

CONTRATO DE ARRIENDO

Entre **Ott Grundbesitz GmbH & Co. KG**

[REDACTED]

representada por
Liegenchaftsverwaltung Frank Schichor
Señor Frank Schichor (con plena responsabilidad corporativa)

[REDACTED]

[REDACTED]

-en adelante "**arrendador**"-

y
Cónsul General de Chile en Frankfurt
Señor Francisco Mackenney Palamara
en representación del
Consulado General de Chile
Schwindstrasse 10 60325 Frankfurt am Main

-en adelante "**arrendatario**"-

-ambos en conjunto en adelante "**las partes**"-

Considerando lo anterior, las partes contraen el siguiente contrato:

§ 1 Objeto en Arriendo

- 1.1 El arrendador arrienda al arrendatario las superficies marcadas en color en el anexo 1.1 así como el estacionamiento marcado en rojo en el anexo 1.1a en el inmueble Schwindstraße 10 en 60325 Frankfurt am Main (en adelante "objeto en arriendo").
- 1.2 El objeto en arriendo fue inspeccionado por el arrendatario. Todas las preguntas del arrendatario sobre el objeto en arriendo le fueron contestadas. El objeto en arriendo se entregará con las modificaciones realizadas según lo solicitado por el arrendatario, anexo 2 y 3.
- 1.3 La fachada del objeto en arriendo no se arrendará. El montaje de letreros de propaganda y/o de aviso en la fachada exterior del edificio, incluidas las ventanas, se autorizará solamente con la previa aprobación del arrendador, a la cual el arrendatario no tendrá derecho. Ello no se refiere a la colocación del letrero con el nombre junto al timbre.
- 1.4 El arrendador colocará un tablón en el objeto para los arrendatarios del edificio. El arrendatario tendrá la posibilidad de presentarse en este mismo.

§ 2 Uso

- 2.1 El objeto en arriendo se pasará para el uso como oficina durante la duración del contrato.
- 2.2 Modificaciones del uso según Art. 2.1 necesitarán la autorización previa del arrendador, a la cual el arrendatario no tendrá derecho.
- 2.3 El arrendatario deberá preocuparse de obtener todos los permisos y concesiones necesarias para la operación de la oficina, asumiendo todos los gastos necesarios, mientras que los permisos y concesiones se refieran a la persona del arrendatario y su empresa. Este se refiere también a todos los gastos que se deriven del cumplimiento de los requerimientos que resultaren de dichos permisos y concesiones.

§3 Comienzo del Arriendo, Entrega, Duración del Contrato, Opción

- 3.1 El contrato de arriendo comenzará con la entrega, la que se realizará el 1 de febrero de 2020.
- 3.2 Con motivo de la entrega se elaborará un protocolo, en el cual conste
 - a) el día de la entrega;
 - b) el estado del objeto en arriendo a la fecha de la entrega;
 - c) las indicaciones de todos los contadores de electricidad, gas, agua y demás contadores de consumo y
 - d) el número de todas las llaves y/o medios de acceso entregados.
- 3.3 El contrato de arriendo se conviene por el período de 5 años hasta el 31.01.2025.

§ 4 Arriendo

- 4.1 El arriendo mensual del inmueble en arriendo asciende a EUR 3.300.
- 4.2 Adicionalmente al arriendo, el arrendatario asumirá los gastos adicionales y de consumo según Art. 5. Por concepto de ello, pagará un anticipo mensual de EUR 800,00 netos.
- 4.3 Tanto el arriendo como también el anticipo por concepto de gastos adicionales y de consumo se deberán pagar mensualmente de forma adelantada hasta el tercer día hábil a la cuenta No. [REDACTED]
- 4.4 En el momento de la conclusión del contrato, el monto mensual a pagar es el siguiente:

Arriendo	3.300,00 €
Anticipo por gastos adicionales	<u>800,00 €</u>
Subtotal	4.100,00 €
Total	4.100,00 €

§ 5 Gastos Adicionales y de Consumo

- 5.1 El arrendatario asumirá, de forma complementaria al arriendo, los gastos adicionales según el Estatuto de Gastos Adicionales en su versión vigente.
- 5.2 Además, el arrendatario asumirá los gastos adicionales para
 - a) impuesto sobre la propiedad inmobiliaria
 - b) los permisos municipales
 - c) los gastos para el ascensor
 - d) los gastos para el servicio de eliminación de la nieve

- e) los gastos para el cuidado de las instalaciones exteriores
- f) el aseo de las escaleras
- g) las instalaciones de ventilación
- h) la vigilancia del edificio
- i) el sistema de alerta
- j) los letreros
- k) la central de información
- l) las instalaciones de protección contra el rayo
- m) la mantención de las instalaciones de alarma contra incendios y/o humo
- n) la calefacción del canalón
- o) la limpieza del canalón
- p) la revisión de instalaciones técnicas y sus accesorios de montaje (por ejemplo, cables)
- q) la mantención de equipos de protección contra incendios
- r) la limpieza de la fachada
- s) el ensayo de estanquidad de la tubería de gas
- t) el aire acondicionado y/o las instalaciones de ventilación
- u) la mantención de instalaciones de ventilación, bombas, instalaciones de extracción de humo y las válvulas de seguridad de reflujo
- v) la mantención de las cerraduras
- w) la iluminación de seguridad y de emergencia
- x) la vigilancia por video
- y) los gastos de mantención de todas las instalaciones técnicas del edificio
- z) los gastos de administración en conformidad con Art. 1 párrafo 2 no. 1 del Estatuto de Gastos Adicionales
- aa) los gastos para los tarros de basura y su recogida.

5.3 Si las partes no han acordado algo aparte o si no se deriva otra distribución de gastos por obligación legal, sobre todo en cuanto al Estatuto sobre Gastos de Calefacción, la distribución de los gastos adicionales y de consumo corresponden a la proporción de las superficies arrendadas del inmueble en comparación con la superficie total arrendable del inmueble

Solamente para motivos de facturación se fija la superficie arrendada del inmueble en arriendo en 197,56 m². Por posibles errores de medición, dicha cifra expresamente no servirá para fijar el inmueble en arriendo, cuyo volumen consta del § 1 en combinación con el anexo 1.1.

Si el cálculo de los gastos del abastecimiento con calefacción y con agua caliente se realiza en base al Estatuto sobre Gastos de Calefacción, estos se distribuirán con un 15,20 % según el consumo de calefacción y un 15,20 % según la proporción de la superficie arrendada del objeto en arriendo en comparación con la superficie total arrendable del inmueble.

5.4 En la medida posible, el arrendatario se preocupará en su nombre y por su propia cuenta por los contratos de abastecimiento con las empresas correspondientes, cumpliendo los requerimientos por la otra parte.

5.5 El período de facturación para los gastos adicionales corresponde al año calendario. En caso de que el contrato de arriendo no se refiriere al año completo, el arrendador no estará obligado a entregar una factura provisoria. En este caso

- sí se realizará una lectura de los contadores; los costos los asumirá el arrendatario, si de forma lícita ha puesto término sin preaviso.
- 5.6 Pagos suplementarios se pagarán dentro de tres (3) semanas después del recibo de la factura a la cuenta del arrendatario, indicada en § 4.3. Por solicitud escrita, el arrendatario podrá revisar los comprobantes relevantes. Las solicitudes de reembolso las compensará el arrendador dentro de tres (3) semanas desde el ingreso de la comunicación escrita de una cuenta corriente del arrendatario.
- 5.7 Nuevos gastos adicionales o gastos de consumo según § 2 no. 17 del Estatuto sobre gastos adicionales, que surgieren después de la conclusión del contrato, se podrán distribuir a los arrendatarios por parte del arrendador según una declaración unilateral escrita. Si los nuevos gastos adicionales son indeclinables para el arrendador, el arrendatario los deberá asumir por completo, todos los demás nuevos gastos adicionales se podrán distribuir solamente hasta un 10 % de los anticipos por concepto de gastos adicionales en el momento de la alegación de los nuevos gastos adicionales.
- 5.8 El arrendador podrá realizar un ajuste adecuado de los anticipos mensuales por concepto de gastos adicionales y de consumo según lo estime conveniente (§ 315 Código Civil). El monto modificado se deberá pagar a partir del mes siguiente al mes, en el cual se habrá recibido la comunicación correspondiente.
- 5.9 Además, el arrendador podrá realizar un ajuste de la clava de distribución de todos y/o individuales gastos adicionales y de consumo según lo estime conveniente (§ 315 Código Civil), si otra clave de distribución signifique una distribución más justa para los arrendatarios del inmueble.

§ 6 Índice de valor Suprimido

§ 7 Mantenición, Reparación, Renovación

- 7.1 El objeto en arriendo se entregará al arrendatario en estado renovado; no hay desgaste ni necesidad de reparación.
- 7.2 El arrendatario tratará el objeto en arriendo de forma cuidadosa.
- 7.3 El arrendador asumirá la siguiente mantención en el tejado y en las instalaciones según consta:
- a. **„Tejado“** En el sentido de dicha definición abarcará a toda la construcción del tejado con canelones así como tejados de vidrio y acceso al tejado.
 - b. **„Instalaciones“** Este concepto se refiere a todas las partes portadoras del edificio (fundamentos, murallas, pilares, ademes, techos), todas las escaleras, la fachada con las ventanas exteriores y puertas, chimenea; quedan excluidos de las murallas y techos el enfoscado interior y eventuales tapices así como pisos flotantes con cubiertos de suelos.
- El arrendador asumirá la mantención, reparación y renovación de las instalaciones exteriores del objeto en arriendo.
- 7.4 Si del contrato de arriendo no se deriva ninguna otra estipulación, sobre todo de las estipulaciones anteriormente indicadas, los trabajos necesarios de mantención, reparación y renovación en la parte interior del inmueble en arriendo

le incumben al arrendatario y los deberá realizar de forma profesional, asumiendo los costos hasta un monto de un 7,5 % del arriendo anual neto. Forman parte de ello especialmente la mantención, reparación y renovación de las instalaciones de luz, sanitarias, del calentador de agua, termas de gas etc., equipos de cocina, griferías, cerraduras, ventanas (interiores), instalaciones de protección solar (interiores y exteriores), paredes intermedias, aires acondicionados, instalaciones de ventilación (si se encuentran en la parte interior del objeto en arriendo y sirvan exclusivamente para el abastecimiento del objeto en arriendo). El arrendatario no estará obligado a la mantención, reparación y renovación, si el defecto no resulta de su uso o si el defecto ya existía en el momento de la conclusión del contrato de arriendo.

- 7.5 Todas las renovaciones en el objeto en arriendo, destinadas a eliminar las huellas de uso por parte del arrendatario, las realizará el arrendatario cuando sean necesarias, asumiendo todos los costos. Las deberá realizar de forma profesional o encargar a una empresa.

§ 8 Garantía

- 8.1 El arrendatario le pagará al arrendador a más tardar una (1) semana antes de la entrega según § 3 una garantía para el cumplimiento de todas sus obligaciones derivadas del contrato de arriendo por un monto de EUR 10.800,00 (corresponde a tres arriendos mensuales), teniendo el arrendatario la opción de pagarlo como garantía en efectivo o como garantía del banco. El arrendador deberá disponer de la garantía y/o haber recibido los documentos correspondientes dentro del plazo anteriormente indicado.
- 8.2 En el caso de una garantía en efectivo, no se pagará intereses, pero el arrendador deberá mantenerla de forma separada de sus otros capitales. La garantía se deberá pagar a la cuenta [REDACTED].
- 8.3 En el caso de una garantía del banco, esta misma se puede realizar solamente con un banco residente en Alemania o con una caja de ahorros con casa matriz en Alemania. La garantía se deberá pagar inmediatamente después de la primera demanda de pago. El aval deberá renunciar a su derecho de excepción de la compensación de exigencias innegables, reconocidas, y vigentes. Además el aval renunciará a su derecho de excepción de la demanda previa, de la anulabilidad y del depósito. Pues el arrendador deberá poder tener el derecho de reivindicación de la garantía también por motivos prescritos, si una reivindicación de la garantía no era posible en el momento en el que la reivindicación todavía no estaba prescrita (§ 215 Código Civil valdrá correspondientemente).
- 8.4 Mientras que no se cumplan los arreglos de la garantía del presente § 9, el arrendador podrá negar la entrega del objeto al arrendatario. Ello no afectará al derecho de renuncia extraordinaria del arrendador.
- 8.5 Sin perjuicio de las estipulaciones en el § 8.4, el arrendatario estará obligado a pagar el arriendo según § 4. Ello no afectará al derecho de renuncia extraordinaria del arrendador.

- 8.6 Si el arrendador durante el período del contrato de arriendo hace uso de la garantía, el arrendatario estará obligado a completar el monto de forma inmediata.
- 8.7 En el caso de modificaciones del arriendo neto por más de 20 % se ajustará la garantía rápidamente después de la puesta en vigor de dicha modificación.
- 8.8 Se deja constancia, que el arrendatario no podrá compensar futuras reivindicaciones de devolución en cuanto a la garantía con demandas derivadas del contrato de arriendo.

§ 9 Reducción, Compensación, Retención

- 9.1 Se excluirá el derecho de reducción del arriendo con la única excepción de que el defecto es innegable, determinado vigentemente o visto para sentencia. Ello no afectará a las reivindicaciones de eliminación de defectos, reclamaciones según §§ 812 y siguientes del Código Civil y demandas de indemnización por daños y perjuicios.
- 9.2 Sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas en cuanto a disfunciones de abastecimiento estará excluido el derecho de reducción del arriendo, siempre que el motivo de la disfunción de abastecimiento resultare del entorno de riesgo del arrendatario o se debiere a otros factores externos, que fueren del conocimiento del arrendatario en el momento de conclusión del contrato o con los cuales debería haber contado.
- 9.3 El recobro y la ejecución de una retención o de la negación de pago por parte del arrendatario estarán excluidos, salvo que la reivindicación en cuestión fuere innegable, determinada legalmente o vista para sentencia.
- 9.4 Si el arrendatario tiene derecho a reducción, compensación, retención o negación de pago, deberá indicar su intención correspondiente a más tardar un mes antes del plazo de pago del arriendo.

§ 10 Responsabilidad del Arrendador

- 10.1 La responsabilidad del arrendador se limitará a las obligaciones esenciales del contrato del arrendatario. Se entienden como obligaciones esenciales del contrato las obligaciones, cuyo cumplimiento facilitaren la debida aplicación del contrato y cuyo no cumplimiento pusieren el peligro el alcance del objetivo del contrato. Estas son en cuanto al presente contrato especialmente la cesión del objeto en arriendo para el uso según el contrato, el acceso al objeto y la consideración de seguridad de acceso, siempre que se refieran al edificio o su sistema y no se hayan cumplido por parte del arrendatario.
- 10.2 Para todos los demás casos se limitará la responsabilidad del arrendador por incumplimiento de demás obligaciones, actos no autorizados, incumplimiento de un deber derivado de otras obligaciones, o una infracción en el momento de conclusión del contrato a falta por omisión e intencionalidad.
- 10.3 En el caso de negligencia sin intencionalidad, la responsabilidad del arrendador se limitará a la compensación del daño directo también en el caso de la infracción de las obligaciones contractuales esenciales.
- 10.4 El arrendador no asumirá responsabilidad por daños en las instalaciones o en los bienes almacenados de arrendatario, salvo en casos de negligencia grave o

negligencia con intencionalidad o en caso de infracción de una obligación esencial del contrato.

- 10.5 El arrendador se hará responsable en la medida, en la cual su falta -en proporción a otros motivos- fuere la causa del daño.
- 10.6 Todas las limitaciones de la responsabilidad según el presente contrato no valdrán en los siguientes casos:
- a) violación de los derechos tutelados legalmente como vida, integridad y/o salud física;
 - b) si el arrendador ha asegurado una característica del objeto;
 - c) si el arrendador ha asumido una garantía; o
 - d) si es responsable obligatoriamente según las normas legales.

§ 11 Uso del Objeto en Arriendo, Responsabilidad del Arrendatario

- 11.1 Adicionalmente a las estipulaciones en § 8.2, el arrendatario se comprometerá a tratar con cuidado a las instalaciones del inmueble destinadas al uso común y de calentar el objeto en arriendo de forma suficiente así como ventilarlo y de dejarlo libre de parásitas.
- 11.2 El arrendatario será responsable por el cumplimiento de todas las normas ambientales para la operación de su negocio.
- 11.3 Le incumbirá al arrendatario la limpieza del objeto en arriendo, ventanas exteriores e interiores incluidas. Si el arrendatario ensucia partes del inmueble, en el cual se ubica el objeto en arriendo (por ejemplo patio, entrada, pasillos, escaleras o ascensores), le incumbirá al arrendatario realizar la limpieza correspondiente, sin que sea necesario demandarla.
- 11.4 Solamente con la autorización previa escrita del arrendador, el arrendatario podrá manejar sustancias dañinas para la salud o el medio ambiente (por ejemplo sustancias toxinas, nocivas, comburentes, inflamables, irritantes, corrosivas, cancerígenas o peligrosas para el agua). Más allá el arrendatario se comprometerá a respetar todas las normas para el manejo de dichas sustancias dañinas e informar al arrendatario sobre todos los riesgos correspondientes y requerimientos administrativos. El arrendatario corresponderá por todos los daños causador por su uso de sustancias dañinas (incluido el almacenamiento de ellas).
- 11.5 Antes del montaje de equipos pesados (máquinas, cajas fuertes etc.), el arrendatario deberá informarse con el arrendador sobre la carga admitida en los techos. No se podrá exceder la carga admitida. Si se excede, el arrendatario se responsabilizará por todos los daños y consecuencias y se comprometerá a liberar al arrendador de todas las reivindicaciones por parte de terceros.
- 11.6 Todos los daños causados en el objeto en arriendo se deberán comunicar al arrendador de forma inmediata. El arrendatario asumirá todos los daños causados por no haber informado debidamente sobre un daño.

§ 12 Seguro Obligatorio, Deber de Garantizar la Seguridad del Tráfico

- 12.1 El arrendatario contratará para el objeto en arriendo los siguientes seguros también a favor del arrendador, manteniéndolos durante la duración del contrato:
- a) Seguro de responsabilidad civil de la empresa.

- 12.2 A petición del arrendador, el arrendatario deberá entregar los comprobantes de seguro correspondientes.
- 12.3 El arrendatario se comprometerá a no alterar las instalaciones y equipos que sirvan a la protección anti-incendio. Ello se refiere sobre todo a sistemas rociadores, libre acceso a las salidas de emergencia, etc.

§ 13 Subarrendamiento, Cesión de Derechos a Terceros

- 13.1 Cualquier cesión del objeto en arriendo a terceros, especialmente el subarrendamiento, necesitará la previa autorización del arrendador. El arrendatario no tiene derecho a ello.
- 13.2 Un motivo importante en la persona del tercero en el sentido del § 540 párrafo 1 frase 2 del Código Civil, cuya existencia en el caso del no otorgamiento de la autorización por parte del arrendador excluye el derecho rescisión del contrato por el arrendatario, se presenta cuando
 - a) se ha solicitado un proceso de insolvencia por parte del tercero respecto a sus capitales o -independientemente de la persona solicitante- ya esté en marcha un proceso de insolvencia o se haya negado tal proceso debido a una falta de capitales suficientes, o
 - b) el tercero en los últimos dos (2) años antes del comienzo previsto del contrato de subarrendamiento tuvo que asegurar la autenticidad de su situación económica, o
 - c) el tercero debido a su situación económica no es capaz de pagar el subarriendo, o
 - d) del otorgamiento de la autorización se derivaría un cambio esencial del uso contractualmente convenido.
- 13.3 El arrendador podrá vincular su autorización con condiciones. Sobre todo podrá exigir, que el monto, que por concepto de subarriendo exceda al arriendo, se le fuere entregado.
- 13.4 No existirá motivo importante para la negación del subarrendamiento, si el subarrendatario trabaje en un área, para el cual otro arrendatario del edificio haya recibido una protección de competición o similar por parte del arrendador.
- 13.5 En el caso de que exista un motivo importante, el arrendador podrá revocar la autorización otorgada y exigir, que al arrendatario ponga término al subarrendamiento de forma inmediata. Un motivo importante existe, si el subarrendatario o su comportamiento presentan o causan razones, las cuales le autoricen al arrendador a poner término al contrato sin preaviso de forma inmediata. Si a pesar de tal demanda, el arrendatario no pone término al subarrendamiento, el arrendador podrá poner término al contrato de arriendo sin preaviso.
- 13.6 Para el caso del subarrendamiento, el arrendatario cede todas reivindicaciones frente al subarrendatario hasta el monto correspondiente al arrendador por concepto de garantía. El arrendatario acepta la cesión con la firma del presente contrato. Después de la conclusión del contrato de subarrendamiento, el arrendatario informará al subarrendatario sobre dicha cesión.

§ 14 Modificaciones Edificatorias del Objeto en Arriendo

- 14.1 El arrendador podrá realizar saneamientos locales y modificaciones edificatorias, que por estipulaciones legales fueren necesarias para la mantención y conservación del objeto en arriendo o para evitar un riesgo o para la eliminación de daños, también sin la autorización del arrendatario. Sin embargo, el arrendador informará al arrendatario sobre el comienzo de los trabajos prevista con un (1) mes adelantado, si no existiere peligro actual. El arrendatario posibilitará acceso a las partes correspondientes del contrato en arriendo y no estorbará ni vacilará la realización de los trabajos.
- 14.2 Trabajos y medidas edificatorias del arrendador, que no fueren necesarias, pero sí oportunas y que sobre todo sirvieran a modernización, mejoramiento o mejor aprovechamiento o la ampliación (incluido el recrecido) del inmueble, deberá aceptar el arrendatario con un (1) mes de aviso por parte del arrendador o por parte de su representante, si dicha medida no es desmedida para el arrendatario. El arrendador convendrá con el arrendatario el momento de la realización de los trabajos.
- 14.3 Si el arrendatario tiene que aceptar la realización de los trabajos según §§ 15.1 y 15.2 anteriormente indicados renunciará a hacer valer compensación. A menos que la realización de los trabajos, por culpa o dolo del acreedor y/o los trabajadores contratados por éste, provoquen daños al Consulado y a sus bienes, a los funcionarios de éste y/o a terceros.
- 14.4 El arrendatario tendrá derecho a una reducción del arriendo por las medidas realizadas por el arrendador según §§ 15.1 y 15.2 anteriormente indicados solamente, si las modificaciones edificatorias afectaren directamente al objeto en arriendo y existieren para este caso las condiciones legales para ejercer el derecho de reducción del arriendo. Dichos derechos no le corresponderán al arrendatario para trabajos de construcción, que no se refirieren directamente al objeto en arriendo.
- 14.5 El arrendador podrá distribuir parcialmente los costos de inversión para medidas según §§ 15.1 y 15.2 anteriormente indicados, si ésta aumente el valor en uso del objeto en arriendo de forma sustentable, mejore duraderamente las condiciones de uso y efectúe sustentablemente un ahorro de energía y agua. El aumento del arriendo anual estará limitado a un 11 % de los costos de inversión parciales correspondientes al objeto en arriendo.
- 14.6 Modificaciones edificatorias por parte del arrendatario precisarán la previa autorización del arrendador, a la cual el arrendatario no tiene derecho y las cuales el arrendador podrá vincular a ciertas condiciones (por ejemplo eliminación de las modificaciones en el término del contrato. Si se otorga la autorización, el arrendatario podrá realizar la modificación edificatoria solamente bajo cumplimiento de todas las normas vigentes, asumiendo el arrendatario todos los gastos.
- 14.7 Permisos y autorizaciones administrativas necesarias para el arrendatario son responsabilidad del mismo.

§ 15 Reglamento del Edificio -

El reglamento del edificio, que se encuentra en el anexo 4, es elemento esencial del contrato de arriendo.

§ 16 Acceso al Objeto en Arriendo por el Arrendador

- 16.1 El arrendador, solo o acompañado, tiene derecho de acceso al objeto en arriendo en intervalos apropiados entre las 9:00 y las 18:00 horas en días hábiles después de previo aviso dentro de un plazo adecuado.
- 16.2 Cuando se haya puesto término al contrato o cuando el arrendador quiera vender el objeto en arriendo, él o un representante, acompañados por interesados en arrendar o comprar el objeto en arriendo, después de previo aviso dentro de un plazo adecuado estarán autorizados a tener acceso al objeto en arriendo.
- 16.3 La necesidad del previo aviso se anulará en el caso de peligro actual.
- 16.4 En el caso de peligro, el arrendador tendrá derecho a abrir el objeto en arriendo.
- 16.5 El arrendador considerará los intereses del arrendatario en el ejercicio del presenta § 16. Lo anterior, procederá en armonía y con plena observancia a lo establecido en el artículo 31 de la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares.

§ 17 Rescisión

- 17.1 El arrendador podrá poner término al contrato sin preaviso por motivo importante, si
 - a. el arrendatario haya incumplido una obligación según el presente contrato de arriendo y el arrendador sin éxito le haya puesto un plazo para la revisión o si se le haya recordado sin éxito. Una amonestación es prescindible, si (i) un plazo o una amonestación aparentemente no tendrá éxito o (ii) la rescisión sin preaviso por motivos especiales se justificará. Ello no afectará a las estipulaciones del § 543 del Código Civil.
 - b. el arrendatario a pesar de una amonestación escrita del arrendador continua el uso contrario al presente contrato, el que afecte no solamente levemente los derechos de arrendador, sobre todo si sin autorización le cede el uso del objeto en arriendo a un tercero o pone en peligro el cuidado correspondiente el objeto en arriendo debido a un uso inadecuado o negligencia;
 - c. el arrendador incumple los pagos de garantía según § 9 por más de doce (12) semanas;
 - d. el arrendador sufre un empeoramiento esencial o peligro grave de su situación económica y al mismo tiempo se ponen en riesgo los derechos e intereses del arrendador;
 - e. se niega la apertura de un proceso de insolvencia del arrendatario por falta de capitales;
 - f. el arrendatario deberá realizar una declaración jurada según § 807 del Código Civil o una declaración similar, se inició un proceso extrajudicial de liquidación de las deudas o puso término a sus pagos.
- 17.2 Para la rescisión del contrato en arriendo valdrán las normas legales.
- 17.3 Cualquier rescisión del contrato de arriendo precisará la forma escrita.

§ 18 Término del Contrato

- 19.1 En el momento del término del contrato se deberá entregar el objeto en arriendo completamente vacío y limpio.
- 19.2 El arrendador tiene el derecho, pero no la obligación, a almacenar objetos, que el arrendador dejare en el objeto en arriendo contrariamente a las estipulaciones según § 19.1, si el arrendatario a pesar de un aviso por escrito no cumpliere con la recogida obligatoria dentro de un plazo apropiado.
- 19.3 Alternativamente al almacenamiento según § 19.2 el arrendador se liberará de su custodia obligatoria referida a los objetos abandonados por el arrendatario, si éste no cumpliere con la recogida obligatoria después de otro aviso por escrito dentro de un plazo apropiado y el arrendador lo hubiere informado sobre dicha consecuencia jurídica.
- 19.4 Todas las llaves y demás medios de acceso se deberán entregar al arrendador. Esto se referirá también a llaves/medios de acceso adicionales confeccionados por el arrendatario, lo que no implicará ninguna autorización para la confección de demás llaves/medios de acceso.
- 19.5 Modificaciones edificatorias en el objeto de arriendo, realizadas por el arrendatario con la autorización del arrendador, se deberán eliminar de forma profesional, si las partes no habrán convenido otro acuerdo al respecto.
- 19.6 Con motivo de la devolución del objeto en arriendo se realizará un protocolo, en el cual conste:
 - a) el día de la entrega;
 - b) el estado del objeto en arriendo en el momento de la entrega;
 - c) indicaciones de todos los contadores de electricidad, gas, agua y de los demás contadores de consumo, y
 - d) número de las llaves/medios de acceso entregados.Si el arrendatario participa en la entrega y no apela contra el protocolo de entrega realizado por el arrendador y enviado al arrendatario dentro de seis (6) semanas después de su recibo, indicando el arrendador dicha consecuencia con el envío del protocolo, el protocolo valdrá de aceptado.
- 19.7 A partir del recibo de la rescisión del contrato, el arrendador tendrá el derecho de instalar un aviso visible para el nuevo arrendamiento del objeto en arriendo.
- 19.8 Después del desahucio del objeto en arriendo por el arrendatario, el arrendador podrá realizar medidas en el objeto de arriendo destinadas a la preparación del siguiente arrendamiento. Ello no afectará obligación del arrendatario al pago del arriendo.
- 19.9 No se aplicará § 545 del Código Civil sobre prolongación implícita del contrato de arriendo.

§ 19 Codeudor Solidario

- 20.1 Varias personas como arrendatario serán responsables por el cumplimiento del presente contrato de arriendo como codeudores solidarios.
- 20.2 Los arrendatarios se autorizarán unos a los otros para el recibo de declaraciones según el presente contrato, también para el caso de que las declaraciones se refirieren al término del contrato de arriendo

§ 20 Cooperación

Las partes del contrato se comprometerán en el contexto del contrato de ejercer todas las medidas necesarias y exigibles para evitar infracciones al o perturbaciones del contrato y/u omitir medidas contrarias a ello. Cooperarán de acuerdo mutuo a favor de una aplicación del contrato que fuere rápida y satisfactoria para ambas partes, considerando siempre los intereses justificados de la otra parte respectivamente. Las partes se comportarán en el contexto del presente contrato como buenos hombres de negocios y se apoyarán uno al otro.

§21 Cláusula Diplomática

El arrendatario recibirá un derecho extraordinario de rescisión con 30 días de plazo de aviso, si por motivos institucionales del Estado que envía (Chile), motivos de seguridad o fuerza mayor o en el caso de término de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República Federal de Alemania y la República de Chile se cerrará el Consulado General en Frankfurt am Main. Ello se deberá comunicar mediante carta certificada dirigida al arrendador. En este caso, el arrendatario deberá para el arriendo solamente hasta el último día del uso del objeto en arriendo, sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna por término anticipado del contrato.

§ 22 Estipulaciones Finales

- 22.1 El presente contrato contiene todos los acuerdos convenidos entre las partes con respecto al contrato de arriendo. No existen cláusulas accesorias convenidas verbalmente.
- 22.2 Modificaciones y complementos del contrato necesitarán la forma escrita, siempre que las partes no convengan otra cosa expresa y concluyentemente.
- 22.3 Las partes están al tanto de la necesidad legal de la forma escrita según §§ 578, 550 frase 1 y 126 Código Civil. Se comprometerán mutuamente a ejercer, por petición de una de las partes, todas las acciones y dar todas las declaraciones necesarias para corresponder a la necesidad de la forma escrita, sobre todo en el contexto de la conclusión de adendas, modificaciones y complementos del contrato y no poner término anticipado al contrato hasta este momento por referirse al incumplimiento de la forma escrita legalmente exigida.
- 22.4 Si una de las estipulaciones del presente contrato quedare sin efecto o fuere inaplicable, ello no afectará a las demás estipulaciones del contrato. Lo mismo valdrá también, si en el contrato constare un hueco legal. Mientras que la ineficacia no se basare en una infracción contra la ley de las condiciones generales de venta (§§ 305 y siguientes del Código Civil), valdrá como reemplazo de la estipulación ineficiente o inaplicable o para llenar el hueco de una estipulación adecuada la norma legal lo más similar posible o correspondiente a la intención económica de las partes en el sentido del presente contrato, si hubiesen considerado dicho aspecto. Esto valdrá también, si la ineficacia de una estipulación se refiere a un servicio o momento (plazo o cita/fecha) previsto en el presente contrato. En dichos casos el servicio o tiempo (plazo o cita/fecha) más similar posible sustituirá a lo convenido.
- 22.5 Los siguientes anexos son elementos esenciales del contrato:

- a) Anexo 1.1 Ubicación
- b) Anexo 1.1 a Plano de estacionamiento
- c) Anexo 2 Plano de transformación
- d) Anexo 3 Descripción de la transformación
- e) Anexo 4 Reglamento del Edificio

Liegenschaftsverwaltung
Frank Schichor

_____, fecha _____

13. Jan. 2020



_____, fecha _____

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Frank Schichor', written over a horizontal line.

Arrendatario



MIETVERTRAG

zwischen **Ott Grundbesitz GmbH & Co. KG**

[REDACTED]

vertreten durch
Liegenschaftsverwaltung Frank Schichor
Hr. Frank Schichor (alleinvertretungsberechtigt)

[REDACTED]

[REDACTED]

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt -

und dem Chilenischen Staat
vertreten durch den
Generalkonsul von Chile in Frankfurt am Main
Hr. Francisco Javier MACKENNEY PALAMARA
Schwindstrasse 10
60325 Frankfurt am Main

- nachfolgend „**Mieter**“ genannt -

- beide gemeinsam auch „**Parteien**“ genannt -

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 1 Mietobjekt

- 1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter die in **Anlage 1.1** farblich markierten Flächen und **Anlage 1.1a** rot markierten Stellplatz im Hof in der Liegenschaft Schwindstraße 10 in 60325 Frankfurt am Main (nachfolgend „**Mietobjekt**“ genannt).
- 1.2 Das Mietobjekt ist dem Mieter aufgrund eingehender Besichtigung bekannt. Alle Fragen des Mieters bezüglich des Mietobjekts wurden diesem zu seiner Zufriedenheit beantwortet. Das Mietobjekt wird nach Mieterwunsch vom Vermieter, gemäß Plan **Anlage 2/Leistungsverzeichnis Anlage 3** umgebaut übergeben.
- 1.3 Die Außenfront des Mietobjekts ist nicht mitvermietet. Das Anbringen von Werbeschildern und/oder Hinweisschildern an der Außenfassade des Gebäudes einschließlich der Fenster ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet, auf die kein Anspruch besteht. Das Anbringen eines Klingelschildes an der Liegenschaft ist von dieser Regelung nicht umfasst.
- 1.4 Der Vermieter wird vor dem Objekt eine Mietertafel/Stehle für die Mieter des Hauses errichten. Der Mieter erhält auf dieser die Gelegenheit sich darzustellen.

§ 2 Mietzweck, Betriebspflicht

- 2.1 Das Mietobjekt wird für die Dauer dieses Vertrages zum Betrieb eines Büros überlassen.
- 2.2 Änderungen des Nutzungszwecks nach § 2.1 bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters, auf die jedoch kein Anspruch besteht.
- 2.3 Der Mieter hat selbständig und auf eigene Kosten alle für seinen Geschäftsbetrieb erforderlichen Genehmigungen und Konzessionen einzuholen, soweit diese auf die Person des Mieters und dessen Unternehmen bezogen sind. Dies beinhaltet auch,

dass der Mieter Kosten, die für die Einhaltung von Auflagen im Zusammenhang mit solchen Genehmigungen oder Konzessionen anfallen, vollständig selbst trägt.

§ 3 Mietbeginn, Übergabe, Vertragsdauer

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe, die am 01. Februar 2020 stattfindet.
- 3.2 Anlässlich der Übergabe wird ein Protokoll gefertigt, aus dem sich
 - a) der Tag der Übergabe;
 - b) der Zustand des Mietobjekts zum Zeitpunkt der Übergabe;
 - c) die Zählerstände aller Strom, Gas, Wasser und sonstiger Verbrauchszähler und/oder -Erfassungsgeräte; und
 - d) die Anzahl der übergebenen Schlüssel/Zugangsmedien ergeben.
- 3.3 Der Mietvertrag wird für 5 Jahre, bis zum 31.01.2025, abgeschlossen

§ 4 Miete

- 4.1 Die monatliche Miete für das Mietobjekt beträgt EUR 3.300,00
- 4.2 Zuzüglich zur Miete trägt der Mieter die Betriebs- und Nebenkosten nach Maßgabe des § 5. Hierauf leistet er monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR 800,00 € netto.
- 4.3 Die Miete einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats eingehend auf dem Konto des Vermieters mit der Kto. [REDACTED]
- 4.4 Bei Vertragsschluss berechnet sich der monatlich zu zahlende Betrag danach wie folgt:

Miete	3.300,00 €
Vorauszahlungen auf Betriebs- und Nebenkosten	<u>800,00 €</u>
Zwischensumme	
Gesamt	4.100,00 €

§ 5 Betriebs- und Nebenkosten

- 5.1 Der Mieter trägt zusätzlich zur Miete die Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Ferner hat der Mieter die Nebenkosten für
 - a) die Grundsteuer
 - b) die städtischen Gebühren
 - c) die Kosten für Personenaufzug
 - d) die Kosten für Winterdienst
 - e) die Kosten der Pflege der Außenanlagen
 - f) die Treppenhausreinigung
 - g) die Entlüftungsanlage,
 - h) die Gebäudeüberwachung,
 - i) die Alarmanlage,
 - j) die Beschilderung,
 - k) die Informationszentrale,
 - l) die Wartung von Blitzschutzanlagen,
 - m) die Wartung von Brand- und/oder Rauchmeldeanlagen,
 - n) die Dachrinnenbeheizung,
 - o) die Dachrinnenreinigung,
 - p) die Überprüfung der elektrischen Anlagen und deren Zubehör (z. B. Kabel),
 - q) die Wartung von Feuerschutzgeräten,
 - r) die Fassadenreinigung,
 - s) die Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen,

- t) die Klimaanlage und/oder Be- und Entlüftungsanlagen,
 - u) die Wartung von Lüftungsanlagen, Pumpen, Rauchabzugsanlagen und Rückstausicherungen,
 - v) die Wartung von Schließenanlagen,
 - w) die Sicherheits- und Notstrombeleuchtung,
 - x) die Videoüberwachung,
 - y) die Kosten für Wartung aller technischen Bereiche des Hauses.
 - z) die Verwaltungskosten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung
 - aa) die Kosten für die Mülltonnen und Müllentsorgung zu tragen.
- 5.3 Soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder sich aus gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Heizkostenverordnung, nicht zwingend eine andere Kostenverteilung ergibt, erfolgt die Umlage der einzelnen Betriebs- und Nebenkosten entsprechend dem Verhältnis der Mietfläche des Mietobjekts zur vermietbaren Gesamtfläche der Liegenschaft.
Ausschließlich zu Abrechnungszwecken wird die Mietfläche des Mietobjekts mit 197,56 m² festgelegt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler ausdrücklich nicht zur Festlegung des Mietobjekts. Der Umfang des Mietobjekts ergibt sich aus § 1 in Verbindung mit Anlage 1.1.
Soweit Kosten der Versorgung mit Wärme und mit Warmwasser nach der Heizkostenverordnung umgelegt werden, werden diese nach dem erfassten Wärmeverbrauch und nach dem Verhältnis der Mietfläche des Mietobjekts zur vermietbaren Gesamtfläche der Liegenschaft umgelegt.
- 5.4 Der Mieter wird - soweit möglich - im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Versorgungsverträge mit Versorgungsunternehmen abschließen und die hieraus resultierenden Forderungen gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner erfüllen.
- 5.5 Abrechnungszeitraum für die Betriebs- und Nebenkosten ist jeweils das Kalenderjahr. Im Falle eines unterjährigen Endes des Mietverhältnisses ist der Vermieter nicht zur Erstellung einer Zwischenabrechnung verpflichtet. In diesem Fall findet jedoch - soweit erforderlich - eine Zwischenablesung statt; die Kosten hierfür hat der Mieter zu tragen, soweit er nicht zulässigerweise fristlos gekündigt hat.
- 5.6 Nachzahlungen sind innerhalb von drei (3) Wochen ab Zugang der Abrechnung bei dem Mieter zur Zahlung auf das in § 4.3 genannte Vermieterkonto zu leisten. Auf schriftliches Verlangen erhält der Mieter vom Vermieter Einblick in die Abrechnungsrelevanten Belege. Erstattungsansprüche gleicht der Vermieter innerhalb von drei (3) Wochen ab Zugang der schriftlichen Mitteilung einer Kontoverbindung des Mieters an diesen aus.
- 5.7 Nach Abschluss des Mietvertrages neu entstehende oder anfallende sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung kann der Vermieter durch einseitige Erklärung in Textform auf den Mieter umlegen. Soweit die neu entstehenden sonstigen Betriebskosten für den Vermieter unabweisbar sind, ist der Mieter im vollen Umfang zu deren Tragung verpflichtet, alle sonstigen neuen Betriebskosten können nur bis zu einer Höhe von 10% der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zum Zeitpunkt der Geltendmachung der neuen sonstigen Betriebskosten umgelegt werden.
- 5.8 Der Vermieter kann eine angemessene Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) vornehmen. Die geänderte Vorauszahlung ist ab dem auf den Zugang des Anpassungsschreibens folgenden Monat zu leisten.
- 5.9 Der Vermieter kann ferner Änderungen des Umlagemaßstabs bezüglich aller oder einzelner Betriebs- oder Nebenkostenpositionen nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) für die Zukunft vornehmen, wenn ein anderer Maßstab die Kosten verursachungsgerechter auf die Mieter der Liegenschaft verteilt.

§ 6 Wertsicherung

- Entfällt -

§ 7 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

- 7.1 Das Mietobjekt wird dem Mieter frisch renoviert übergeben; in dem Mietobjekt besteht weder Verschleiß noch Reparaturbedarf.
- 7.2 Der Mieter wird das Mietobjekt schonend und pfleglich behandeln.
- 7.3 Der Vermieter übernimmt im Mietobjekt lediglich die Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach im nachfolgenden Sinne:
„**Dach**“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgänge des Daches.
„**Fach**“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragende Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken), alle Treppen, die Fassade mit Fassadenbekleidung einschließlich der Außenfenster und -türen, sowie der Schornstein, ausgenommen von den tragenden Wänden und Decken sind der Innenputz und eventuelle Wandbehänge (Tapeten etc.) sowie der Estrich nebst Bodenbelag.
Außerhalb des Mietobjekts übernimmt der Vermieter Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen.
- 7.4 Soweit sich aus diesem Mietvertrag, insbesondere aus den vorstehenden Regelungen, nichts anderes ergibt, sind notwendige Wartungs-, notwendige Instandhaltungs- und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Mietobjekts Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten, bis zu einem jährlichen Gesamtbetrag in Höhe von 7,5 % der Jahresnettokaltmiete, fachgerecht vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der elektrischen Kraft- und Lichtanlagen, sanitären Einrichtungen, Durchlauferhitzer, Gasthermen u. ä., Küchengeräte, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Sonnenschutzeinrichtungen (innen und außen), Zwischenwände, Klimageräte und lufttechnische Anlagen (soweit sich diese innerhalb des Mietobjekts befinden und ausschließlich der Versorgung des Mietobjekts dienen). Der Mieter ist dann nicht zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet, wenn der Mangel nicht auf seinen Mietgebrauch zurückzuführen ist oder der Mangel bereits bei Mietbeginn vorhanden war.
- 7.5 Alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietobjektes, die Beseitigung der vom Mieter durch seinen Mietgebrauch verursachte Abnutzung zum Gegenstand haben, führt der Mieter auf seine Kosten aus, sobald und soweit sie erforderlich sind. Er hat diese dabei fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

§ 8 Sicherheitsleistung

- 8.1 Der Mieter leistet an den Vermieter bis eine (1) Woche vor dem Übergabetermin im Sinne des § 3 eine Mietsicherheit für die Erfüllung aller seiner Pflichten aus dem Mietverhältnis in Höhe von EUR 10.800,00 (entspricht der bereits hinterlegten Kaution in Verbindung mit § 8.7) nach Wahl des Mieters als Barkaution oder als Bankbürgschaft. Die Mietsicherheit muss innerhalb der vorstehend vereinbarten Frist bei dem Vermieter eingegangen sein bzw. vorliegen.
- 8.2 Im Falle der Barkaution ist die Mietsicherheit nicht verzinslich, jedoch getrennt vom übrigen Vermögen des Vermieters zu halten. Sie ist auf das Konto mit der Nr.: [REDACTED]
- 8.3 Im Falle der Bankbürgschaft kann die Mietsicherheit nur durch eine in Deutschland ansässige deutsche Großbank oder Sparkasse mit Hauptsitz in der Bundesrepublik Deutschland geleistet werden. Die Bürgschaft ist zur Zahlung auf erstes Anfordern zu stellen. Auf die Einrede der Aufrechenbarkeit hat der Bürge in Bezug auf andere

als unstreitige, anerkannte, entscheidungsreife und rechtskräftig festgestellte Forderungen zu verzichten. Ferner hat der Bürge auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Vorausklage und der Hinterlegung zu verzichten. Schließlich muss dem Vermieter das Recht zur Inanspruchnahme der Bürgschaft auch wegen verjährter Forderungen möglich sein, wenn eine Inanspruchnahme der Bürgschaft zu einem Zeitpunkt möglich gewesen wäre, zu dem die Forderung noch nicht verjährt war (§ 215 BGB gilt entsprechend).

- 8.4 Solange nicht die den Regelungen dieses § 8 entsprechende Mietsicherheit geleistet ist, kann der Vermieter die Übergabe des Objekts an den Mieter verweigern. Ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters bleibt hiervon unberührt.
- 8.5 Zur Zahlung der vereinbarten Miete nach § 4 ist der Mieter ungeachtet der Regelung des § 8.4 verpflichtet. Ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters bleibt auch hiervon unberührt.
- 8.6 Sollte die Mietsicherheit während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, diese unverzüglich wieder aufzufüllen.
- 8.7 Im Falle der Änderungen der Nettomiete um mehr als 20 % wird die Mietsicherheit zeitnah nach Inkrafttreten der Veränderung dieser angepasst.
- 8.8 Es wird klargestellt, dass der Mieter nicht mit einem zukünftigen Rückleistungsanspruch bezüglich der Sicherheit gegen laufende Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen kann.

§ 9 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung

- 9.1 Das Recht zur Minderung der Miete ist ausgeschlossen, es sei denn, der Mangel ist unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif. Mängelbeseitigungsansprüche, Rückforderungsansprüche gemäß §§ 812 ff. BGB und Schadensersatzansprüche des Mieters bleiben unberührt.
- 9.2 Das Recht zur Minderung der Miete ist ungeachtet der vorstehenden Regelung für Versorgungsstörungen des Mietobjekts ausgeschlossen, sofern die Ursache für die Versorgungsstörung aus der Risikosphäre des Mieters stammt oder die Versorgungsstörung auf äußeren Einwirkungen beruht, die dem Mieter bei Vertragsschluss bekannt sind oder mit denen er rechnen musste.
- 9.3 Die Aufrechnung und die Ausübung eines Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechts des Mieters sind ebenfalls ausgeschlossen, es sei denn, die betroffene Forderung ist unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif.
- 9.4 Ist der Mieter zur Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung oder Leistungsverweigerung berechtigt, so hat er dem Vermieter seine diesbezügliche Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung schriftlich anzuzeigen.

§ 10 Haftung des Vermieters

- 10.1 Die Haftung des Vermieters ist auf die vertragswesentlichen Pflichten des Vermieters beschränkt. Vertragswesentlich sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglichen, auf deren Einhaltung der Veranstalter regelmäßig vertraut und vertrauen darf und deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet. Dies sind im vorliegenden Vertragsverhältnis insbesondere die Überlassung des Mietobjekts zum vertragsgemäßen Gebrauch, der Zugang zum Objekt und die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude oder dessen Gebäudesystem betreffen und nicht vom Mieter übernommen wurden.
- 10.2 In allen sonstigen Fällen ist die Haftung des Vermieters wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen und Pflichtverletzungen aus Schuldverhältnissen oder Verschulden bei Vertragsschluss auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.

- 10.3 Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auch bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt (z. B. kein entgangener Gewinn).
- 10.4 Der Vermieter übernimmt außer in Fällen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verursachung oder bei Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht keine Haftung für Schäden an der Einrichtung oder an eingelagertem Gut des Mieters.
- 10.5 Der Vermieter haftet in dem Umfang, wie sein Verschulden im Verhältnis zu anderen Ursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.
- 10.6 Alle Einschränkungen der Haftung nach diesem Vertrag gelten nicht,
 - a. soweit es um die Verletzung der Rechtsgüter Leben, Körper und/oder Gesundheit geht;
 - b. wenn und soweit der Vermieter eine Eigenschaft des Objekts zugesichert hat;
 - c. wenn und soweit der Vermieter eine Garantie übernommen hat; oder
 - d. wenn er sonst nach den gesetzlichen Regelungen zwingend haftet.
- 10.7 Die vorstehenden Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten in gleichem Umfang zugunsten der Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten und sonstigen Erfüllungsgehilfen des Vermieters.
- 10.8 Eine Beweislastumkehr ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

§ 11 Gebrauch des Mietobjekts, Haftung des Mieters

- 11.1 Ergänzend zu der Regelung in § 7.2 ist der Mieter verpflichtet, die zur gemeinschaftlichen Benutzung der Liegenschaft dienenden Einrichtungen pfleglich zu behandeln und das Mietobjekt ausreichend zu beheizen und zu belüften sowie von Ungeziefer freizuhalten.
- 11.2 Der Mieter ist verantwortlich für die Einhaltung aller für seinen Geschäftsbetrieb geltenden Umweltvorschriften.
- 11.3 Dem Mieter obliegt ferner die Reinigung des Mietobjekts einschließlich der Fenster innen und außen. Wenn durch den Mieter Teile der Liegenschaft innerhalb derer sich das Mietobjekt befindet (z. B. Hof, Durchfahrt, Flure, Treppen oder Aufzüge) verunreinigt werden, obliegt es dem Mieter unaufgefordert die erforderliche Reinigung auszuführen.
- 11.4 Der Mieter darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters mit Stoffen umgehen, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden (z. B. Stoffe, die giftig, gesundheitsschädlich, brandfördernd, entzündlich, explosionsgefährlich, reizend, ätzend, krebserregend oder wassergefährlich sind). Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften für den Umgang mit diesen gefährlichen Stoffen zu beachten und den Vermieter von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Forderungen freizustellen. Der Mieter hat alle Schäden zu ersetzen, die durch eine ihm zuzurechnende Verwendung gefährlicher Stoffe (einschließlich deren Aufbewahrung/Lagerung) verursacht werden.
- 11.5 Vor Aufstellung schwergewichtiger Geräte (Maschinen, Geldschränke, etc.) hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung der Geschossdecken beim Vermieter zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden. Wird sie gleichwohl überschritten, haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden und ist verpflichtet, den Vermieter von etwa deswegen bestehenden Ansprüchen Dritter freizustellen.
- 11.6 Jeder in dem Mietobjekt entstehende Schaden ist dem Vermieter unverzüglich nach Kenntniserlangung anzuzeigen. Für einen schuldhaft durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.

§ 12 Versicherungspflicht, Verkehrssicherungspflicht

- 12.1 Der Mieter wird für das Mietobjekt folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Vermieters abschließen und während der Vertragsdauer aufrecht zu erhalten:
- a. Betriebshaftpflicht,
- 12.2 Auf Verlangen des Vermieters hat er entsprechende Versicherungsnachweise vorzulegen.
- 12.3 Der Mieter verpflichtet sich, bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Brandschutz dienen, nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für Sprinkleranlagen, Freihaltung von Fluchtwegen, etc.

§ 13 Untervermietung, Übertragung von Rechten an Dritte

- 13.1 Jegliche Weiterüberlassung des Mietobjekts an Dritte, insbesondere die Untervermietung, bedarf einer vorherigen Zustimmung des Vermieters. Einen Anspruch hat der Mieter darauf nicht.
- 13.2 Ein wichtiger Grund in der Person des Dritten im Sinne des § 540 Abs. 1 S. 2 BGB, dessen Vorliegen bei Nichterteilung der Zustimmung durch den Vermieter das Kündigungsrecht des Mieters ausschließt, liegt insbesondere vor, wenn
- a) über das Vermögen des Dritten die Eröffnung des Insolvenzverfahrens durch den Dritten beantragt ist oder - unabhängig von der Person des Antragstellers - das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde, oder
 - b) der Dritte in den letzten zwei (2) Jahren vor geplantem Beginn des Untermietverhältnisses die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides Statt zu versichern hatte, oder
 - c) der Dritte aufgrund seiner nachgewiesenen Einkommensverhältnisse nicht in der Lage ist, die Untermiete zu zahlen, oder
 - d) mit der Zustimmungserteilung eine wesentliche Änderung des vertraglich vereinbarten Nutzungszwecks verbunden wäre.
- 13.3 Der Vermieter darf die Einwilligung von Bedingungen abhängig machen. Insbesondere darf er verlangen, dass ihm der die Miete übersteigende Untermiete als zusätzliche Miete gezahlt wird.
- 13.4 Ein Wichtiger Grund zur Versagung der Untervermietung besteht nicht, wenn der Untermieter in einem Geschäftsbereich tätig ist, für den ein anderer Mieter des Hauses einen Konkurrenzschutz oder ähnliches vom Vermieter erhalten hat.
- 13.5 Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter die erteilte Zustimmung widerrufen und verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn in der Person oder dem Verhalten des Untermieters Gründe vorliegen oder entstehen, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würden, falls diese Gründe in der Person oder dem Verhalten des Mieters vorlägen. Kündigt der Mieter das Untermietverhältnis trotz Aufforderung nicht, kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.
- 13.6 Für jeden Fall der Untervermietung tritt der Mieter bereits hiermit die ihm gegenüber dem Untermieter zustehenden Forderungen bis zur Höhe der Forderung des Vermieters sicherungshalber an den Vermieter ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung hiermit an. Der Mieter wird den Untermieter nach Abschluss des Untermietvertrags von der Forderungsabtretung unterrichten.

§ 14 Bauliche Veränderungen des Mietobjekts

- 14.1 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Mietobjektes aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur

- Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Vermieter wird den Mieter jedoch über die durchzuführenden Arbeiten einen (1) Monat vor deren Beginn schriftlich informieren, soweit nicht Gefahr im Verzug vorliegt. Der Mieter wird die in Betracht kommenden Teile des Mietobjektes zugänglich halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
- 14.2 Arbeiten und bauliche Maßnahmen des Vermieters, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung, der Verbesserungen oder der besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung und Ausbau) der Liegenschaft dienen, hat der Mieter nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von einem (1) Monat durch den Vermieter oder von diesem beauftragten Dritten zu dulden, soweit die Maßnahme für den Mieter keine unzumutbare Härte darstellt. Der Vermieter wird sich mit dem Mieter über den Zeitpunkt der durchzuführenden Arbeiten abstimmen.
- 14.3 Soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten nach den vorstehenden §§ 14.1 und 14.2 dulden muss, verzichtet er darauf, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Es sei, die Ausführung der Arbeiten verursacht aufgrund eines Verschuldens oder einer Absicht des Vermieters und/oder eines von ihm beauftragten Dritten einen Schaden für das Konsulat und dessen Mitglieder und/oder Dritte.
- 14.4 Minderungsrechte wegen Vermietermaßnahmen nach den vorstehenden §§ 14.1 und 14.2 stehen dem Mieter nur dann zu, wenn die baulichen Veränderungen das Mietobjekt selbst betreffen und im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung eines Minderungsrechts vorliegen. Minderungsrechte aufgrund von Bauarbeiten, die das Mietobjekt nicht selbst betreffen, stehen dem Mieter nicht zu.
- 14.5 Der Vermieter ist berechtigt, die Investitionskosten für Maßnahmen nach §§ 14.1 und 14.2 auf die Mieter anteilig umzulegen, soweit diese den Gebrauchswert des Mietobjektes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Erhöhung der Jahresmiete ist jedoch auf 11% der auf das Mietobjekt entfallenden anteiligen Investitionskosten beschränkt.
- 14.6 Bauliche Änderungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, auf die kein Anspruch besteht und die er von Bedingungen (z. B. Rückbau bei Vertragsbeendigung) abhängig machen kann. Wird die Zustimmung erteilt, kann der Mieter die bauliche Maßnahme nur unter dauerhafter Einhaltung aller hierfür geltenden Vorschriften auf eigene Kosten durchführen.
- 14.7 Behördliche Auflagen und Genehmigungen die der Betrieb des Mieters erfordert hat der Mieter zu tragen.

§ 15 Hausordnung

Die in der Anlage 4 beigefügte Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrags.

§ 16 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

- 16.1 Der Vermieter ist berechtigt das Mietobjekt in angemessenen Zeitabständen in den Zeiten zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr an Werktagen nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist allein oder mit anderen Personen zu betreten.
- 16.2 Ist das Mietverhältnis gekündigt oder beabsichtigt der Vermieter den Verkauf des Mietobjekts, ist er oder ein von ihm beauftragter Dritter auch zusammen mit Miet- oder Kaufinteressenten berechtigt, das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu betreten.
- 16.3 Die Notwendigkeit der Ankündigung entfällt bei Gefahr im Verzug.
- 16.4 In Fällen von Gefahr im Verzug ist der Vermieter auch zur Öffnung des Mietobjekts berechtigt.

- a) der Tag der Rückgabe;
 - b) der Zustand des Mietobjekts zum Zeitpunkt der Rückgabe;
 - c) die Zählerstände aller Strom, Gas, Wasser und sonstiger Verbrauchszähler und/oder -erfassungsgeräte; und
 - d) die Anzahl der übergebenen Schlüssel/Zugangsmedien
- ergeben. Bleibt der Mieter der Rückgabe fern und widerspricht er dem allein vom Vermieter erstellten und ihm zugesandten Protokoll nicht innerhalb von sechs (6) Wochen nach dessen Zugang bei ihm und weist der Vermieter auf diese Folge bei der Übersendung des Protokolls hin, so gilt das Protokoll als richtig.
- 18.7 Der Vermieter ist ab Erhalt der Kündigung berechtigt einen gut sichtbaren Hinweis zur Neuvermietung an dem Mietobjekt anzubringen.
 - 18.8 Nach Räumung des Mietobjekts durch den Mieter ist der Vermieter zur Durchführung von Maßnahmen an dem Mietobjekt berechtigt, die der Vorbereitung einer Anschlussvermietung dienen. Die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Miete bleibt hiervon unberührt.
 - 18.9 § 545 BGB über die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses findet keine Anwendung.

§ 19 Mietermehrheit

- 19.1 Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- 19.2 Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen nach diesem Vertrag, auch soweit die Erklärung die Beendigung des Mietverhältnisses zum Gegenstand haben.

§ 20 Kooperation

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Zusammenhang mit diesem Vertrag alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zur Vermeidung von Vertragsverstößen oder -störungen jeglicher Art zu ergreifen bzw. dem entgegenstehende Maßnahmen zu unterlassen. Sie werden im gegenseitigen Einvernehmen zugunsten einer schnellstmöglichen und für beide Seiten zufriedenstellende Vertragsdurchführung und im Sinne dieses Vertrags zusammenwirken, wobei jeweils auf die berechtigten Belange des anderen Vertragspartners Rücksicht zu nehmen ist. Die Vertragsparteien werden sich bei ihrem Handeln aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag vor dem Geist des Vertrages und seinem Zweck wie ordentliche Kaufleute verhalten und sich gegenseitig unterstützen.

§ 21 Diplomatenklausel

Der Mieter erhält ein Sonderkündigungsrecht mit 30 Tagen Kündigungsfrist, wenn aus Gründen institutioneller Art des Sendestaates (Chile), Sicherheitsgründen oder höhere Gewalt, oder bei Beendigung der diplomatischen und konsularischen Beziehungen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Chile das Generalkonsulat in Frankfurt am Main geschlossen werden sollte. Die Mitteilung muss schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes an den Vermieter erfolgen. In diesem Falle muss der Mieter nur die Miete bis zum letzten Tag der tatsächlichen Nutzung der Mieträume zahlen, ohne dass der Vermieter ein Recht auf irgendeine Entschädigung für die vorzeitige Beendigung des Vertrages hat. Wenn Vorauszahlungen bestünden, muss der Vermieter diejenigen zurückzahlen, die über das Ende der vorzeitigen Kündigung hinausgehen.

§ 22 Schlussbestimmungen

- 22.1 Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 22.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht die Vertragsparteien jeweils ausdrücklich oder konkludent etwas anderes vereinbaren.
- 22.3 Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 578, 550 Satz 1 und 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen, Genüge zu tun und bis zu diesem Zeitpunkt den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung einer gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
- 22.4 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, wenn und soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Soweit die Unwirksamkeit nicht auf einem Verstoß gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen beruht (§§ 305 ff. BGB) soll anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt oder entspricht, was die Vertragsparteien wirtschaftlich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten; dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem in diesem Vertrag vorgesehenen Umfang der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht, in solchen Fällen tritt ein dem Gewollten wirtschaftlich möglichst nahe kommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) an die Stelle des Vereinbarten.
- 22.5 Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind die folgenden Anlagen:
- a. Anlage 1.1: Lageplan Mietfläche
 - b. Anlage 1.1a: Stellplatzplan
 - c. Anlage 2: Umbauplan
 - d. Anlage 3: Umbaubeschreibung
 - e. Anlage 4: Hausordnung

Liegenschaftsverwaltung
Frank Schlicher

13. Jan. 2020, den _____



_____, den _____

Mieter

