- Kosten für die Reinigung Lichtschächte
- Wartungs- und Treibstoffkosten für Geräte zur Schnee- und Schmutzbeseitigung (jeweils soweit vorhanden)

3. Der vom Mieter zu tragende Anteil von den Kosten der Hausverwaltung bzw. Objektmanagement / Facility Management wird pauschaliert in Höhe von 3,0 % der Jahres-Nettokaltmiete. Dieser Betrag wird vom Mieter mit den Betriebskostenvorauszahlungen beglichen und vom Vermieter in die jährliche Betriebskostenabrechnung als Aufwandsposition eingestellt. Mietfreie Zeiten werden bei der Berechnung der Jahres-Nettokaltmiete nicht in Ansatz gebracht.

4. Wird die Betriebskostenverordnung geändert oder tritt an dessen Stelle eine andere Vorschrift, so richten sich die vom Mieter zu zahlenden Betriebskosten ab dem Zeitpunkt der Änderung nach diesen geänderten Vorschriften.

5. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so hat der Mieter diese eben-

falls zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, die neu entstehenden Abgaben oder Betriebskosten ab dem Zeitpunkt ihrer Entstehung in die Nebenkostenabrechnungen einzustellen. Der Vermieter wird den Mieter schriftlich über die etwaige Neuentstehung von öffentlichen Abgaben oder Betriebskosten unter Angabe des Entstehungszeitpunktes informieren.

6. Werden einzelne Nebenkosten gesondert durch Zähler oder andere Messgeräte erfasst (voraussichtlich Heiz- und Warmwasserkosten, Strom und Frischwasser), oder werden bestimmte Nebenkosten ausschließlich durch einzelne Mieter verursacht, erfolgt eine Zuordnung ausschließlich zu deren Lasten, soweit dies technisch möglich ist.

Im Übrigen erfolgt die Umlage der insgesamt angefallenen Nebenkosten nach dem Verhältnis der einzelnen Mietflächen zur Gesamtmietfläche.

Der Vermieter ist einseitig nach billigem Ermessen und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, insgesamt oder für einzelne Nebenkostenarten einen anderen, sachgerechten Umlageschlüssel zu wählen. Bei Vorliegen berechtigter Gründe ist der Vermieter hierzu auch mit Wirkung für die jeweils laufende Abrechnungsperiode berechtigt.

7. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Der Vermieter bestimmt das Verhältnis zwischen den nach erfasstem Verbrauch und den nach anteiligen Mietflächen umgelegten Kosten einseitig nach billigem Ermessen.

8. Der Vermieter rechnet die Nebenkosten jährlich ab und bestimmt hierbei nach billigem Ermessen die Abrechnungsperiode. Die Abrechnung wird dem Mieter bis zum Ablauf von 18 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt.

Der Mieter kann die Abrechnungsunterlagen (Rechnungen) innerhalb von vier Wochen nach Zugang beim Mieter bei dem Vermieter bzw. dessen Hausverwalter einsehen. Beide Vertragsteile sind verpflichtet, die Betriebskostenabrechnung innerhalb von 30 Kalendertagen nach deren Zugang beim Mieter auszugleichen.

9. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

10. Erweisen sich die Vorauszahlungen nach Vorlage einer Abrechnung als unzureichend oder überhöht, kann jede der Parteien eine Anpassung der Vorauszahlungen verlangen.

§ 2

Mietzahlung

1. Die Grundmiete, die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des laufenden Monats zu zahlen. Ort und Art der Zahlung setzt der Vermieter fest. Die Rechtzeitigkeit der Zahlung wird durch den Eingangstag bestimmt.

2. Der Mieter stimmt dem Bankeinzug zu.

3. Im übrigen sind Zahlungen des Mieters auf folgendes Konto zu leisten:

Eigentümer:

Bank:

Bankleitzahl:

Konto-Nummer:

Verwendungszweck (VN-Nr.):

Bayerische Immobilien GmbH & Co. KG

4. Der Mieter kann mit einer Forderung gegen den Mietzins aufrechnen, wenn seine Forderung anerkannt, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist und aus diesem Vertrag herrührt, im Übrigen kann er nicht aufrechnen.

5. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Mieter nur zu, soweit er sein Recht aus diesem Vertrag herleitet.

6. Abweichend von § 366 II BGB vereinbaren die Parteien, dass Zahlungen des Mieters, für die der Mieter keine Tilgungsbestimmung trifft, zunächst auf Nebenkostenabrechnungsansprüche, sodann auf Schadenersatz- und Ersatzvornahmeansprüche, sodann auf sonstige sich aus dem Vertrag ergebende Ansprüche und erst zum Schluss auf den Mietzins verrechnet werden. Abweichend von dieser Reihenfolge kann der Vermieter eine Verrechnung nur dann vornehmen, wenn dieser Anspruch, auf den verrechnet wird, unmittelbar vor der Verjährung steht.

§ 3

Untervermietung

1. Jede ganze oder teilweise Gebrauchsüberlassung an Dritte, insbesondere die Untervermietung der Mietsache, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung bedarf der Schriftform.
2. Der Vermieter darf seine Zustimmung jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern. Ein wichtiger Grund kann insbesondere in der Person des Untermieters, dem von ihm ausgeübten Geschäftsbetrieb, einem Verstoß gegen § 2 Ziff. 1 dieses Mietvertrages sowie (im Hinblick auf einen einem anderen Mieter etwa gewährten Konkurrenzschutz) einem ihm nicht gemäß diesem Mietvertrages (insbesondere § 2 Ziff. 1 des Mietvertrages) gestatteten Gebrauch des Mietobjektes liegen.
3. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung zu einer Untervermietung, ist der Mieter nicht dazu berechtigt, von dem Untermieter eine höhere, anteilige Miete zu verlangen, als er selbst gegenüber dem Vermieter nach § 6 dieses Mietvertrages schuldet. Verstößt der Mieter gegen diese Verpflichtung, so hat er den die von ihm selbst nach § 6 dieses Mietvertrages geschuldete Miete übersteigenden Teil der Untermiete als Untermietzuschlag an den Vermieter abzuführen.
4. Verweigert der Vermieter seine Zustimmung zu einer Untervermietung, kann der Mieter entgegen § 540 I Satz 2 nicht kündigen. Verweigert der Vermieter seine Zustimmung zu Unrecht, so ist der Mieter darauf beschränkt, einen etwaigen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung sowie einen etwaigen Schadenersatzanspruch durchzusetzen.
5. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung aus wichtigem Grunde jederzeit widerrufen. Der wichtige Grund kann insbesondere in der Person des Untermieters, dem von ihm ausgeübten Geschäftsbetrieb oder einem dem Mieter nicht gemäß diesem Mietvertrages (insbesondere § 2 Ziff. 1 des Mietvertrages) gestatteten Gebrauch des Mietobjektes liegen.
6. Sind für eine anderweitige Nutzung auch im Rahmen einer Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung Behördenauflagen zu erfüllen, gehen diese ausschließlich zu Lasten des Mieters.
7. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung zu einer Untervermietung, tritt der Mieter bereits jetzt den Anspruch auf Untermietzins an den Vermieter ab, der die Abtretung annimmt. Die Abtretung darf erst offen gelegt werden, wenn der Mieter in Zahlungsverzug gerät. Ein Einzug des Untermietzins hat auf entstandene Kündigungsrechte des Vermieters keinen Einfluss.
8. Die Zustimmung der Vermieter zur Untervermietung beinhaltet nicht die Erlaubnis, dem Untermieter zu gestatten, das Mietobjekt seinerseits unterzuvermieten.

§ 4

Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche und ausstattungsmäßige Veränderungen der Mietsache, wozu auch Ersteinrichtungen über den vertragsmäßigen Zustand gemäß § 1 des Mietvertrages hinaus gehören, darf der Mieter nur bei vorheriger Einwilligung des Vermieters vornehmen. Die Einwilligung bedarf der Schriftform. Dies betrifft insbesondere Um- und Einbauten sowie Veränderungen an Heizungs-, Lüftungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen.
2. Der Mieter ist bei Vertragsbeendigung verpflichtet, derartige Änderungen auf Verlangen des Vermieters zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Diese Rückbauverpflichtung hat der Mieter auch dann, wenn sich der Vermieter dieses Recht bei Erteilung der Einwilligung nicht ausdrücklich vorbehält.

3. Wünscht der Mieter, Einrichtungen oder Einbauten zurückzulassen und erklärt sich der Vermieter hiermit einverstanden, so steht dem Mieter ein Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung weder gegen den Vermieter noch gegen den Nachmieter zu. In diesem Fall ist der Mieter weiter dazu verpflichtet, das Eigentum an den von ihm zurückgelassenen Einrichtungen oder Einbauten auf Verlangen des Vermieters unentgeltlich auf den Vermieter oder einen von diesem zu benennenden Dritten zu übertragen.

§ 5

Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Instandhaltungen, Reparaturen und Änderungen an dem Anwesen und der Mietsache, die entweder der Erhaltung oder der besseren wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens, dem Ausbau des Gebäudes oder der Mietsache, der Abwendung drohender Gefahren oder der Beseitigung von Schaden dienen, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, soweit dies notwendig oder zweckmäßig ist.

Der Mieter darf diese Arbeiten nicht behindern und muss insbesondere die Mieträume für ihre Durchführung zugänglich halten. Soweit er diesen Verpflichtungen nicht nachkommt, hat er dem Vermieter den daraus entstandenen Schaden zu ersetzen.

2. Der Mieter ist verpflichtet, in seinen Mieträumen die Durchführung von Mangelbeseitigungsarbeiten zu dulden, ohne deswegen Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen zu können. Verweigert der Mieter gleichwohl eine Nachbesserung, hat er dem Vermieter den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.
3. Kann der Vermieter Baumängel nicht beheben oder ist ihre Beseitigung mit Aufwendungen verbunden, deren Umfang in keinem angemessenen Verhältnis zum tatsächlichen Schaden oder zum voraussichtlich erreichbaren Erfolg steht, so kann der Mieter die Behebung nicht verlangen. Soweit in diesem Fall die Benutzbarkeit der Mietsache überwiegend aufgehoben ist, ist der Mieter zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt. Weitergehende Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter sind ausgeschlossen.

§ 6

Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter hat die Mietsache, ihre Ausstattung, das Anwesen, einschließlich aller Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen, schonend und pfleglich zu behandeln
2. Die Parteien sind sich einig, dass der Vermieter während der Mietdauer keine Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchzuführen hat. Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit in den vermieteten Räumen (Böden, Wände, Decken) in regelmäßigen Abständen auszuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere Anstreichen der Wände und Decken, Lackieren der Heizkörper einschließlich Heizrohren, das Streichen der Türzargen sowie das Aufpolieren und Lasieren der Naturholztüren einschließlich der Büroeingangstür von innen und das fachgerechte Shampooieren von Textilbodenbelägen. Soweit die Textilbodenbeläge durch Reinigungs- oder Reparaturmaßnahmen nicht mehr mangefrei Instand gesetzt werden können, sind sie vom Mieter zu ersetzen.
3. Der Mieter hat für die Reinigung der Fenster innen und außen zu sorgen, ebenso für die Reinigung der Schaufensterverglasung, soweit letztere vorhanden ist.
4. Der Vermieter übernimmt die Unterhaltung des Objekts unter Dach und Fach (äußere Unterhaltung) und trägt die hierfür entstehenden Kosten. „Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches. „Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragende Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken), die Fassade nebst Fassadenbekleidung sowie der Schornstein.

Sämtliche sonstigen notwendigen Reparaturen, Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erneuerungen im Inneren der gemieteten Räume sind, soweit ihre Notwendigkeit auf dem vorgenommenen Gebrauch beruht, vom Mieter vorzunehmen und er hat die diesbezüglichen Kosten zu tragen. Die Kostentragungspflicht gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbesondere elektrische und sanitäre Installationen), soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Arbeiten dürfen nur an Fachunternehmen vergeben werden; die Durchführung der Arbeiten ist vorher mit dem Vermieter abzu-

stimmen.

Demnach hat der Mieter insbesondere die Kosten zu tragen für sämtliche notwendigen Reparaturen, Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erneuerungen im Innern der angemieteten Räume und soweit vorhanden:

- Elektroinstallationen: insbesondere Klingelanlage, Sprech- und Videoanlage, Schalter, Steckdosen, Beleuchtungskörper und Warmwasserbereiter.
- Kosten für die Schließanlage sämtlicher Innentüren der Mietfläche
- Wartungsarbeiten und Erneuerung an den Fensterbeschlägen
- Sanitäre Ausstattung für Waschbecken, Klosette und sonstige Ausstattung
- Reparatur und sonstige Instandhaltung-/Instandsetzung bzgl. Personen- und Lastenaufzügen
- Verglasung und Beleuchtung der Schaufensteranlage
- Bodenbeläge, insbesondere Teppichboden
- Spülmaschine, Kühlschrank, Herd, sanitäre und sonstige Ausstattung der Küche
- Jalousien und/oder Blendschutz (gleich, ob außen- oder innenliegend), soweit vorhanden, einschließlich Kurbelwellen
- Türschleieranlage, automatische Schließanlage soweit vorhanden

„Instandhaltung“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung oder Verschleiß zu beheben. „Instandsetzung“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst die Reparatur solcher Schäden, die auf dem Mietgebrauch beruhen und/oder aus dem Risikobereich des Mieters stammen, sowie die Ersatzbeschaffung von mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Bestandteilen des Mietobjekts.

6. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß vorstehenden Ziffern trotz schriftlicher Aufforderung nicht binnen einer angemessenen Frist nach, so kann der Vermieter erforderliche Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Bei Gefahr im Verzug oder Nichterreichbarkeit des Mieters bedarf es keiner Fristsetzung.

§ 7

Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden in angemessenem Umfang, mindestens jedoch mit einer Deckungssumme von 500.000 Euro für Sach- und Mietschäden und 1,5 Mio. Euro für Personenschäden abzuschließen und für die Dauer der Mietzeit aufrechtzuerhalten. Der Bestand der Versicherung ist dem Vermieter auf Anforderung hin nachzuweisen.

§ 8

Haftung

1. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, können vom Mieter gegen den Vermieter nur geltend gemacht werden, soweit sie
 - a. auf der fahrlässigen Verletzung einer Hauptleistungspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - b. auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - c. auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - d. auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes oder
 - e. auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
2. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters auf Schadensersatz für anfänglich vorhandene Mängel (§ 536 a Abs. 1, 1. Alternative BGB) wird ausgeschlossen. Die übrigen Gewährleistungsansprüche des Mieters, insbesondere der Anspruch auf Mangelbeseitigung, bleiben davon unberührt, sofern in diesem Mietvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.
3. Minderungsansprüche und/oder Zurückbehaltungsrechte des Mieters können vom Mieter gegen den Vermieter nur geltend gemacht werden, soweit sie
 - a. auf rechtskräftig festgestellten Ansprüchen oder
 - b. unstreitigen Ansprüchen

beruhen. Rückforderungsansprüche des Mieters gemäß § 812 BGB bleiben unberührt.

5. Für den Ausfall von geschuldeten Leistungen des Vermieters aufgrund von Streik, höherer Gewalt oder aus sonstigen Gründen, die der Vermieter nicht abwenden kann, oder soweit dem Vermieter eine Erbringung dieser Leistung nicht zugemutet werden kann, stehen dem Mieter weder Schadenersatz- noch Minderungsansprüche zu. Dies gilt insbesondere für den Ausfall von Wasser, Elektrizität, Brennstoffen etc. und Folgen hieraus. Der Vermieter ist zu einer Ersatzversorgung nicht verpflichtet. Er wird sich jedoch um eine alsbaldige Behebung etwaiger Störungen bemühen.
6. Für Gebrauchshindernisse aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen haftet der Vermieter nicht, soweit die Gebrauchshindernisse ihre Ursache in der Person des Mieters oder in der Art des beabsichtigten oder durchgeführten Nutzungszweckes haben. Sind öffentlich-rechtliche Benutzungshindernisse durch bauliche Maßnahmen zu beseitigen, so hat diese der Mieter auf seine Kosten durchzuführen, soweit ihm dies im Hinblick auf die Dauer des Mietvertrages zugemutet werden kann.
7. Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Angestellten, Besucher, Kunden, Lieferanten und Untermieter schuldhaft verursacht worden sind, es sei denn, die Schädiger kommen nicht auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung.
8. Der Mieter muss auftretende Schäden oder Mängel an der Mietsache oder den Verkehrsflächen dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Bei schuldhafter Verletzung dieser Anzeigepflicht haftet er für Folgeschäden, insbesondere, wenn der Vermieter wegen unterbliebener Mängelanzeige die ihm gegen Dritte, insbesondere Baufirmen, zustehenden Gewährleistungsansprüche nicht rechtzeitig geltend machen kann.
9. Tritt ein Schaden in den vermieteten Räumen auf, zu denen der Vermieter kein regelmäßiges Zugangsrecht hat, so obliegt dem Mieter der Nachweis, dass ihn ein schuldhaftes Verhalten an der Schadensursache nicht trifft.
10. Der Mieter wird Schäden, für die er gemäß den vorstehenden Ziffern eintreten muss, unverzüglich beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach Mahnung innerhalb der vom Vermieter gesetzten Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei gefährdenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
11. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Der Mieter trägt die Kosten für Neuanschaffung sowie etwa notwendige Schloss- und Schließgruppenänderungen.
12. Schadenersatz- und Mietminderungsansprüche wegen Baulärms, Baustellenbetriebs, auch wenn vom Vermieter veranlasst, sowie wegen Verkehrsumleitungen, Straßensperrungen und U-Bahn-Geräuschen sind ausgeschlossen, soweit die Benutzbarkeit der Mietsache nicht überwiegend aufgehoben wird.

§ 9

Werbung

1. Jegliche Außendarstellung des Mieters an dem / in dem Gebäude sowie auf den Außenanlagen bedarf hinsichtlich ihrer Gestaltung, ihres Umfangs und ihres Betriebes der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung bedarf der Schriftform.
2. Werbliche Anlagen darf der Mieter erst nach Einholung einer Einwilligung des Vermieters hinsichtlich Grund, Art und Ausführung anbringen. Die Einwilligung bedarf der Schriftform. Der Vermieter ist dazu berechtigt, seine Einwilligung von einer Vergütungsvereinbarung abhängig zu machen, sofern der Mieter mehr als ein Schild in üblicher Größe und an üblicher Stelle anzubringen beabsichtigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter werbliche Anlagen an den Außenflächen des Hauses oder auf den Außenanlagen anbringen möchte. Die Beibringung behördlicher Genehmigungen ist allein Sache des Mieters. Das Zustimmungserfordernis des Vermieters gilt auch für das Anbringen von Plakaten, Schildern oder Schriftzügen und deren Gestaltung.
3. Wird die Einwilligung nicht erteilt, ist der Mieter zur Beseitigung verpflichtet. Die Beseitigungspflicht besteht auch dann, wenn der Vermieter in seinen Rechten nur dadurch beeinträchtigt wurde, dass die Einwilligung nicht eingeholt wurde. Kommt der Mieter der Beseitigungspflicht nicht innerhalb einer vom

Seite / zur Anlage 6 zum Mietvertrag mit Staat Chile

Vermieter gesetzten, angemessenen Frist nach, ist der Vermieter dazu berechtigt, die werblichen Anlagen auf Kosten des Mieters beseitigen zu lassen.

Die vom Mieter angebrachten Werbeanlagen, die durch die Anbringung entstandenen Dübellöcher und angebrachten Elektrozuleitungen sind vom Mieter vor Auszug wieder zu entfernen. Der farbliche Anstrich der Fassade ist vom Mieter an der Stelle, wo sich die Werbeanlage befand wieder zu erneuern.

Sind für die Anbringung der Werbeschilder des Mieters Flächen/Sammelschildanlage vom Vermieter vorgegeben und diese mit Leerblenden versehen, so hat der Mieter für die Leerblenden während der Mietzeit eine Aufbewahrungspflicht. Nach Beendigung der Mietzeit und Entfernung der Werbeanlage sind die Leerblenden vom Mieter wieder anzubringen.

Ist die Leerblende bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr vorhanden, so hat der Mieter bei einer vom Vermieter zu benennenden Firma ein Blende gleicher Art, Größe und Aussehen auf seine Kosten anfertigen zu lassen.

§ 10

Außerordentliche Kündigung

1. Dem Mieter steht ein Kündigungsrecht nach § 5 Ziffer 3 zu.
2. Der Vermieter kann dem Mieter fristlos kündigen, wenn
 - a) der Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei der Berechnung dem Grunde nach auch andere Zahlungsansprüche als Mietzinsansprüche, also z.B. Betriebskostennachforderungen oder Schadenersatzansprüche, zu berücksichtigen sind.
 - b) der Mieter seine Zahlungen einstellt,
 - c) die vereinbarte Kaution trotz Nachfristsetzung nicht leistet,
 - d) der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters die Mietsache oder Teile davon zu anderen als im Vertrag bestimmten Zwecken benutzt, insbesondere Dritten zum Gebrauch überlässt, bzw. untervermietet oder bei Untervermietung einen höheren Mietzins vom Untermieter verlangt, als er selbst an den Vermieter entrichtet;
 - e) ein Pfandabstandsprotokoll eines Gerichtsvollziehers vorliegt, auch wenn der Gerichtsvollzieher von einem Dritten beauftragt wurde.
3. Außerordentliche Kündigungsgründe, die sich aus gesetzlichen Bestimmungen ergeben, bleiben durch vorstehende Aufzählung unberührt.
4. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter sein Kündigungsrecht nicht dadurch verliert, dass er es nicht unmittelbar nach Kenntniserlangung der maßgeblichen Umstände ausübt. Der Vermieter ist jedoch gehindert, eine Kündigung auf Umstände zu stützen, die ihm länger als zwei Monate bekannt sind, es sei denn, die Tatsachen stehen in einem Fortsetzungszusammenhang wie, z.B. bei ständiger unpünktlicher Mietzahlung oder bei einer Vielzahl geringfügiger Vertragsverstöße über einen längeren Zeitraum hin.
5. Hat der Mieter die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses verursacht, haftet er dem Vermieter für den Ausfall an Miete und Nebenkosten, der dadurch entsteht, dass es dem Vermieter nicht gelingt, die Räume an einen ihm genehmen Nachmieter zu vermieten oder bei Neuvermietung der bisherige Mietzins nicht erreicht werden kann. Der Schadenersatzanspruch ist auf die Zeit vom Auszug bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit beschränkt. Die Haftung entfällt, wenn sich der Vermieter nicht ausreichend um einen Ersatzmieter bemüht.

§ 11

Untergang der Mietsache

Der Mietvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn das Mietobjekt untergegangen ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Untergang auch dann vorliegt, wenn zwar die Mietsache selbst nicht oder nur geringfügig beschädigt ist, das Gesamtobjekt jedoch in einem Umfang zerstört ist, dass der Vermieter sich berechtigterweise gegen einen Wiederaufbau entscheidet, wobei etwaige Versicherungsleistungen außer Betracht bleiben. Schadenersatzansprüche des Vermieters bei Verschulden des Mieters bleiben unberührt.

§ 12

Zugänglichkeit der Mietsache

1. Der Vermieter oder dessen Beauftragter ist tagüber nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträume berechtigt. Bei Gefahr in Verzug steht ihm dieses Recht jederzeit zu, nötigenfalls kann er die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch gegebenenfalls in seiner Abwesenheit betreten werden können.
2. Falls der Mieter die Mietsache für den Vermieter nicht zugänglich hält, haftet er für jeden, dem Vermieter oder einem Dritten dadurch entstehenden Schaden.
3. Will der Vermieter das Anwesen verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er die Mietsache zusammen mit Interessenten an Werktagen von 9.00 bis 18.00 Uhr betreten. Nach erfolgter Kündigung kann der Vermieter auch Vermietungsplakate an beliebigen Stellen der Mietsache anbringen.

§ 13

Mehrzahl von Mietern

1. Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich hiermit in der Weise, dass jeder von ihnen alleine berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegen zu nehmen oder abzugeben. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

Die Bevollmächtigung kann von mehreren Personen als Mieter nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

2. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder gegen ihn einen Schadenersatz oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 14

Zustellungsvollmacht

Ist der Mieter Ausländer oder hat er seinen Sitz im Ausland, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses einen Bevollmächtigten zu benennen, an den sämtliche das Mietverhältnis betreffende Erklärungen, insbes. auch Kündigungen, mit Wirkung für und gegen den Mieter zugestellt werden können. Ein Widerruf der Benennung ist nur bei gleichzeitiger Benennung eines neuen Bevollmächtigten zulässig.

§ 15

Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache bei Vertragsbeendigung frisch renoviert nach Maßgabe von § 6 dieser AVB an den Vermieter herauszugeben.
2. Einbauten und Umbauten, die der Mieter zu beseitigen hat, müssen beseitigt sein, soweit nicht der Vermieter von seinem Wahlrecht auf Belassen ausdrücklich Gebrauch gemacht hat. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so darf der Vermieter noch vorhandene Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren lassen. Eine Aufbewahrungspflicht besteht für den Vermieter nicht. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Mieter das Mietobjekt in den Zustand gemäß § 1 des Mietvertrages zu versetzen. Dies gilt insbesondere für die vom Vermieter hergestellte Raumaufteilung, wie sie zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war.

Der Mieter ist bei Vertragsbeendigung – unbeschadet der Rechte des Vermieters gemäß § 4 Ziff. 2 und 3 dieser AVB – insbesondere dazu verpflichtet, sämtliche Installationen für EDV- und Kommunikationseinrichtungen, insbesondere Kabel, auf eigene Kosten vollständig zu beseitigen.

1. Der Vermieter ist berechtigt, von dem Mieter anstelle der Renovierung und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eine angemessene Abstandssumme zu fordern. Die Parteien sind darüber einig, dass ein vom Vermieter zu benennender Dritter mit der Ermittlung dieser Abstandssumme anhand der ersparten Wiederherstellungskosten des Mieters beauftragt wird. Der Mieter ist jedoch jederzeit berechtigt dem Vermieter nachzuweisen, dass die ersparten Kosten oder die angemessene Abstandssumme niedriger sind.
2. Die für die Durchführung der Renovierung und Instandsetzungsmaßnahmen erforderliche Zeit fällt in die Mietzeit und geht damit zu Lasten des Mieters.
3. Nebenkosten hat der Mieter bis zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung oder, falls dieser Zeitpunkt später liegt, bis zu seinem tatsächlichen Auszug zu tragen. Die Aufteilung der Nebenkosten findet nach zeitlichen Gesichtspunkten statt, bzw. nach – soweit vorhanden – Zwischenzählern. Ein angefangener Monat wird als ganzer berücksichtigt. Bis zur Vorlage der Nebenkostenabrechnung steht dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an einem Teilbetrag der Sicherheit zu, der der Höhe einer voraussichtlichen Betriebskostennachforderung entspricht.
4. Sämtliche Schlüssel der Mietsache sind an den Vermieter herauszugeben.

§ 16 Verjährung

1. Die Verjährungsfrist für Ansprüche auf Rückstände von Mietzinsen beträgt vier Jahre. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist.
2. Die Verjährungsfrist für die in § 548 BGB bezeichneten Ansprüche beträgt für beide Parteien 1 Jahr. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt abweichend von § 548 Abs. 1 S. 3 BGB erst mit Entstehung des Anspruchs zu laufen, wenn dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt liegt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

§ 17 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass zum Zweck der Verwaltung des Mietverhältnisses Daten gespeichert werden. Gespeichert werden nur solche Daten, die für die ordnungsgemäße Bearbeitung des Mietverhältnisses benötigt werden.

§ 18 Teilunwirksamkeit

Sollte eine Bestimmung oder ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages nicht berührt. In diesem Fall sind die Parteien verpflichtet, die ungültige Vertragsklausel durch eine neue Bestimmung zu ersetzen, die in rechtlich zulässiger Weise der ungültigen Vertragsbestimmung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entspricht oder ihr möglichst nahe kommt.

Anlage 7 zum Mietvertrag mit Staat Chile

Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung

Betriebskosten sind gemäß § 1 BetrKV Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht 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:** Hierzu gehört namentlich die 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 ein 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 Betriebsstromes und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;
oder
 - c) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a:** hierzu gehören das -Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
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 i. S. des Buchstabens 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.

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.

Die Kosten des Betriebes des Personen- oder Lastenaufzugs: Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstromes, 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 benutzten 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 benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.

12. **Die Kosten der Schornsteinreinigung:** Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstaben 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.

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.

Die Kosten

- a) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage:** Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Gebäude gehörenden Antennenanlage; sowie die Gebühren, die nach dem Urhebergesetz für die Kabelweitersendung entstehen
 - b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage:** hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.
16. **Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege:** Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, 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.

Fassung / Bekanntmachung 01/2004

Anlage 8 zum Mietvertrag mit Staat Chile

Hausordnung für Gewerbebetriebe

§ 1

Besondere Verpflichtungen des Mieters

1. Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen jeder Art außerhalb der Mieträume ist nicht gestattet, es sei denn es sind hierfür Flächen ausgewiesen. Fahrräder und kraftstoffbetriebene Fahrzeuge dürfen innerhalb der Mietsache nicht abgestellt werden.
2. Das Parken und das Be- und Entladen ist nur an den dafür vorgesehenen Plätzen erlaubt.
3. Brennstoffe und leicht entzündbare Materialien dürfen nicht innerhalb der Mieträume gelagert werden. Insbesondere sind hier die feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.
4. Haustiere, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden.
5. Der Mieter verpflichtet sich zu größter Rücksicht auf die übrigen Mitmieter und zur Unterlassung von vermeidbaren Störungen und Belästigungen. Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter die Regelungen der Hausarbeits- und Musiklärmverordnung zu beachten (ruhestörende Arbeiten nur an Montagen mit Freitagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr, sowie zwischen 15.00 und 18.00 Uhr und an Samstagen zwischen 8.00 Uhr und 12.00 Uhr, sowie zwischen 15.00 und 17.00 Uhr).
6. Die An- und Ablieferung von Waren aller Art in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Inbetriebnahme lärm- und erschütterungsverursachender Maschinen sowie der Betrieb von Phonogeräten jeglicher Art, die die gesetzlichen oder behördlich gestatteten Messwerte überschreiten, ist nicht statthaft. Ausnahmen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.
7. Belästigungen der anderen Mietparteien durch Staub und Geruch, dies gilt insbesondere für Restaurationsbetriebe, sind zu vermeiden. Für eine notwendige Geruchszersetzung bzw. Be- und Entlüftung müssen geeignete Maßnahmen auf Kosten des Mieters getroffen werden.
Die Notwendigkeit bestimmt der Vermieter.
8. Müll- und Abfallprodukte jeglicher Art dürfen nur in die hierzu bestimmten Behälter gefüllt werden.
9. Wasch- und Spülbecken sowie Toilettenanlagen haben nur dem hierzu vorgesehenen Zweck zu dienen, die Entleerung von sonstigem Unrat und Flüssigkeiten, insbesondere Säuren und Laugen, ist zu unterlassen. Für entstandene Schäden an den WC- und Waschanlagen haftet der Mieter.
10. Der Mieter hat die Kosten zur Beseitigung und Abfuhr seines Gewerbemülls zu tragen, insbesondere für die datenschutzgerechte Entsorgung z.B. des Papiermülls. Bei kurzfristiger Lagerung des Gewerbemülls innerhalb seiner Mieträume hat er für hygienische und sachgemäße Lagerung zu sorgen.

§ 2

Fassade und Schaufenster

Verkaufsautomaten dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters außerhalb der Mieträume (Fassaden, Treppenhäuser, Flure) angebracht werden.

Das Bemalen der Laden- und Bürofensterscheiben mit Schriften oder Zeichen kann ebenfalls vom Vermieter untersagt werden, wenn dadurch das Gesamtbild des Gebäudes oder Anwesens gestört wird.

Das Aufstellen von Verkaufsständen, das Angebot von Waren oder eine ähnliche Benutzung von Freiflächen vor den Mieträumen ist nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter.

§ 3

Betriebseinrichtungen

1. Personenaufzüge dürfen nur für den dafür bestimmten Zweck benutzt werden. Der Transport von Lasten, sperrigen Gegenständen ist nicht gestattet.

2. Lastenaufzüge dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen benutzt werden. Die Beförderung von Personen kann nicht gestattet werden. Die einschlägigen Vorschriften der Berufsgenossenschaft, des Technischen Überwachungsvereins und sonstiger zuständiger Behörden sind beim Betrieb der Lastenaufzüge genau zu beachten.

§ 4

Sonstige Bestimmungen

Der Vermieter kann die Hausordnung durch zusätzliche Vorschriften erweitern oder abändern.

Stand 26.05.2000

T R A D U C C I Ó N

I-75/17

BAYERISCHE HAUSBAU

Anexo N° 1 del contrato de arrendamiento de fecha

01/05.12.2006

entre

1. **Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG**

[REDACTED]

Sociedad en comandita con sede en Grünwald, inscrita en el Registro de Comercio del Tribunal de Justicia de Múnich con el [REDACTED] / N° de identificación tributaria [REDACTED], representada por:

Bayerische Hausbau Grünwald Verwaltungen GmbH, con domicilio en [REDACTED] socia personalmente responsable de Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG, sociedad de responsabilidad limitada con sede en Grünwald, inscrita en el Registro de Comercio del Tribunal de Justicia de Múnich con el [REDACTED], en adelante denominada Arrendadora,

y

2. el **Estado de Chile**, representado por el Embajador de Chile ante la República Federal de Alemania, Excelentísimo Señor Patricio Alberto Pradel Elgueta, domiciliado en [REDACTED]

- // -

[REDACTED], en adelante denominado "Arrendatario".

En adelante, la Arrendadora y el Arrendatario se denominan colectivamente "Partes" e individualmente "Parte".

Número de contrato: [REDACTED]

ÍNDICE

Preámbulo 2

1. Período de arrendamiento 2

2. Actualización/Modificación de la renta de arrendamiento 3

3. Otros 3

4. Apéndices 5

Preámbulo

[REDACTED] Con fecha 01/05.12.2006 las Partes celebraron un Contrato de Arrendamiento de Inmueble (Oficinas N° 36 y 37 en el 3er piso, con aproximadamente 181,54 m²) en "MAX III, Innere Wiener Strasse 11a, 81667 Múnich.

Las partes tienen el propósito de renovar la vigencia del contrato de arrendamiento. Considerando esto, convienen en lo siguiente:

1. Período de arrendamiento

- 1.1 El Arrendatario ejerció su opción de acuerdo con el Artículo 9 del Contrato de Arrendamiento fechado el 01/05.12.2006, hasta el 31 de enero de 2017, en conformidad con un documento de fecha 21.11.2011 (Apéndice 1), confirmado por la Arrendadora.
- 1.2 Las partes convienen además en renovar el contrato de arrendamiento del inmueble comercial por otros cinco años. Por lo tanto, el contrato de arrendamiento del inmueble comercial especificado en el Preámbulo vencerá el 31 de enero de 2022.
- 1.3 El Arrendatario tiene entonces derecho a renovar por única vez el contrato de arrendamiento por otros 5 años (es decir,

- // -

- // -

hasta el 31 de enero de 2027) en iguales condiciones en cuanto a lo demás ("opción"). Esta opción deberá ejercerse mediante aviso por escrito 12 meses antes del vencimiento del contrato de arrendamiento.

Al vencimiento del período de arrendamiento, el contrato de arrendamiento no se extenderá indefinidamente si el Arrendatario continúa haciendo uso del inmueble arrendado sin que una parte contractual se oponga a ello. No es aplicable el Artículo 545 del Código Civil Alemán.

2. Actualización/Modificación de la renta de arrendamiento

La modificación de la renta de arrendamiento acordada en el Artículo 7 del Contrato de Arrendamiento fechado el 01/05.12.2006 se actualizará conforme a lo siguiente:

El índice precios al consumidor de Alemania Base 2000 = 100 fue reemplazado en enero de 2012 por el índice de precios al consumidor de Alemania **Base 2010 = 100**.

3. Otros

3.1 En la medida en que no se acuerde algo distinto en este Anexo, rigen las disposiciones del Contrato de Arrendamiento en lo que respecta a este instrumento, las que se mantienen sin variaciones.

3.2 No existen acuerdos verbales adicionales en relación con este Anexo. Las modificaciones y complementos posteriores solo tendrán validez si se acuerdan por escrito. Esto también rige para la revocación de esta cláusula.

3.3 La exigencia legal de documento por escrito conforme a los artículos 578, 550 y 126 del Código Civil está en conocimiento de las Partes. Por este acto se obligan

- // -

- // -

recíprocamente, a requerimiento de la otra Parte a adoptar todas las medidas y a formular todas las declaraciones que sean necesarias o que puedan parecer necesarias en opinión de alguna de las Partes a fin de cumplir con la exigencia legal de emitir documentos por escrito, y a no revocar anticipadamente el Contrato de Arrendamiento ni este Anexo sobre la base del incumplimiento de la exigencia legal de un documento por escrito.

Esto no solo rige para el Contrato de Arrendamiento existente, incluido este Anexo, sino también para todos los futuros anexos, apéndices u otros acuerdos modificatorios o complementarios.

La obligación contemplada en el punto 3.3 no es vinculante para un futuro adquirente del objeto que en conformidad con el Párrafo 1 del Artículo 566 y el Artículo 578 del Código Civil asuma en lugar de la Arrendadora los derechos y obligaciones que se desprenden del contrato de arrendamiento.

3.5 La Arrendadora y su sucesor legal están autorizados a transferir a una sociedad filial u otra empresa relacionada, conforme a los artículos 15 y 17 de la Ley de Valores, el dominio económico (no el dominio conforme al derecho civil) de aquellos elementos y equipos industriales que en su opinión estén conjuntamente arrendados para efectos tributarios y, asimismo, bienes económicos independientes conjuntamente arrendados, en la medida que se garantice que la sociedad filial o la empresa relacionada, conforme a los artículos 15 y 17 de la citada Ley, entregue en arrendamiento los elementos y equipos industriales al Arrendatario en las mismas condiciones

- // -

- // -

contempladas en este Contrato. El Arrendatario convendrá en la correspondiente modificación del contrato. No deben generarse costos adicionales, en especial pagos adicionales de arrendamiento, para el Arrendatario.

3.6 Si conforme al criterio de la Arrendadora se determinara que la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento puede suministrar servicios adicionales ("prestaciones especiales") además de la "administración del inmueble propio" en conformidad con el artículo 9, número 1 de la Ley de Impuesto Industrial, rigen correspondientemente las disposiciones acordadas en el punto 3.5 anterior.

7 Se formalizará un ejemplar de este Anexo para cada Parte del contrato.

3.8 La parte que primero firme el presente formulará a la otra Parte contractual una propuesta de formalización de este Anexo, la que puede ser aceptada por esta última mediante refrendo y devolución de un ejemplar; además, estará obligada por esta propuesta hasta por un período de cuatro semanas a partir de la fecha en que la aceptante reciba el documento con la primera firma. Para que la aceptación se realice dentro del plazo correcto es fundamental que la Parte que primero haya firmado el Anexo reciba el ejemplar del contrato refrendado. El Arrendatario declara que ha leído todos los acuerdos y apéndices de este Anexo. Reconoce que su contenido es legalmente vinculante.

4. Apéndices

4.1 Los apéndices del presente son partes esenciales de este Anexo.

- // -

- // -

4.2 Se adjuntan los siguientes apéndices a este Anexo:

- Confirmación de la Arrendadora, de fecha 21.11.2011
(Apéndice 1).

Grünwald, 31.01.2017.

(Firma ilegible).

Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG

Representada por Bayerische Hausbau Grünwald Verwaltungs GmbH.

Nombre del signatario: Lars Dücker - Apoderado.

Berlín, 30.01.2017.

(Firma ilegible).

Arrendatario.

Estado de Chile, representado por el Embajador de Chile ante la
República Federal de Alemania.

Nombre del signatario: S.E. Sr. Patricio Alberto Pradel Elgueta.

BAYERISCHE HAUSBAU Immobilien Management

**Apéndice 1 del Primer Anexo
del contrato de arrendamiento con el Estado de Chile**

Contrato [REDACTED]

Fecha: 21 de noviembre de 2011.

Estado de Chile

Consulado General en Múnich

Señor Edmundo Harbin

Cónsul General

Innere Wiener Strasse 113

80667 Múnich

Referencia: "MAX III" Innere Wiener Strasse 113, 81667 Múnich

Número de contrato: [REDACTED]

- // -

- // -

Confirmación de renovación de contrato de arrendamiento

Estimado señor Cónsul General:

En conformidad con el artículo 4 del Contrato de Arrendamiento fechado el 01/05.12.2006, la relación contractual respecto del inmueble arrendado por ustedes finalizaría el 31.01.2012. En el artículo 9 del Contrato se convino en que el Arrendatario tiene derecho a renovar el arrendamiento por 5 años (derecho opcional).

Con carta fechada el 09.11.2011, ustedes ejercieron dicho derecho opcional. El período de arrendamiento acordado se prorroga por consiguiente por 5 años, desde el 31.01.2012 hasta el 31.01.2017, lo que nosotros queremos confirmar mediante la presente.

Nos alegra que se sienta cómodo en el inmueble y continúe siendo nuestro arrendatario.

Atentamente,

Bayerische Hausbau Immobilien Management GmbH.

En representación de Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
Administración Comercial.

(Firma ilegible).

p.p. Christine Schach.

(Firma ilegible).

En representación: Andreas Hieber.

=====

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 2 de mayo de 2017.

JANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA

Nachtrag Nr. 1
zum Mietvertrag vom 01./05.12.2006

zwischen

1. Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG

Kommanditgesellschaft mit Sitz in Grünwald, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München [REDACTED] (St. [REDACTED])

vertreten durch

Bayerische Hausbau Grünwald Verwaltungs GmbH

Komplementär der Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Grünwald, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München [REDACTED]

- nachfolgend bezeichnet als „Vermieter“ -

und

2. Staat Chile

vertreten durch den Botschafter Chiles in der Bundesrepublik Deutschland
S.E. Herr Patricio Alberto Pradel Elgueta
[REDACTED] Berlin

- nachfolgend bezeichnet als „Mieter“ -

- Vermieter und Mieter nachfolgend zusammen bezeichnet als „Parteien“ -
und jeder einzeln von ihnen als „Partei“ -

Vertragsnummer [REDACTED]



Inhaltsverzeichnis

Präambel..... 2

1. Mietzeit..... 2

2. Aktualisierung Änderung Mietzins..... 2

3.. Sonstiges..... 3

4. Anlagen..... 4

Präambel

Die Parteien haben am 01./05.12.2006 einen Mietvertrag über Mietflächen (Büro Nr. 36 und 37 im 3. OG mit ca. 181,54 m²) in dem Objekt „MAX III“ – Innere Wiener Straße 11a in 81667 München abgeschlossen.
Die Parteien beabsichtigen, die Dauer des Mietvertrags zu verlängern.
Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt.

1. Mietzeit

- 1.1 Der Mieter hat sein Optionsrecht gemäß Mietvertrag vom 01./05.12.2006 - § 9 bis 31. Januar 2017 ausgeübt. Die Ausübung wurde gemäß Schreiben vom 21.11.2011 (Anlage 1) durch den Vermieter bestätigt.
- 1.2 Die Parteien sind sich weiter einig, dass sich das Mietverhältnis für die Gewerbeflächen um weitere 5 Jahre verlängert. Somit endet das Mietverhältnis für die Gewerbefläche gemäß Präambel zum 31. Januar 2022.
- 1.3 Der Mieter hat danach das einmalige Recht, das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre (also bis 31. Januar 2027) zu im Übrigen unveränderten Bedingungen zu verlängern („Option“). Die Ausübung einer Option hat mit einer Frist von 12 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich zu erfolgen.

Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht; § 545 BGB findet keine Anwendung.

2. Aktualisierung Änderung Mietzins

Die in § 7 des Mietvertrags vom 01./05.12.2006 vereinbarte Änderung des Mietzinses wird wie folgt aktualisiert:

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) wurde im Januar 2012 durch den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) ersetzt.



3. Sonstiges

- 3.1 Soweit in diesem Nachtrag nichts Abweichendes vereinbart ist, gelten die Regelungen des Mietvertrags für diesen Nachtrag entsprechend und im Übrigen unverändert fort.
- 3.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Nachtrag bestehen nicht. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- 3.3 Den Parteien ist das gesetzliche Schriftformerfordernis der §§ 578, 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf Verlangen der jeweils anderen Partei alle Handlungen vorzunehmen und alle Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind oder nach Auffassung einer der Parteien erforderlich erscheinen, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nebst diesem Nachtrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
- Das gilt nicht nur für den bestehenden Mietvertrag einschließlich dieses Nachtrags, sondern auch für alle künftigen Nachträge, Anlagen oder sonstigen Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.
- 3.4 An die Verpflichtung nach Ziff. 3.3 ist ein zukünftiger Erwerber des Objekts nicht gebunden, der gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB anstelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt.
- 3.5 Der Vermieter und dessen Rechtsnachfolger sind berechtigt, das wirtschaftliche Eigentum (nicht das zivilrechtliche Eigentum) an nach ihrer Ansicht etwa mitvermieteten Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinne sowie mitvermieteten selbstständigen Wirtschaftsgütern auf eine Tochtergesellschaft bzw. ein sonstiges verbundenes Unternehmen i. S. d. §§ 15, 17 AktG zu übertragen, sofern sichergestellt ist, dass diese Tochtergesellschaft bzw. das verbundene Unternehmen i. S. d. §§ 15, 17 AktG dem Mieter die Betriebsvorrichtungen zu den gleichen Bedingungen wie in diesem Vertrag vermietet. Der Mieter wird an einer entsprechenden Änderung des Vertrages mitwirken. Zusätzliche Kosten, insbesondere zusätzliche Mietzahlungen, dürfen dem Mieter nicht entstehen.
- 3.6 Sollte sich nach Auffassung des Vermieters herausstellen, dass der Vermieter nach diesem Mietvertrag über die „Verwaltung eigenen Grundbesitzes“ gemäß § 9 Nr. 1 GewStG hinausgehende Tätigkeiten („Sonderleistungen“) zu erbringen hat, gelten die in vorstehender Ziff. 3.5 vereinbarten Regelungen entsprechend.
- 3.7 Dieser Nachtrag wird für jede Vertragspartei einmal ausgefertigt.

- 3.8 Diejenige Partei, die diesen Nachtrag zuerst unterzeichnet, unterbreitet der anderen Vertragspartei ein Angebot auf Abschluss dieses Nachtrages, welches diese durch Gegenzeichnung und Rücksendung einer Ausfertigung annehmen kann, und hält sich an dieses Angebot bis vier Wochen ab dem Datum des Zugangs der Erstunterzeichnung beim Annehmenden gebunden. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Annahme ist der Eingang des gegengezeichneten Vertragsexemplars bei der Partei, die den Nachtrag zuerst unterzeichnet hat. Der Mieter erklärt, sämtliche Vereinbarungen und Anlagen dieses Nachtrages gelesen zu haben. Er erkennt deren Inhalt als für sich rechtsverbindlich an.

4. Anlagen

4.1 Die Anlagen zu diesem Nachtrag sind wesentliche Bestandteile dieses Nachtrags

4.2 Die folgenden Anlagen sind diesem Nachtrag beigelegt

- Bestätigung Vermieter vom [REDACTED] (Anlage 1)

Grünwald, den 31.01.2017

Berlin, den 30.01.2017

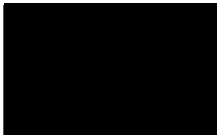
Unterschrift des Mieters
Staat Chile
vertreten durch den Botschafter Chiles in der
Bundesrepublik Deutschland

Anlage 1 zum 1. Nachtrag zum Mietvertrag mit dem Staat Chile
Vertrags-Nr. [REDACTED]

 **BAYERISCHE HAUSBAU**
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Bayerische Hausbau Immobilien Management GmbH, Hafenstraße 12, 80335 München

Staat Chile
Generalkonsulat München
Herr Generalkonsul Edmundo Harbin
Innere Wiener Straße 11a
80667 München



Objekt: „MAX III“ Innere Wiener Straße 11a, 81667 München
VN: [REDACTED]
Bestätigung der Mietvertragsverlängerung



Sehr geehrter Herr Generalkonsul,

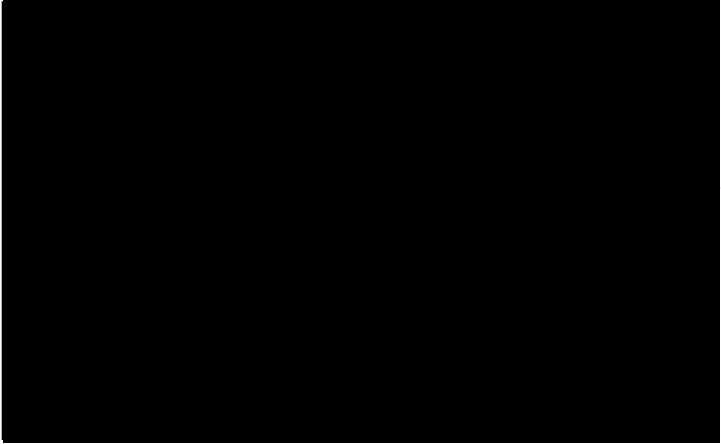
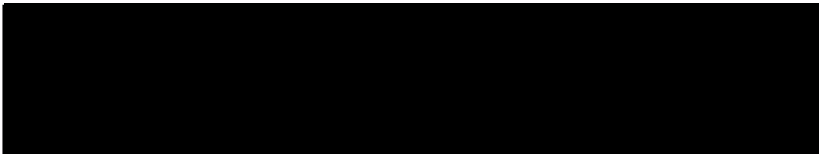
gemäß § 4 des Mietvertrages vom 01./05.12.2006 würde das Mietverhältnis für die von Ihnen angemieteten Flächen am 31.01.2012 enden. Unter § 9 des Vertrages wurde bereits vereinbart, dass der Mieter das Recht hat, das Mietverhältnis um 5 Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Mit Schreiben vom 09.11.2011 haben Sie die Ausübung Ihres Optionsrechtes erklärt. Die vereinbarte Mietzeit verlängert sich somit um 5 Jahre über den 31.01.2012 hinaus und endet am 31.01.2017, was wir Ihnen mit diesem Schreiben bestätigen möchten.

Wir freuen uns, dass Sie sich in Ihren Räumen wohlfühlen und wir Sie weiterhin als unseren Mieter betreuen dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Bayerische Hausbau Immobilien Management GmbH
im Auftrag der Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
- Kaufmännisches Objektmanagement -



Apéndice nº 2

**al contrato de arriendo de fecha 01/05
de diciembre de 2006 junto con el
anexo nº 1 de fecha 30/31 de enero de
2017**

zwischen
entre

1.

[REDACTED]

[REDACTED]

Kommanditgesellschaft mit Sitz in Unterhaching, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München [REDACTED]

USt-IdNr. [REDACTED]

1. [REDACTED]

[REDACTED] a

Sociedad comanditaria con sede en Unterhaching, inscrita en el Registro Mercantil del Juzgado de Primera Instancia de Múnich [REDACTED]

Número de identificación fiscal [REDACTED]

representado por

vertreten durch

[REDACTED]

[REDACTED]

Komplementär der [REDACTED]

Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Unterhaching, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München [REDACTED]

- nachfolgend bezeichnet als „Vermieter“ -

Und

[REDACTED]

[REDACTED]
Socio general de [REDACTED]
sociedad de responsabilidad limitada con sede en Unterhaching, inscrita en el Registro Mercantil del
Juzgado de Primera Instancia de Múnich [REDACTED]
- a continuación denominado "Arrendador" -
y

2. Staat Chile

vertreten durch den Generalkonsul Chiles in München, Herrn Matías Undurraga Abbott
Innere Wiener Straße 11a, 81667 München

- nachfolgend bezeichnet als „**Mieter**“ -
- Vermieter und Mieter nachfolgend zusammen bezeichnet als „**Parteien**“ -
und jeder einzeln von ihnen als „**Partei**“ -

Vertragsnummer: [REDACTED]

2. Estado de Chile

representado por el Cónsul General de Chile en Múnich, Sr. Matías Undurraga Abbott
Innere Wiener Straße 11a, 81667 Múnich, Alemania

- a continuación denominado "Arrendatario" -
- Arrendador y Arrendatario, en adelante denominados conjuntamente "Partes" -
y cada uno de ellos individualmente como "Parte" -

Número de contrato: [REDACTED]



Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
1. Verlängerung der Mietdauer.....	2
2. Umstellung der Flächenberechnung auf Brutto-Grundfläche (BGF)	3
3. Neue Flächen des Mietgegenstandes	3
4. Miete / Nebenkostenvorauszahlungen / mietfreie Zeit	4
5. Aktualisierung Änderung Mietzins	4
6. Getränkeausschank	5
7. ESG-Mitwirkungspflicht	5
8. Zweite S-Bahn-Stammstrecke.....	5
9. Sonstiges	6

Índice de contenidos

Preámbulo	2
1. Prórroga del plazo de contrato de arriendo.....	2
2 Conversión del cálculo de la superficie en superficie bruta (SBA)	3
3. nuevas áreas de la propiedad arrendada	3
4. alquiler/anticipo de gastos de servicio/período de carencia de alquiler.....	4
5. actualización del cambio de alquiler	4
6. bar de bebidas.....	5
7. Obligación de cooperación de ESG.....	5
8. segunda línea de tren suburbano.....	5
9. varios.....	6

Präambel

Die Parteien haben am 01./05.12.2006 einen Mietvertrag über Gewerbeflächen (Büro Nr. D2-231 und D2-232 im 3. OG mit ca. 181,54 m²) in dem Objekt „**MAX III**“ – **Innere Wiener Straße 11a in 81667 München** abgeschlossen.

Zu dem Mietvertrag vom 01./05.12.2006 haben die Parteien folgenden Nachtrag abgeschlossen:

- Nachtrag Nr. 1 vom 30./31.01.2017

Der Mietvertrag vom 01./05.12.2006 sowie der oben genannte Nachtrag wird nachfolgend zusammen als „Mietvertrag“ bezeichnet. Die Parteien beabsichtigen, die Dauer des Mietvertrags zu verlängern.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:





Preámbulo

El 01/05 de diciembre de 2006, las partes firmaron un contrato de arriendo de un espacio comercial (oficinas nº D2-231 y D2-232 en el 3º piso con aproximadamente 181,54 m²) en el inmueble "MAX III" - Innere Wiener Straße 11a en 81667 Múnich.

Las partes han concluido la siguiente adenda al contrato de arriendo de fecha 01/05 de diciembre de 2006:

- Adenda nº 1 de fecha 30/31 de enero de 2017

El contrato de arriendo de fecha 01/05/12/2006 y la adenda antes mencionada se denominarán en lo sucesivo colectivamente el "Contrato de arriendo".

"Contrato de arriendo". Las Partes tienen la intención de prorrogar el plazo del arriendo. Dicho esto, las partes acuerdan lo siguiente:

1. Verlängerung der Mietdauer

- 1.1 Die Parteien sind sich einig, dass sich das Mietverhältnis für die Gewerbeflächen um weitere 5 Jahre verlängert. Somit endet das Mietverhältnis für die Gewerbeflächen gemäß Präambel zum **31. Januar 2027**; weitere Optionsrechte bestehen nicht.
- 1.2 Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht; § 545 BGB findet keine Anwendung.

1. Prórroga del plazo de arriendo

1.1 Las partes acuerdan que el contrato de arriendo de los locales comerciales se prorrogue por 5 años. Por lo tanto, el contrato de arriendo de los locales comerciales finalizará el 31 de enero de 2027, de acuerdo con el preámbulo.

31 de enero de 2027; no hay más derechos de opción.

1.2 Una vez finalizado el plazo de arriendo, éste no se prorrogará por tiempo indefinido, aunque el Arrendatario siga utilizando el bien arrendado y una de las partes contratantes no se oponga a ello; no será de aplicación el artículo 545 del Código Civil alemán.





2. Umstellung der Flächenberechnung auf Brutto-Grundfläche (BGF)

- 2.1 Die Flächenberechnung des Mietobjekts erfolgte ursprünglich auf Basis der DIN 277 (2005) Teil 1 Abschnitt 3.1.1 (NGF). Nun hat der Vermieter das Mietobjekt neu aufmessen lassen und stellt in diesem Zusammenhang den Mietvertrag auf das Flächenaufmaß der BGF nach der DIN 277-1 (2016-01) um, die hier als **Anlage A** beigefügt ist.

In Abänderung von § 1 Ziffer 1 des Mietvertrags vom 01./05.12.2006 vereinbaren die Parteien, dass mit Wirkung zum 01.02.2022 der Mietgegenstand auf Basis BGF vermietet wird.

- 2.2 Durch das neue Flächenaufmaß ändern sich sowohl die Flächen in § 1 Ziffer 1 des Mietvertrages als auch die Mietberechnung in § 6.
- 2.3 Die Umlage der Nebenkosten erfolgt, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen werden oder nach Verbrauch ermittelt werden oder dem Mietgegenstand gesondert zuordenbar sind, im Verhältnis der BGF Mietfläche zur Gesamtmietfläche des Objekts. Bis zur vollständigen Umstellung aller Mieter des abzurechnenden Objekts auf die Berechnung der Mietflächen nach BGF, erfolgt die Verteilung der Nebenkosten für alle Mieter nach NGF gemäß DIN 277, um eine einheitliche Abrechnung zu gewährleisten. Die Mietfläche nach NGF beträgt 181,54 m² und gilt als tatsächliche Fläche für die Nebenkostenabrechnung.

2 Conversión del cálculo de la superficie en superficie bruta (SBA)

- 2.1 El cálculo de la superficie del inmueble arrendado se basó originalmente en la norma DIN 277 (2005) Parte 1 Sección 3.1.1 (NGF). El Arrendador ha hecho que se vuelva a medir el Inmueble Arrendado y, en este sentido, está convirtiendo el Contrato de Arrendamiento en la medición de la superficie de suelo del GFA de acuerdo con la norma DIN 277-1 (2016-01), que se adjunta como Anexo A.

En la modificación del § 1 N° 1 del Contrato de Arrendamiento de fecha 01/05 de diciembre de 2006, las Partes acuerdan que a partir del 01 de febrero de 2022 el Inmueble Arrendado será arrendado en base a GFA.

- 2.2 Como consecuencia de la nueva medición de la superficie, cambiarán tanto la superficie del número 1 del artículo 1 del Contrato de arriendo como el cálculo del alquiler del artículo 6.
- 2.3 Salvo que sean pagados directamente por el Arrendatario o se calculen en función del consumo o sean imputables por separado al Inmueble Arrendado, el prorrateo de los gastos accesorios se hará en proporción a la superficie bruta del Inmueble Arrendado y a la superficie total arrendada del Inmueble. Hasta la conversión completa de todos los inquilinos del inmueble a liquidar al cálculo de las superficies de alquiler según GFA, la distribución de los costes auxiliares para todos los inquilinos se realizará según GFA de acuerdo con la norma DIN 277 para garantizar una liquidación uniforme. La superficie de alquiler según NGF es de 181,54 m² y se considera la superficie real para la liquidación de los gastos de servicio.





3. Neue Flächen des Mietgegenstandes

3.1 Aufgrund des neuen Aufmaßes vermietet der Vermieter an den Mieter ab **01.02.2022** folgende Flächen:

a)	Büro	im 3. OG	D2-231 und D2-232	ca. 195,60 m ²
b)	anteilige Gemeinschaftsfläche			ca. 44,40 m ²
c)	zusammen a) und b)			ca. 240,00 m ²

(nachfolgend werden die Flächen gemäß lit. a) als „**Mietgegenstand**“ bezeichnet).

Der Mietgegenstand ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan grün markiert.

3.2 Die in Ziff. 3.1 angegebene Mietflächengröße wurde auf der Grundlage der DIN 277-1 (2016-01) berechnet. Die Mietflächenaufstellung ist als **Anlage 2** beigefügt.

3. Nuevas áreas de la propiedad arrendada

3.1 Sobre la base de la nueva medición, el Arrendador alquilará al Arrendatario el siguiente espacio a partir del 01.02.2022:

a)	oficina	en la 3ª planta	D2-231 y D2-232	aprox. 195,60 m ²
b)	superficie común proporcional			aprox. 44,40 m ²
c)	juntos a) y b)			aprox. 240,00 m ²

(en lo sucesivo, el "Inmueble arrendado"). La propiedad arrendada está marcada en verde en el plano del sitio que se adjunta como Anexo 1.

3.2 El tamaño de la superficie arrendada indicado en la cláusula 3.1 se ha calculado sobre la base de la norma DIN 277-1 (2016-01). La lista de áreas de arriendo se adjunta como Anexo 2.

3.3

En este contexto, el arrendatario convirtió el contrato de arrendamiento en la medición de la superficie bruta de acuerdo con la norma DIN 277-1 (2016-01), que se adjunta como anexo A.

En la modificación del § 1 N° 1 del Contrato de Arrendamiento de fecha 01/05 de diciembre de 2006, las Partes acuerdan que a partir del 01 de febrero de 2022 el Inmueble Arrendado será arrendado en base a GFA.

2.2 Como consecuencia de la nueva medición de la superficie, cambiarán tanto la superficie del número 1 del artículo 1 del Contrato de Arrendamiento como el cálculo del alquiler del artículo 6.

2.3 Salvo que sean pagados directamente por el Arrendatario o se calculen en función del consumo o sean imputables por separado al Inmueble Arrendado, el prorrateo de los gastos accesorios se hará en proporción a la superficie bruta del Inmueble Arrendado y a la superficie total arrendada del Inmueble. Hasta la conversión completa de todos los inquilinos del inmueble a liquidar al cálculo de las superficies de alquiler según GFA, la



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

distribución de los costes auxiliares para todos los inquilinos se realizará según GFA de acuerdo con la norma DIN 277 para garantizar una liquidación uniforme. La superficie de alquiler según NGF es de 181,54 m² y se considera la superficie real para la liquidación de los gastos de servicio.

4. Miete / Nebenkostenvorauszahlungen / mietfreie Zeit

4. alquiler/anticipo de gastos de servicio/período de carencia de alquiler

- 4.1 Der Mieter ist ab dem **01.02.2022** zur monatlichen Zahlung der folgenden Miete sowie der Nebenkostenvorauszahlung verpflichtet:

für die Büro- und Gemeinschaftsflächen gemäß Ziff. 3.1 lit. c) EUR 13,75 /m² EUR 3.300,25

Nebenkostenvorauszahlung für Ziff. 3.1 lit. a) EUR 951,00

Gesamtbetrag* EUR 4.251,25

* vorbehaltlich etwaiger Mietzinsanpassungen bzw. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

4.1 A partir del 01.02.2022, el Arrendatario estará obligado a pagar la siguiente renta mensual, así como el pago anticipado de los gastos adicionales:

para la oficina y las zonas comunes de acuerdo con el párr. 3.1 lit. c) 13,75 euros/m² 3.300,25 euros

Anticipo de los costes auxiliares del apartado 3.1 lit. a) 951,00 euros

Importe total* 4.251,25 euros

* sin perjuicio de los ajustes de los alquileres o del ajuste de los anticipos de los gastos accesorios

- 4.2 Der Mieter beabsichtigt, auf seine Kosten einen neuen Teppichboden im Mietgegenstand verlegen zu lassen. Hierfür erhält der Mieter vom Vermieter abweichend zu Ziffer 4.1 für den Zeitraum vom **01.04.2022 bis 31.05.2022** eine mietfreie Zeit. Die Verpflichtung, während dieser Zeit die Nebenkostenvorauszahlung in vereinbarter Höhe zu leisten, besteht weiter. Die Miete setzt sich für diesen Zeitraum somit wie folgt zusammen:

- 4.2 El Arrendatario tiene la intención de hacer colocar una nueva alfombra en la vivienda alquilada a su cargo. A tal efecto, el Arrendatario recibirá del Arrendador un período de exención de alquiler para el período comprendido entre el 01.04.2022 y el 31.05.2022, en contra de lo dispuesto en la cláusula 4.1. La obligación de realizar el pago anticipado de los costes auxiliares en la cantidad acordada durante este periodo seguirá existiendo. Por lo tanto, la renta de este periodo se compone de la siguiente manera:

für die Büro- und Gemeinschaftsflächen gemäß Ziff. 3.1 lit. c) EUR 0,00 /m² EUR 0,00

Nebenkostenvorauszahlung für Ziff. 3.1 lit. a) EUR 951,00

Gesamtbetrag* EUR 951,00

* vorbehaltlich etwaiger Mietzinsanpassungen bzw. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen



para la oficina y las zonas comunes de acuerdo con el párr.

3,1 lit. c) 0,00 euros/m² 0,00 euros

Anticipo de los gastos accesorios del punto 3.1 lit. a) 951,00 euros

Importe total* 951,00 euros

* sin perjuicio de los ajustes de los alquileres o del ajuste de los anticipos de los gastos accesorios

5. Aktualisierung Änderung Mietzins Actualización de la modificación del arriendo

Die in § 7 des Mietvertrags vom 01./05.12.2006 vereinbarte und in Ziffer 2 des Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag vom 30./31.01.2017 aktualisierte Vereinbarung zur Änderung des Mietzinses wird wie folgt aktualisiert:

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) wurde im Januar 2019 durch den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015=100) ersetzt.

Se actualiza el acuerdo de modificación de la renta pactado en el apartado 7 del contrato de arrendamiento de fecha 01/05/2006 y actualizado en la cláusula 2 de la adenda nº 1 del contrato de arrendamiento de fecha 30/31/01/2017 de la siguiente manera:

En enero de 2019, el índice de precios de consumo para Alemania (base 2010=100) ha sido reemplazado por el índice de precios de consumo para Alemania (base 2015=100)



6. Getränkeausschank bar de bebidas

- 6.1 Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses den gesamten Bedarf an Bieren, Biermischgetränken, alkoholfreien Bieren und anderen alkoholfreien Getränken für den Mietgegenstand einschließlich etwaiger Freiflächen und Erweiterungen nur von der [REDACTED] Tochtergesellschaften gemäß ihrer jeweils aktuellen Sortimentsliste zu beziehen sowie im Mietgegenstand anzubieten und zu verkaufen. Die aktuelle Sortimentsliste für die zu beziehenden Getränke ist diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt.

6.1 Durante la duración del arriendo, el Arrendatario se compromete a adquirir la totalidad de las necesidades de cervezas, bebidas mezcladas a base de cerveza, cervezas sin alcohol y otras bebidas no alcohólicas para el inmueble arrendado, incluidos los espacios abiertos y las ampliaciones, únicamente a [REDACTED] de acuerdo con su respectiva lista de gama de productos actual y para ofrecerlos y venderlos en la propiedad alquilada. La lista de surtido actual de las bebidas a comprar se adjunta a este contrato como Anexo 3.

- 6.2 Im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannte Getränkebezugsverpflichtung, namentlich im Falle des Fremdbezugs, ist der Vermieter nach erfolgloser schriftlicher Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Der Paulaner Brauerei GmbH & Co. KG bleibt die Geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche, insbesondere auf Schadensersatz statt der Leistung / Ersatz entgangenen Gewinns vorbehalten.

6.2 En caso de incumplimiento de la mencionada obligación de compra de bebidas, es decir, en caso de compra por parte de terceros, el Arrendador tendrá derecho a rescindir el contrato de arriendo sin previo aviso tras una advertencia escrita infructuosa. Paulaner Brauerei GmbH & Co. KG se reserva el derecho de hacer valer cualquier reclamación por daños y perjuicios, en particular por daños y perjuicios en lugar de la prestación/compensación por el lucro cesante.

7. ESG-Mitwirkungspflicht Obligacion de cooperación de ESG

Der Vermieter hat sich zum Ziel gesetzt, die CO2 Bilanz seiner Gebäude zu reduzieren und damit einen nachhaltigen Umgang mit Endenergie zu gewährleisten. Dies geschieht im Bewusstsein der Verantwortung für die Umwelt und folgende Generationen. Der Mieter erklärt sich bereit, den Vermieter hierbei zu unterstützen. Zur Ermittlung der verbrauchten Energie des gesamten Objekts wird der Mieter dem Vermieter bei Bedarf die in den angemieteten Räumen verbrauchte Energiemenge (Strom, Gas etc.) des Vorjahres, den Energieanbieter sowie die Art der verbrauchten Energie z. B. Ökostrom mitteilen.

El arrendador se ha planteado como objetivo reducir el balance de emisiones de carbono de sus edificios y así garantizar una gestión sostenible con la energía final. Esto se realizará en conciencia con la responsabilidad por el medio ambiente y futuras generaciones. Con esto, el arrendatario se declara preparado para apoyar al arrendador. Para determinar la energía consumida en todo el inmueble, el arrendatario deberá, si se le pide, informar al arrendador la cantidad de energía (electricidad, gas, etc.) consumida en todos los espacios alquilados durante el año anterior, el proveedor de energía y el tipo de energía consumida, por ejemplo, electricidad ecológica.

Der Nachweis erfolgt auf Verlangen des Vermieters durch die Vorlage der Jahresabrechnung aus der sich der Gesamtenergieverbrauch (Strom, Gas etc.), die Herkunft der Energie sowie der Anbieter ergeben müssen. Der Nachweis ist innerhalb von vier Wochen nach Verlangen vorzulegen und kann sowohl in Kopie per Post als auch elektronisch per E-Mail (im .pdf- oder .jpg-Format) übermittelt werden.

La verificación se facilitará a petición del arrendador mediante la presentación de la declaración anual que indique el consumo total de energía (electricidad, gas, etc.), el origen de la energía y el proveedor. En caso de ser solicitada, se deberá presentar dentro de 4 semanas. La verificación puede ser enviada en forma de copia por correo o correo electrónico (en formato PDF o JPJ)

8. Zweite S-Bahn-Stammstrecke **Segunda línea de tren suburbano (S-Bahn)**

Der Vermieter hat den Mieter darauf hingewiesen, dass in den nächsten Jahren, über mehrere Jahre hinweg, durch den geplanten Bau der 2. S-Bahn-Stammstrecke mit erheblichen Schall- und Staubemissionen sowie mit Erschütterungen zu rechnen ist. Um die bestehende S-Bahn-Stammstrecke zu entlasten, wird unter anderem ein 7 km langer Tunnel gebaut, der die beiden Bahnhöfe Haupt- und Ostbahnhof miteinander verbindet. Für die Tunnelbaumaßnahme wird angrenzend an das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, eine Baustelle eingerichtet, aus der unter anderem der Erdaushub aus dem Tunnel entsorgt wird.

El arrendador ha informado al arrendatario que en los próximos años, durante un período de varios años, se esperan considerables emisiones de ruido y polvo, así como vibraciones, debido a la construcción prevista de la 2ª línea principal del S-Bahn (tren suburbano). Para aliviar la línea principal del S-Bahn existente, se construirá, entre otras cosas, un túnel de 7 km de longitud que conectará las dos estaciones Hauptbahnhof y Ostbahnhof. Para la medida de construcción del túnel, se habilitará una obra adyacente al edificio en el que se encuentra el inmueble arrendado, desde la que, entre otras cosas, se eliminará la tierra excavada del túnel.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der beabsichtigten Baumaßnahme wird auf die Homepage www.2.stammstrecke-muenchen.de verwiesen.

Para más información sobre la medida de construcción prevista, consulte la página web www.2.stammstrecke-muenchen.de.

Der Umfang der Baumaßnahme und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen sind dem Mieter bewusst. Ansprüche gegenüber dem Vermieter aus und im Zusammenhang mit der Baustelle, insbesondere Schadensersatz oder Minderungsansprüche, sind dementsprechend ausgeschlossen.

El Arrendatario es consciente del alcance de las obras y de los impedimentos asociados. En consecuencia, quedan excluidas las reclamaciones contra el Arrendador derivadas de la obra y relacionadas con ella, en particular las reclamaciones por daños y perjuicios o la reducción del alquiler.



9. Sonstiges

- 9.1 Soweit in diesem Nachtrag nichts Abweichendes vereinbart ist, gelten die Regelungen des Mietvertrags im Übrigen unverändert fort.

Salvo que se acuerde lo contrario en este apéndice, las estipulaciones de este contrato de arriendo seguirán aplicándose sin cambios.

- 9.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Nachtrag bestehen nicht. Den Parteien ist das gesetzliche Schriftformerfordernis der §§ 578, 550, 126 BGB bekannt. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel.

En este apéndice no hay acuerdos verbales adicionales. Ambas partes tienen conocimiento de la exigencia de la forma escrita de la ley §§ 578, 550, 126 BGB. Las modificaciones y suplementos posteriores sólo serán efectivos si se acuerdan por escrito. Esto también se aplica a la cancelación de esta cláusula de forma escrita.

- 9.3 Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter im Zusammenhang mit dem Abschluss, der Durchführung sowie Beendigung und Abwicklung des Mietvertrages personenbezogene Daten im Rahmen der Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung erhebt, verwendet und speichert. Die jeweils aktuellen Datenschutzhinweise finden sich auf der Homepage der Vermieterin (www.hausbau.de) unter dem Reiter „Rechtlicher Hinweis/ Datenschutzerklärung“. Das aktuelle Datenschutzinformationsblatt liegt diesem Nachtrag als **Anlage 4** bei.

9.3 El Arrendatario es consciente de que el Arrendador recopila, utiliza y almacena datos personales en relación con la celebración, la ejecución, la terminación y la liquidación del Contrato de Arrendamiento de conformidad con las disposiciones del Reglamento General de Protección de Datos de la UE. La información actual sobre la protección de datos se encuentra en la página web del arrendador (www.hausbau.de) en la pestaña "Aviso legal/declaración de protección de datos". La hoja de información sobre protección de datos vigente se adjunta a este suplemento como Anexo 4.

- 9.4 Dieser Nachtrag wird für jede Vertragspartei einmal ausgefertigt. Klarstellend wird festgehalten, dass aus Gründen der vermieteninternen Verwaltung die Schreibweise der Mietvertragsnummer ohne Punkte erfolgt.

9.4 Este apéndice será entregado a cada parte contratante. A modo de aclaración, se señala que, por razones de administración interna del arrendador, la ortografía del número del contrato de arrendamiento no tiene puntos.

- 9.5 Diejenige Partei, die diesen Nachtrag zuerst unterzeichnet, unterbreitet der anderen Vertragspartei ein Angebot auf Abschluss dieses Nachtrages, welches diese durch Gegenzeichnung und Rücksendung einer Ausfertigung annehmen kann, und hält sich an dieses Angebot bis vier Wochen ab dem Datum des Zugangs der Erstunterzeichnung beim Annehmenden gebunden. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Annahme ist der Eingang des gegengezeichneten Vertragsexemplars bei der Partei, die den Nachtrag zuerst unterzeichnet hat.

9.5 La parte que firme primero este apéndice presenta una oferta a la otra parte para concluir este apéndice, que esta última puede aceptar refrendando y devolviendo una copia, y estará vinculada por esta oferta durante un periodo de cuatro semanas a partir de la fecha de recepción de la primera firma por parte



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

de la parte aceptante. La recepción de la copia refrendada del contrato por la parte que firmó primero el apéndice es decisiva para la oportunidad de la aceptación.

9.6 Der Mieter erklärt, sämtliche Vereinbarungen und Anlagen dieses Nachtrages gelesen zu haben. Er erkennt deren Inhalt als für sich rechtsverbindlich an.

9.6 El Arrendatario declara haber leído todos los acuerdos y apéndices del presente Anexo. Reconoce que su contenido es legalmente vinculante para él.



9.7 Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Nachtrags:

Anlage A	DIN 277-1 (2016-01)
Anlage 1	Lageplan des Mietgegenstands – <u>Ziff. 2.1 lit. a (Büro)</u>
Anlage 2	Mietflächenaufstellung
Anlage 3	Sortimentsliste
Anlage 4	Datenschutzinformationsblatt

9.7 Los siguientes anexos son una parte esencial para esta adenda:

Anexo A	DIN 277-1 (2016-01)
Anexo 1	Plano del terreno arrendado -
Anexo 2	Lista de areas de arriendo
Anexo 3	Lista de gama de productos
Anexo 4	Hoja informativa de la protección de datos

Unterhaching, den

München, den

Unterschrift des Vermieters

Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
vertreten durch die BIKG Verwaltungs GmbH

Firma del arrendador

**Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG
Representada por la empresa BIKG Verwaltungs
GmbH**

Unterschrift des Mieters

Staat Chile, vertreten durch den
Generalkonsul Chiles in München

Firma del arrendatario

**Estado de Chile, representado
por el Consul General de Chile
en Múnich**

Matías Undurraga Abbott

Namen der Unterzeichner

Nombres de los signatarios

Name des Unterzeichners

Nombre del signatario



[REDACTED]



Nachtrag Nr. 2

zum Mietvertrag vom 01./05.12.2006

nebst Nachtrag Nr. 1 vom 30./31.01.2017

zwischen

1.

[REDACTED]

[REDACTED]

Kommanditgesellschaft mit Sitz in Unterhaching, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München [REDACTED]

USt-IdNr. [REDACTED]

vertreten durch

[REDACTED]

[REDACTED]

Komplementär der

[REDACTED]

Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Unterhaching, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München [REDACTED]

- nachfolgend bezeichnet als „**Vermieter**“ -

und

2. **Generalkonsulat von Chile**

vertreten durch den Generalkonsul Chiles in München, Herrn Matías Undurraga Abbott
Innere Wiener Straße 11a, 81667 München

- nachfolgend bezeichnet als „**Mieter**“ -

- Vermieter und Mieter nachfolgend zusammen bezeichnet als „**Parteien**“ -
und jeder einzeln von ihnen als „**Partei**“ -

Vertragsnummer: [REDACTED]

[REDACTED]



Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	2
1. Verlängerung der Mietdauer	2
2. Umstellung der Flächenberechnung auf Brutto-Grundfläche (BGF).....	3
3. Neue Flächen des Mietgegenstandes	3
4. Miete / Nebenkostenvorauszahlungen.....	4
5. Aktualisierung Änderung Mietzins.....	4
6. ESG-Mitwirkungspflicht.....	4
7. Zweite S-Bahn-Stammstrecke	5
8. Sonstiges.....	5

Präambel

Die Parteien haben am 01./05.12.2006 einen Mietvertrag über Gewerbeflächen (Büro Nr. D2-231 und D2-232 im 3. OG mit ca. 181,54 m²) in dem Objekt „**MAX III**“ – **Innere Wiener Straße 11a in 81667 München** abgeschlossen.

Zu dem Mietvertrag vom 01./05.12.2006 haben die Parteien folgenden Nachtrag abgeschlossen:

- Nachtrag Nr. 1 vom 30./31.01.2017

Der Mietvertrag vom 01./05.12.2006 sowie der oben genannte Nachtrag wird nachfolgend zusammen als „Mietvertrag“ bezeichnet. Die Parteien beabsichtigen, die Dauer des Mietvertrags zu verlängern.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Verlängerung der Mietdauer

- 1.1 Die Parteien sind sich einig, dass sich das Mietverhältnis für die Gewerbeflächen um weitere 5 Jahre verlängert. Somit endet das Mietverhältnis für die Gewerbeflächen gemäß Präambel zum **31. Januar 2027**; weitere Optionsrechte bestehen nicht.
- 1.2 Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht; § 545 BGB findet keine Anwendung.



2. Umstellung der Flächenberechnung auf Brutto-Grundfläche (BGF)

- 2.1 Die Flächenberechnung des Mietobjekts erfolgte ursprünglich auf Basis der DIN 277 (2005) Teil 1 Abschnitt 3.1.1 (NGF). Nun hat der Vermieter das Mietobjekt neu aufmessen lassen und stellt in diesem Zusammenhang den Mietvertrag auf das Flächenaufmaß der BGF nach der DIN 277-1 (2016-01) um, die hier als **Anlage A** beigefügt ist.

In Abänderung von § 1 Ziffer 1 des Mietvertrags vom 01./05.12.2006 vereinbaren die Parteien, dass mit Wirkung zum 01.02.2022 der Mietgegenstand auf Basis BGF vermietet wird.

- 2.2 Durch das neue Flächenaufmaß ändern sich sowohl die Flächen in § 1 Ziffer 1 des Mietvertrages als auch die Mietberechnung in § 6.
- 2.3 Die Umlage der Nebenkosten erfolgt, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen werden oder nach Verbrauch ermittelt werden oder dem Mietgegenstand gesondert zuordenbar sind, im Verhältnis der BGF Mietfläche zur Gesamtmietfläche des Objekts. Bis zur vollständigen Umstellung aller Mieter des abzurechnenden Objekts auf die Berechnung der Mietflächen nach BGF, erfolgt die Verteilung der Nebenkosten für alle Mieter nach NGF gemäß DIN 277, um eine einheitliche Abrechnung zu gewährleisten. Die Mietfläche nach NGF beträgt 181,54 m² und gilt als tatsächliche Fläche für die Nebenkostenabrechnung.

3. Neue Flächen des Mietgegenstandes

- 3.1 Aufgrund des neuen Aufmaßes vermietet der Vermieter an den Mieter ab **01.02.2022** folgende Flächen:

a) Büro	im 3. OG	D2-231 und D2-232	ca. 195,60 m ²
b) anteilige Gemeinschaftsfläche			ca. 44,40 m ²
c) zusammen a) und b)			ca. 240,00 m ²

(nachfolgend werden die Flächen gemäß lit. a) als „**Mietgegenstand**“ bezeichnet).

Der Mietgegenstand ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan grün markiert.

- 3.2 Die in Ziff. 3.1 angegebene Mietflächengröße wurde auf der Grundlage der DIN 277-1 (2016-01) berechnet. Die Mietflächenaufstellung ist als **Anlage 2** beigefügt.

4. Miete / Nebenkostenvorauszahlungen

Der Mieter ist ab dem **01.02.2022** zur monatlichen Zahlung der folgenden Miete sowie der Nebenkostenvorauszahlung verpflichtet:

für die Büro- und Gemeinschaftsflächen gemäß Ziff. 3.1 lit. c)	EUR 13,75 /m ²	EUR 3.300,25
Nebenkostenvorauszahlung für Ziff. 3.1 lit. a)		EUR 951,00
Gesamtbetrag*		EUR 4.251,25

* vorbehaltlich etwaiger Mietzinsanpassungen bzw. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

5. Aktualisierung Änderung Mietzins

Die in § 7 des Mietvertrags vom 01./05.12.2006 vereinbarte und in Ziffer 2 des Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag vom 30./31.01.2017 aktualisierte Vereinbarung zur Änderung des Mietzinses wird wie folgt aktualisiert:

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) wurde im Januar 2019 durch den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015=100) ersetzt.

6. ESG-Mitwirkungspflicht

Der Vermieter hat sich zum Ziel gesetzt, die CO2 Bilanz seiner Gebäude zu reduzieren und damit einen nachhaltigen Umgang mit Endenergie zu gewährleisten. Dies geschieht im Bewusstsein der Verantwortung für die Umwelt und folgende Generationen. Der Mieter erklärt sich bereit, den Vermieter hierbei zu unterstützen. Zur Ermittlung der verbrauchten Energie des gesamten Objekts wird der Mieter dem Vermieter bei Bedarf die in den angemieteten Räumen verbrauchte Energiemenge (Strom, Gas etc.) des Vorjahres, den Energieanbieter sowie die Art der verbrauchten Energie z. B. Ökostrom mitteilen.

Der Nachweis erfolgt auf Verlangen des Vermieters durch die Vorlage der Jahresabrechnung aus der sich der Gesamtenergieverbrauch (Strom, Gas etc.), die Herkunft der Energie sowie der Anbieter ergeben müssen. Der Nachweis ist innerhalb von vier Wochen nach Verlangen vorzulegen und kann sowohl in Kopie per Post als auch elektronisch per E-Mail (im .pdf- oder .jpg-Format) übermittelt werden.

7. Zweite S-Bahn-Stammstrecke

Der Vermieter hat den Mieter darauf hingewiesen, dass in den nächsten Jahren, über mehrere Jahre hinweg, durch den geplanten Bau der 2. S-Bahn-Stammstrecke mit erheblichen Schall- und Staubemissionen sowie mit Erschütterungen zu rechnen ist. Um die bestehende S-Bahn-Stammstrecke zu entlasten, wird unter anderem ein 7 km langer Tunnel gebaut, der die beiden Bahnhöfe Haupt- und Ostbahnhof miteinander verbindet. Für die Tunnelbaumaßnahme wird angrenzend an das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, eine Baustelle eingerichtet, aus der unter anderem der Erdaushub aus dem Tunnel entsorgt wird.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der beabsichtigten Baumaßnahme wird auf die Homepage www.2.stammstrecke-muenchen.de verwiesen.

Der Umfang der Baumaßnahme und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen sind dem Mieter bewusst. Ansprüche gegenüber dem Vermieter aus und im Zusammenhang mit der Baustelle, insbesondere Schadensersatz oder Minderungsansprüche, sind dementsprechend ausgeschlossen.

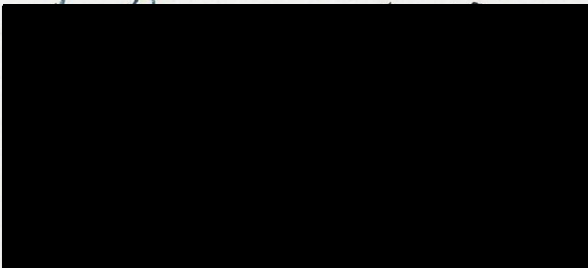
8. Sonstiges

- 8.1 Soweit in diesem Nachtrag nichts Abweichendes vereinbart ist, gelten die Regelungen des Mietvertrags im Übrigen unverändert fort.
- 8.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Nachtrag bestehen nicht. Den Parteien ist das gesetzliche Schriftformerfordernis der §§ 578, 550, 126 BGB bekannt. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- 8.3 Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter im Zusammenhang mit dem Abschluss, der Durchführung sowie Beendigung und Abwicklung des Mietvertrages personenbezogene Daten im Rahmen der Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung erhebt, verwendet und speichert. Die jeweils aktuellen Datenschutzhinweise finden sich auf der Homepage der Vermieterin (www.hausbau.de) unter dem Reiter „Rechtlicher Hinweis/ Datenschutzerklärung“. Das aktuelle Datenschutzinformationsblatt liegt diesem Nachtrag als **Anlage 3** bei.
- 8.4 Dieser Nachtrag wird für jede Vertragspartei einmal ausgefertigt. Klarstellend wird festgehalten, dass aus Gründen der vermieteninternen Verwaltung die Schreibweise der Mietvertragsnummer ohne Punkte erfolgt.

- 8.5 Diejenige Partei, die diesen Nachtrag zuerst unterzeichnet, unterbreitet der anderen Vertragspartei ein Angebot auf Abschluss dieses Nachtrages, welches diese durch Gegenzeichnung und Rücksendung einer Ausfertigung annehmen kann, und hält sich an dieses Angebot bis vier Wochen ab dem Datum des Zugangs der Erstunterzeichnung beim Annehmenden gebunden. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Annahme ist der Eingang des gegengezeichneten Vertragsexemplars bei der Partei, die den Nachtrag zuerst unterzeichnet hat.
- 8.6 Der Mieter erklärt, sämtliche Vereinbarungen und Anlagen dieses Nachtrages gelesen zu haben. Er erkennt deren Inhalt als für sich rechtsverbindlich an.
- 8.7 Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Nachtrags:

Anlage A	DIN 277-1 (2016-01)
Anlage 1	Lageplan des Mietgegenstands – Ziff. 2.1 lit. a (Büro)
Anlage 2	Mietflächenaufstellung
Anlage 3	Datenschutzinformationsblatt

Unterhaching, den 11.10.2021



München, den 11. Okt. 2021

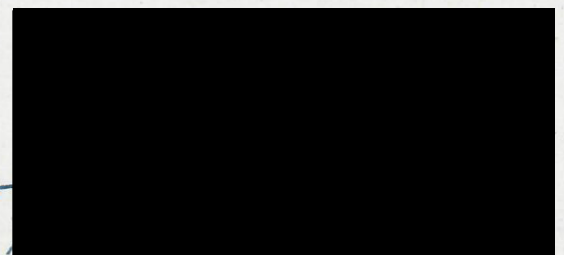
Unterschrift des Mieters

Generalkonsulat von Chile, vertreten durch
den Generalkonsul Chiles in München

Matías Undurraga Abbott

Namen der Unterzeichner

Name des Unterzeichners





ed