

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE QUE ALBERGA LA RESIDENCIA OFICIAL DE LA EMBAJADA DE CHILE EN SUIZA, CELEBRADO ENTRE EL ESTADO DE CHILE- MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y DON ANTHONY RÜEGG.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 3.143

SANTIAGO, 10 DE DICIEMBRE DE 2020.

VISTOS:

Lo dispuesto en 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 Resolución Exenta N° 1.882, de 2018, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el artículo 14 de la Ley N° 20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; la Ley N° 21.192 sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2020; el Oficio N° 2716, de 2019, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda; el contrato de arrendamiento celebrado entre el Estado de Chile, representado por el Embajador de Chile en Suiza, y el Sr. Anthony Rüegg, con fecha 30 de enero de 2020; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 8, de 2019, 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; y

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, mediante el Oficio Público N° 11791, de 14 de noviembre de 2019, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que albergará la Residencia de la Embajada de Chile en Suiza mediante un contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N° 20.128, la que fue conferida a través del Oficio Público N° 2716, de 05 de diciembre de 2019.

5. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 30 de enero de 2020, el Estado de Chile-Ministerio de Relaciones Exteriores y Don Anthony Rüegg, celebraron un contrato de arrendamiento por el inmueble ubicado en [REDACTED] Suiza, a objeto de establecer en éste la residencia oficial de la Embajada de Chile en Suiza.
6. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 30 de enero de 2020, entre el Estado de Chile-Ministerio de Relaciones Exteriores y Don Anthony Rüegg, cuyo texto es el siguiente:

CONTRATO DE ARRIENDO

Dueño
Señor
Anthony RÜEGG

[REDACTED]
Gestionado por
Rolf Reber Servicios Inmobiliarios GmbH

y

Arrendatario

Estado de Chile, representado por el Embajador S. Exc. M. Francisco GORMÁZ
Embajada de Chile; Eigerplatz 5; 3007 Bern.

1) **Propiedad:** [REDACTED] Vivienda Familiar; [REDACTED] habitaciones
incluyendo habitaciones contiguas y jardín [REDACTED]

Propósito: Residencia del Embajador de Chile.

2) **Período:** Inicio 01 de febrero de 2020 y finaliza el 31 de enero de 2025.

Renuncia: Después de un preaviso de 6 meses antes de la finalización del alquiler.

La renuncia es legalmente válida, si es presentada por correo certificado a más tardar el último día del mes en curso.

El arrendatario tiene derecho a rescindir el contrato de alquiler por escrito mediante carta certificada con 3 meses de antelación en caso de motivos institucionales de la República de Chile, por razones de seguridad, fuerza mayor o perturbaciones en las relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y la Confederación Suiza para cerrar la Misión de la República de Chile en Suiza.

El arrendatario debe pagar la renta de arriendo, prorrateando ésta hasta el último día en que se hizo uso efectivo de la vivienda y en este caso, al Arrendador no le corresponde ninguna indemnización por el término anticipado del contrato de arrendamiento.

3) Renta de arriendo

Las partes acuerdan un alquiler neto de 9.500 francos suizos al mes.

El alquiler se paga [REDACTED] por adelantado, por [REDACTED] a la cuenta del banco [REDACTED]

Si existieran rentas pagadas por adelantado, el arrendador deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha de término de contrato.

4) Garantía

Las partes acuerdan que la garantía deberá ser de CHF 19'000.- depositada en [REDACTED]

Se considera una garantía a favor del arrendador según el artículo 257e del Código Civil suizo en virtud del contrato del 17 de enero de 2006.

5) Reajustes

Las partes acuerdan vincular el alquiler al Índice Nacional suizo de precios al consumidor del 30 de junio de 2019, punto 160.9; base 1982.

El monto del arriendo se puede reajustar de acuerdo a la siguiente fórmula.

Arriendo base x nuevo índice

_____ = Nuevo Arriendo

Indicador base

El índice de base es el más reciente conocido en el momento en que se celebró este contrato. El nuevo índice es la media del año anterior.

Estos ajustes se comunicarán mediante un formulario aprobado oficialmente, con un preaviso de un mes.

Se pueden producir alzas en el alquiler como resultado de las inversiones de valor en el inmueble. El arriendo no puede ser disminuido.

El primer ajuste puede realizarse a partir del 01.02.2025.

6) Gastos de calefacción, funcionamiento y costos adicionales

Las partes acuerdan que todos los gastos de calefacción, servicios y costos adicionales serán pagados directamente por el arrendatario en un plazo de 30 días.

Bajo costos de calefacción se entiende:

- a) Material de combustión (calefacción); Agua caliente;
- b) Revisión y mantenimiento de los sistemas de calefacción, incluyendo bombas y sistemas de control;
- c) Costos de servicio de calefacción;
- d) Deshollinador, mantención de las instalaciones contra incendios;
- e) Descalcificación del termo de agua caliente.

Bajo costos de funcionamiento y costos adicionales se entiende:

- a) Totalidad de los costos de electricidad;
- b) Costos de agua potable, cuota de canalización, cuota de aguas residuales de lluvia;
- c) Cuota de retiro de basura;
- d) Conexiones de red por cable (radio, televisión, Internet, telefonía), incluidos derechos de autor.;
- e) Revisión y mantención de los equipos de protección contra incendios;
- f) Controles de drenaje de techo y canaletas;
- g) Costos de servicio lavadora y lava vajilla;
- h) Mantención del jardín.

7) Entrega del inmueble de arriendo

El arrendatario ya reside en el inmueble. No se realiza entrega.

Al Arrendatario se le entregaron las siguientes llaves: [REDACTED]

Totalidad de llaves para puertas de habitaciones y armarios

8) Uso del inmueble

El arrendatario utiliza el inmueble para el objetivo acordado contractualmente.

- a) El inquilino está obligado a mantener la propiedad alquilada en buenas condiciones. En particular, tratará el interior con especial cuidado. En especial:
 - no se pueden utilizar macetas sin platillos en el suelo de parquet (manchas de agua),
 - la cubierta del radiador no debe ser cargada con objetos pesados,
 - los suelos de mármol deben estar cubiertos con alfombras en todo momento

b) El arrendatario está obligado a calentar todos los espacios vitales de tal manera que no se produzcan daños. Incluso cuando no está en uso, el edificio debe ser calentado a por lo menos 18° Celsius.

Los radiadores tapados o desconectados pueden provocar un aumento de la humedad ambiental.

c) El inmueble sólo puede ser utilizado para fines residenciales.

Los cambios en el uso y la utilización, en particular el uso comercial, requieren el consentimiento por escrito del arrendador.

El arrendatario también es responsable de los daños causados por el uso contrario a los términos del contrato. El arrendatario está obligado a mantener la propiedad alquilada en buenas condiciones y limpia, incluso si no está en uso, y a asegurarse de que esté ventilada regularmente para evitar daños por moho.

En caso de daños por uso indebido, el inquilino es responsable de los daños.

Salvo se acuerde por escrito, le está prohibido al arrendatario:

- 1) Ceder el arriendo (traspasar a otro inquilino)
- 2) Tocar música que exceda el volumen de la música casera habitual del arrendatario y su grupo familiar, en particular la prohibición de realizar clases de música en forma profesional;
- 3) Instalación de antenas de televisión, radio y antenas parabólicas
- 4) Adhesión o clavado de revestimientos de suelos al parquet existente, como linóleo, revestimientos de PVC, moquetas, etc;
- 5) Extensión de terraza, cercado.

El arrendatario está obligado a asegurarse de que los vecinos de la casa no se vean perturbados por el ruido y los ruidos innecesarios de la residencia arrendada. De 22.00 a 7.00 debe haber un silencio total.

Si, a pesar de una advertencia por escrito del Arrendador, el Arrendatario continúa violando su deber de cuidado, el Arrendador puede rescindir el contrato con un preaviso de 30 días hasta el final de un mes (Art. 257f párrafo 3 O). Sin embargo, si el arrendatario causa intencionadamente daños graves al inmueble, el arrendador puede rescindir el contrato sin previo aviso (art. 257f párr. 4 Código de Obligaciones).

9) Mantenimiento

El arrendador está obligado a mantener el inmueble alquilado en un estado adecuado para el uso previsto (art. 256, párr. 1 C.O.) y a subsanar los defectos de los que es responsable. En este sentido, el arrendatario no tiene derecho a contratar a terceros.

En caso de reparaciones urgentes (emergencias), el arrendatario está obligado a tomar inmediatamente él mismo las precauciones necesarias, además de informar oportunamente al arrendador. En caso de omisión, será responsable de los daños consecuentes. Si el arrendatario encarga un trabajo que no sea de urgencia y que no haya sido acordado con el arrendador, los costes del trabajo correrán a cargo del arrendatario.

El arrendador tiene derecho a utilizar el objeto alquilado y las instalaciones asociadas, así como la escalera, en las salas de acceso general y en la cubierta del edificio, para efectuar las reparaciones necesarias sin obstáculos, respetando un plazo de notificación razonable.

El arrendatario deberá aceptar en todo momento, los trabajos necesarios que no puedan ser pospuestos para el mantenimiento del inmueble, en caso de negarse deberá asumir los costos aledaños y costos por daños.

9.1/ Pequeña mantención

El arrendatario es responsable-como obligación permanente- de los pequeños trabajos de limpieza y reparación necesarios para el uso normal del objeto del alquiler (así llamado mantenimiento menor, art. 259 del C.O.) hasta un importe de CHF 300 por reparación. La obligación de reparación se aplica a todos los defectos menores que se produzcan durante la vigencia del contrato de arriendo, independientemente de que hayan sido causados por el arrendatario o no y deben realizarse de forma profesional.

Desatascar

- El desatasco de las tuberías de desagüe hasta la conexión con las tuberías principales de fregaderos, lavabos, bañeras, lavadoras, etc., incluidos los desagües de balcón y terraza, corren a cargo del arrendatario.

- Si hay una chimenea, la limpieza periódica, así como la limpieza final mediante un deshollinador al final del contrato de arriendo es responsabilidad del arrendatario. Cuando el arrendatario se muda, debe presentar un recibo, que no debe tener más de tres meses de antigüedad. Los gastos correrán a cargo del arrendatario.

10) Modificaciones estructurales

Las modificaciones estructurales y otros cambios y mejoras a la propiedad alquilada pueden realizarse sólo con el consentimiento del propietario de acuerdo con el Art. 260a (Código de Obligaciones). Todos los costos de los trabajos ordenados por el arrendatario serán enteramente a cargo del mismo.

11) Devolución del inmueble

a) La devolución tiene que tener lugar a más tardar a las 12:00 hrs., el día siguiente a la finalización del período de alquiler.

Si la fecha de entrega corresponde a un sábado, domingo o un día de descanso o un día festivo legal, la devolución tendrá lugar el siguiente día laboral, a más tardar a las 14.00 horas.

Al final del período de alquiler, el arrendatario no tiene derecho a permanecer en las habitaciones ni a disponer de ellas.

b) El arrendatario debe devolver el inmueble en su estado original.

El inmueble, incluido el inventario asociado, debe encontrarse en buen estado, teniendo en cuenta el deterioro por antigüedad, así como los defectos registrados y notificados al arrendador al inicio del período de alquiler. Los defectos reparados profesionalmente, perfectamente limpio, las alfombras y los revestimientos de suelo textiles pertenecientes al inmueble deben ser extraídos por un especialista, todas las llaves. Los trabajos de limpieza y reparación a realizar por el arrendatario deben iniciarse con antelación para que se completen al final del alquiler.

c) Varios objetos inventariados [REDACTED] son propiedad del arrendador.

d) El arrendador elaborará un protocolo de aceptación que registre el estado del inmueble que debe estar firmado por ambas partes. El arrendatario debe asumir el costo de reparación de los daños encontrados. Si en un plazo de 30 días aparecen defectos que no se reconocieron inmediatamente en el momento de la recepción de la propiedad (defectos ocultos), será el arrendatario responsable de los mismos.

12) Seguros

- El arrendatario se compromete a contratar un seguro que cubra eventuales daños causados por el mismo y mantenerlo durante la duración del contrato (Art. 14 del AVB 2014, "disposiciones contractuales generales 2014 sobre el contrato de arrendamiento"). El arrendador puede solicitar una copia de la póliza de seguro vigente al arrendatario en cualquier momento.

- El arrendatario asume la responsabilidad por rotura de espejos, cristales, vitrocerámicas, lavabos, bañeras, etc. El seguro de los bienes pertenecientes al arrendatario, es asunto del arrendatario.

13) Acuerdos, enmiendas y disposiciones especiales

Las modificaciones relativas al contrato de arriendo requieren ser establecidas por escrito.

a) El arrendatario se hará cargo, de la mantención profesional del jardín (cuidado del césped, desmalezado, riego, etc.), así como de los árboles, arbustos y setos, incluida la poda a lo largo de las vías públicas, de acuerdo con los requisitos de la Inspección Vial. Los cambios en el jardín y la retirada de árboles y arbustos sólo se permiten con el consentimiento del propietario. El arrendatario está obligado a mantener el jardín en buenas condiciones y atractivo en todo momento.

b) El presente contrato de arriendo se considera expresamente como una aceptación de la deuda conforme al art. 82 de la ley de Sociedades Anónimas (SchKG). En caso de litigio, el arrendatario reconoce el alquiler de acuerdo con el último canon legalmente válido.

14) Legislación aplicable

El presente contrato de arrendo está sujeto exclusivamente al derecho suizo. Se aplicarán las disposiciones del Código Civil suizo (Art. 253ff. OR). El lugar de jurisdicción para todos los litigios derivados del contrato será acordado por ambas partes como lugar de jurisdicción para el inmueble bajo jurisdicción de los tribunales ordinarios.

15) Reserva de privilegios e inmunidades diplomáticas

Sin perjuicio de las disposiciones del presente contrato, el arrendatario se reserva todos los privilegios e inmunidades diplomáticas en virtud del derecho internacional y suizo a los que tiene derecho como Estado soberano reconocido por la Confederación Suiza.

16) Firmas

El presente contrato de arriendo se ha firmado en 2 ejemplares

Firman: Anthony RÜEGG, propietario, Manuel Francisco Gormaz Lira, arrendatario, y Jean Paul, tutor.

2.- IMPÚTESE el gasto que demande este contrato al presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del año 2020, Partida 06, Capítulo 01, Programa 01, Subtítulo 22, ítem 09, Asignación 002, del Ministerio de Relaciones Exteriores.

El gasto que se devengue para el año 2021, y siguientes, quedará sujeto a la disponibilidad de fondos que se contemple para el presupuesto de ese año, sin requerirse la dictación de un acto administrativo adicional.

3.- 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.

REFRÉNDESE, ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

"POR ORDEN DE LA SUBSECRETARIA"



JOSÉ AVARIA GARIBALDI
Director General Administrativo



MIETVERTRAG

Zwischen

Vermieter

Herr
Anthony RÜEGG

mit Verwaltung durch

Rolf Reber Immobilien Services GmbH

Und

Mieter

Republik Chile, vertreten durch den Botschafter S. Exc. M. Francisco GORMÁZ
Chilenische Botschaft; Eigerplatz 5; 3007 Bern

1) **Mietobjekt** [redacted] : **Zimmer Einfamilienhaus;**
einschliesslich Nebenräume und Garten [redacted]

Benutzungszweck Gewerbliche Räume. Wohnort des chilenischen Botschafters.

2) **Mietbeginn / Mietende** Beginnt am 01. Februar 2020 und endet am 31. Januar 2025.

Kündigung Nach vorgängiger Anzeigefrist von 6 Monaten vor Mietende.

Die Kündigung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag des entsprechenden Monats durch eingeschriebenen Brief beim Empfänger eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis schriftlich mit eingeschriebenem Brief mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen, falls es aus institutionellen Gründen seitens der Republik Chile, aus Gründen der Sicherheit, wegen höherer Gewalt oder zufolge Störungen in den diplomatischen oder konsularischen Beziehungen zwischen der Republik Chile und der Schweizerischen Eidgenossenschaft zu einer Schliessung der Mission der Republik Chile in der Schweiz kommt.

Der Mieter schuldet den Mietzins pro rata bis zum letzten Tag des tatsächlichen Gebrauchs und es trifft den Mieter in diesem Fall keine Schadenersatzpflicht für die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages.

3) Mietzins

Die Parteien vereinbaren einen Nettomietzins von CHF 9'500.-- / Monat.

Der Mietzins ist [redacted] **im Voraus per** [redacted] auf das vom Eigentümer bekannte Konto bei der [redacted]

Im Falle zu viel bezahlter Mietzinse nach einer Kündigung auf eine Monatsende, welches kein Quartal ist, hat der Mieter Anspruch auf deren anteilmässigen Rückerstattung.

4) Mietzinsdepot / Bankgarantie

Die Parteien vereinbaren dass die Sicherheitsleistung

von CHF 19'000.- -
bei

gemäss dem Vertrag vom 17. Januar 2006 als Sicherheit zugunsten des Vermieters im Sinne von Art. 257e Obligationenrecht unter diesem Vertrag gilt.

5) Mietzinsanpassung

Der Mietzins gilt als Indexiert. Die Parteien vereinbaren die Bindung des Mietzinses an den Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise, Stand 30. Juni 2019, Pkt. 160.9 ; Basis 1982.

Der Basismietzins kann in der Höhe der Index- Änderung nach folgender Formel angepasst werden.

Basismietzins x neuer Index
----- = neuer Mietzins
Basisindex

Basisindex ist der jüngste bekannte Indexstand im Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vertrages. Als neuer Index gilt jeweils das Vorjahresmittel.

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei, unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist, auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

Vorbehalten bleiben Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen des Vermieters.

Der Basismietzins darf nicht unterschritten werden.

Die erste Anpassung kann per 01.02.2025 erfolgen.

6) Heiz-, Betriebs-, und Nebenkosten

Die Parteien vereinbaren, dass sämtliche Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten direkt vom Mieter bezahlt werden.

Allfällige vom Vermieter bezahlte Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten werden von ihm dem Mieter in Rechnung gestellt und sind von diesem innert 30 Tagen ab Rechnungsdatum zu bezahlen.

Unter Heizkosten fallen

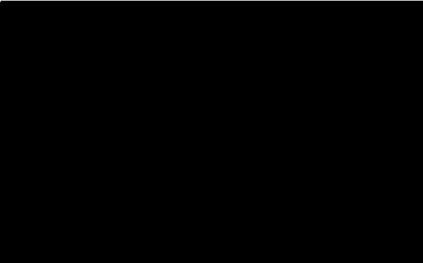
- a) Heizmaterial und Warmwasseraufbereitungskosten;
- b) Revision und Wartung von Heizungslagen inkl. Pumpen und Steuerungsanlagen;
- c) Service Heizung
- d) Brennerservice, Kaminfeger, amtliche Feuerungskontrolle;
- e) Entkalkung Böiler.

Unter Betriebs- und Nebenkosten fallen

- a) alle anfallenden Stromkosten;
- b) Wasserzins- und Kanalisationsgebühr, Wasserverbrauch;
- c) Kehrichtabfuhrgebühr;
- d) Kabelnetzanschlüsse (Radio, TV, Internet, Telefonie) inkl. Urheberrechte;
- e) Revision und Wartung von Brandschutzeinrichtungen;
- f) Dach- und Dachwasserablaufkontrollen;
- g) Servicekosten an Waschmaschine und Geschirrspüler;
- h) Gartenunterhalt.

7) Übergabe des Mietobjekts

Der Mieter ist bereits im Besitz des Mietobjektes. Es findet keine Übergabe statt. Dem Mieter sind folgende Schlüssel übergeben worden:



mit sämtliche Bartschlüssel für Zimmertüren und Einbauschränke.

8) Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck.

- a) Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu behandeln. Sie hat namentlich das Interieur mit besonderer Sorgfalt zu behandeln.

Insbesondere gilt, dass:

- auf dem Parkettboden keine Pflanzenkübel ohne Untersätze verwendet werden dürfen (Wasserflecken);
- die Abdeckung der Radiatoren nicht mit schwerem Gewicht belastet werden dürfen,
- die Marmorböden jederzeit mit Teppichen belegt sein müssen.

- b) Der Mieter ist verpflichtet, alle Wohnräume so zu beheizen, dass keine Schäden entstehen können.

Das Gebäude auch bei Nichtgebrauch auf mindestens 18° Celsius zu beheizen. Gedrosselte oder abgeschaltete Heizkörper können zu einer erhöhten Raumfeuchtigkeit führen.

- c) Das Mietobjekt darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Gebrauchs- und Nutzungsänderungen insbesondere auch die gewerbliche Nutzung, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu erhalten, auch wenn dieses nicht benutzt wird und sorgt dafür, dass regelmässig gelüftet wird, um Schimmelschäden zu vermeiden.

Für Schäden aus nicht ordnungsgemässer Benützung, ist der Mieter schadenersatzpflichtig. Ohne schriftliche Vereinbarung sind dem Mieter untersagt:

- 1) Abtretung der Miete (Übertragung des Mietverhältnisses);
- 2) Musizieren, welches den Rahmen der üblichen Hausmusik des Mieters und dessen Familiengemeinschaft übersteigt, insbesondere die Ertellung von gewerbsmässigem Musikunterricht;
- 3) Anbringen von Fernseh-, Funk- und Radioantennen sowie Parabolspiegel;
- 4) Aufkleben oder Aufnageln von Bodenbelägen auf bestehenden Parkettböden, wie Linoleum, PVC-Beläge, Spannteppich usw;
- 5) Gartensitzplatz-Erweiterung, Einzäunung.

Wird das eine oder das andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin und kann jederzeit unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen untersagt werden.

Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Nachbarn des Hauses nicht durch Lärm und unnötige Geräusche gestört werden. Von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr sollte vollständige Ruhe herrschen.

Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung des Vermieters seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter die Weiterführung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs. 3 OR). Der Vermieter kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt (Art. 257f Abs. 4 OR).

9) Unterhalt des Mietobjekts

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR) und Mängel, für die er einzustehen hat, zu beheben. Der Mieter ist diesbezüglich nicht berechtigt, Aufträge an Dritte zu erteilen.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen und umgehend den Vermieter in Kenntnis zu setzen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden. Gibt der Mieter Arbeiten in Auftrag, welches keine Notfälle sind und nicht mit dem Vermieter abgesprochen wurden, so gehen die Kosten für die Arbeiten zu Lasten des Mieters.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen. Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten, hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

9.1/ Kleiner Unterhalt

Dieser ist Sache des Mieters. Zum kleinen Unterhalt gehören die Reinigung des Mietobjekts sowie sämtliche Reparaturen / Ausbesserungen bis zu einem Betrag von CHF 300.- - pro Reparatur. Dem Mieter obliegen die kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt Art. 259 OR). Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Die Ausbesserungspflicht besteht für alle während der Dauer des Mietverhältnisses entstandenen kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch den Mieter verursacht worden sind oder nicht, und die im Einzelfall den Betrag von CHF 300.- - nicht übersteigen.

Das Entstopfen

- Das Entstopfen der Abflussleitungen bis zum Anschluss an die Hauptleitungen von Spülbecken, Lavabos, Badewannen, Waschmaschinen, usw. inkl. Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenabläufe, gehen zu Lasten des Mieters.
- Sofern ein Kamin vorhanden ist, fällt die periodische Reinigung sowie die Endreinigung bei Mietvertragsende durch einen Kaminfeger in die Zuständigkeit des Mieters. Bei Auszug ist eine entsprechende Quittung vorzuweisen, die nicht älter als drei Monate sein darf. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

10) Bauliche Änderungen

Bauliche und andere Änderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art am Mietobjekt dürfen vom Mieter nur nach Zustimmung des Eigentümers erfolgen gem. Art. 260a OR. Sämtliche Kosten für die Arbeiten gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters.

11) Rückgabe der Mietsache

- a) Die Rückgabe hat bis spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12:00 Uhr zu erfolgen.
Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder an einem am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, so erfolgt die Rückgabe am darauf folgenden Werktag bis spätestens 14.00 Uhr.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

- b) Anderweltige schriftliche Vereinbarungen vorbehalten, ist vor der Rückgabe des Mietobjekts der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
Das Mietobjekt samt dazugehörigem Inventar ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie der bei Mietantritt festgehaltenen und dem Vermieter bekannt gegebenen Mängel, fachgemäss Instand gestellt und einwandfrei gereinigt [Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch einen Fachmann extrahieren zu lassen] mit allen Schlüsseln zurückzugeben.
Die von dem Mieter vorzunehmenden Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten sind frühzeitig zu beginnen, so dass sie auf das Ende des Mietverhältnisses abgeschlossen sind.
- c) Diverse Gegenstände gem. sep. Inventarliste ([REDACTED]) sind Eigentum des Vermieters und sind im Mietobjekt zu belassen.
- d) Der Vermieter fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Mietsache festhält.
Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.
Der Vermieter ist berechtigt, festgestellte Schäden zu Lasten des Mieters beheben zu lassen.
Zeigen sich innert 30 Tagen Mängel, die bei der Abnahme der Mietsache nicht sofort erkennbar waren (versteckte Mängel), so haftet der Mieter auch für diese. Dies wird so lange geschehen, wie die Haftung des Mieters durch ein vollstreckbares Gerichtsurteil erklärt wird.

12) Versicherung

- Der Mieter ist zum Abschluss einer Versicherung verpflichtet, welche die vom Mieter verursachten Schäden übernimmt und diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten. Der Vermieter kann vom Mieter jederzeit eine Kopie der aktuellen Versicherungspolice verlangen.
- Der Mieter trägt für sein Mietobjekt das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Glaskeramik- Kochflächen, Lavabos, Klosetts, Badewannen usw. Er ist verpflichtet, auch diese Risiken zu versichern. Die Versicherung der mietereigenen Gegenstände, Mobilien und Unterlagen in den Mietobjekten (inkl. Keller-, Estrich- und Bastelräume) ist Sache des Mieters. Siehe hierzu Art. 14 der allgemeinen Vertragsbestimmungen 2014

13) Vereinbarungen, Änderungen und besondere Bestimmungen

- a) Vereinbarungen betreffend das Mietverhältnis, namentliche Änderungen des Mietvertrags bedürfen der Gültigkeit der Schriftform.
- b) Der Mieter übernimmt auf eigene Kosten den fachgemässen Unterhalt des Gartens (Rasenpflege, Unkrautbeseitigung, Bewässerung etc.) sowie der Bäume, Sträucher und Hecken (einschliesslich des Rückschnitts entlang der öffentlichen Strassen nach den Vorgaben der Strassenaufsichtsbehörde). Veränderungen im Garten und das Entfernen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Der Mieter ist verpflichtet den Garten jederzeit in einem gepflegten und ansehnlichen Zustand zu halten.
- c) Der vorstehende Mietvertrag gilt ausdrücklich als Schuldanererkennung im Sinne von Art. 82 SchKG. Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung.

14) Anwendbares Recht

Das vorliegende Mietverhältnis unterliegt ausschliesslich Schweizerischem Recht.
Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 253ff. OR).
Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag wird von beiden Parteien als Gerichtsstand der Ort des Mietobjekts vereinbart. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

15) Vorbehalt von diplomatischen Vorrechten und Immunitäten

Ungeachtet der Bestimmungen dieses Vertrages behält sich der Mieter alle diplomatischen Vorrechte und Immunitäten nach internationalem und schweizerischem Recht vor, die ihm als souveräner und von der Schweizerischen Eidgenossenschaft anerkannter Staat zustehen.

16) Unterschriften

Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren erstellt.

Ort, Datum: Bahia Llan 6/11/2020 Ort, Datum: BEZU, 30. JAN. 2020

Vermieter Mieter

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Anthony RUEGG

Herr Manuel Francisco Gomez tra



Mitwirkender Beistand

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Jean-Paul REY