

Traducción del alemán

Contrato de Locación

Página 1

Tipo de contrato: Oficina Edificio moderno

N °012929-003

Agente/Responsable - Bechmann

Número del objeto/Unidad de alquiler: 353/32

Fecha: 16.11.2018

Arrendadora.

Generali Immobilien GrnbH

representada por la

██
Generali Real Estate S.p.A.
Sucursal en Austria

Arrendataria;

República de Chile, representada por la
Embajadora Sra. Gloria Navarrete Pinto
Embajada de Chile en Austria

Inmueble:

1010 Viena, Lugeck 1 -2

Objeto de arrendamiento:

Oficina, Top 24, puerta 8+Top 26/puerta 9 y
Top 27 [puerta 10 con una superficie útil actual
de un total interior de aproximadamente
444.36 m² Bodegas Nos. 36 — 37
como queda marcado en rojo en el plano
anexo 1

Inicio del alquiler:

1 ° de diciembre de 2018

Duración:

temporal

Fin del alquiler:

30 de noviembre de 2028

Renta principal:	Cantidad mensual neta: 7.331,94 Euros (siete mil trescientos treinta y un Euros con 94 céntimos) más el I.V.A. En caso de reducción de la renta véase punto VI
Costes adicionales	Pago a cuenta gastos de comunidad actual 482,28 Euros netos Pago a cuenta gastos ascensor actual 166,01 Euro netos Cuota global calefacción actual 425,11 Euros netos Pago a cuenta del agua actual 67,92 Euros netos más el I.V.A.
Garantía del valor	Indice de precios al consumidor de Mayo 2018, valorización anual
Depósito	0.00 Euros (cero Euros)

Preámbulo

En virtud del contrato de locación del 13 de enero de 1969, la República de Chile, representada por la Embajada de Chile en Austria, es la arrendataria principal de las oficinas Top 24, puerta 8+Top 26/puerta 9 y Top 27 /puerta 10 - denominación anterior escalera 1 n° 18, en el edificio 1010 Viena, Lugeck 1-2.

Las partes convienen en que por razones de la seguridad jurídica y la modificación acordada de las condiciones de locación se celebrará un nuevo contrato de locación que sustituirá al contrato arriba indicado a partir del 1^o de diciembre de 2018.

La arrendadora arrienda a la arrendataria y ésta alquila el objeto indicado en la página 1.

Se arrienda únicamente el interior del objeto indicado, no la superficie exterior del mismo ni otras partes del edificio o superficies del inmueble.

La arrendataria tiene el derecho al uso compartido de las siguientes instalaciones comunes:

Portero electrónico, ascensor.

II.

La arrendataria reconoce que el objeto arrendado se encuentra en un edificio que se construyó sin el beneficio de medios públicos a base de una licencia de obras obtenida después del 6 de mayo de 1945 bajo el régimen de propiedad horizontal, de forma que sólo se aplicarán a este arrendamiento las disposiciones de los art. 14, 16b, 29 hasta 36, 45,46 y 49, pero no las demás disposiciones de las secciones I y II de la Ley del régimen de inquilinaje de 1981, en su versión vigente en el momento dado. En cuanto a las materias no obligatoriamente reguladas por ley, para las partes contratantes tendrán efectos de ley exclusivamente las disposiciones del presente contrato de locación y de forma subsidiaria, respectivamente, las del Código Civil.

1 La oficina comprende: 11 oficinas, 6 pasillos, 1 cocina, 2 bodegas, 6 lavabos, 6 WC.

2. Una vez inspeccionado el objeto arrendado por la arrendadora y la arrendataria confirman la existencia del siguiente

Inventario del objeto arrendado

- Instalaciones eléctricas incluido el contador
- Instalaciones de agua
- Instalaciones de WC
- Calefacción central - sistema urbano

Inventario de la cocina -

- Armarios colgantes
- Armarios bajos
- Placa vitrocerámica
- Dos placas eléctricas
- Un microondas

- Lavavajillas
- Campana extractora
- Fregadero
- Frigorífico

Durante una visita común el estado actual se documentará en un acta de entrega que constituye una parte integrante del contrato. La arrendataria declara que el objeto de locación sirve para sus fines.

3. La arrendataria se compromete a mantener al objeto alquilado por cuenta propia, así como a sanear sin demora algunos eventuales daños. Renuncia al derecho conforme al art. 1096 C.C. de exigir de la arrendadora el mantenimiento del interior del objeto del arrendamiento. La arrendataria asumirá la responsabilidad frente a la arrendadora, sin restricción alguna, por cualquier daño que resultará para la arrendadora a consecuencia de un tratamiento inadecuado o contrario a lo pactado del objeto alquilado o de las partes comunes del edificio o deficiente mantenimiento por parte de la arrendataria, sus empleados o demás encargados de la misma. La arrendataria se compromete en particular a mantener en buen estado las líneas eléctricas, tuberías de gas y agua, así como las instalaciones sanitarias y de calefacción, de forma que no resultaren perjudicados ni la arrendadora ni otros inquilinos del edificio. La arrendataria se compromete además a cuidar, mantener y renovar también todos los muebles y enseres incluidos en este contrato, conforme al punto 111/2.

No obstante, le incumbirá a la arrendadora la reparación de graves daños en el edificio y la eliminación de peligros para la salud. Al resultar necesario reparar graves daños en el edificio, la arrendadora estará obligada so pena de pagar indemnizaciones avisar sin demora al arrendador.

La arrendataria estará obligada a proteger contra daños por heladas a las tuberías de agua que forman parte del objeto de locación.

Al incluir en el contrato de locación un compartimento en el sótano/almacén o al asignárselo a posteriori a la arrendataria ésta toma buena nota de que cualquier utilización como la de almacenamiento de objetos como p.ej. actas, documentos, muebles, ropa etc. se hará exclusivamente a riesgo de la arrendataria. La arrendadora no garantizará que los locales en el sótano estén secos y ni que sirvan para tal fin.

4. Con aviso previo la arrendadora quedará autorizada a inspeccionar al objeto del arrendamiento a intervalos adecuados.

IV.

1. El contrato de locación entrará en vigor el 1^o de diciembre de 2018 sin necesidad de una denuncia. Sin perjuicio de esto se aplicarán las restricciones de denuncia conforme al art. 30 Ley de alquileres en la versión vigente en el momento dado y los hechos para su disolución conforme al art. 1118 CC.

En caso de que la arrendataria suspendiera las relaciones diplomáticas con Austria, el contrato de locación podrá rescindirse en cualquier momento sin tener que cumplir un plazo de preaviso. En dicho evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización alguno por cese anticipado del contrato.

2. La obligación de pagar la renta comenzará el 1^o de diciembre de 2018.

V.

1. La renta será pagadera por adelantado el día 5 de cada mes y el correspondiente monto será ingresado libre de gastos y sin deducciones en la cuenta bancaria indicada por la arrendadora, a más tardar dentro del plazo arriba indicado.
2. La arrendataria asumirá el riesgo por el pago puntual de la renta.
3. Avisos o comunicados puestos en el volante de pago por la arrendataria de pago no surtirán efecto legal alguno. La arrendataria toma buena nota de que tales informaciones no podrán ser consideradas como tácitamente aceptadas por la arrendadora.
4. Al incurrir en mora la arrendataria, aunque sea con un solo pago de renta o respecto a otros títulos de acreedor de valor monetario de la arrendadora se considerarán acordados intereses de mora conforme al art. 456 del Código empresarial, no obstante al menos del 12 % p.a. así como una indemnización por gastos de recaudación conforme al art. 458 del Código empresarial: la arrendataria asume además la responsabilidad por todos los costos resultantes de una demora del pago conforme al párr. 2 art. 1333 CC.

VI.

La renta mensual se compondrá

1.1. del alquiler acordado por el objeto del arrendamiento de 7.331 ,94 Euros (en letras: siete mil trescientos treinta y uno Euros con 94 centavos)¹

1.2. de la parte proporcional de los costes para la debida gestión del objeto, tratándose en particular análogamente de los gastos de comunidad enumerados en los art. 21 y siguientes Ley de arrendamiento, así como de tasas e impuestos públicos, incluidos los costes de un adecuado seguro contra rotura de cristales en lo que concierne a las partes de acceso general y la cara exterior de las ventanas del edificio, de una ampliación de la protección por un seguro en caso de daños por agua de tubería así como un seguro contra la tempestad y daños por granizo.

La cuota que le corresponde a la arrendataria resulta análogamente al art. 32 Ley de propiedad horizontal 2002 de la relación entre la superficie útil del objeto y la superficie útil total. La arrendadora queda autorizada a modificar mediante una declaración unilateral los gastos por la operación apropiada del objeto. En particular elegir la

superficie útil de la unidad, objeto del contrato, en relación con la superficie total del objeto, como clave de distribución.

La arrendataria se ocupará por su cuenta de depositar y evacuar los desechos que por su naturaleza no serán considerados basura doméstica usual (p.ej. residuos voluminosos y materiales problemáticos) correspondientemente a las disposiciones respecto a la separación de residuos (en particular de la Ley de gestión de residuos y el decreto de envases) y eso sin causar trastornos a los demás inquilinos (inmundicia, hedores y ruidos molestos etc.). La arrendataria se declara dispuesta a permitir que monten un contador de agua calibrado o que acepta ya hoy una clave de distribución modificada.

1.3. La cuota correspondiente al objeto del arrendamiento de gastos especiales, en particular ascensor, calefacción, portero automático, instalaciones para grabaciones de vídeo y demás instalaciones generales del edificio, incluidos todos los equipos y gastos de personal para una operación apropiada de la casa, que resulte de la relación proporcional entre las superficies útiles de todos los objetos del arrendamiento entre sí análogamente al art. 32 Ley de propiedad horizontal. La arrendadora queda autorizada a modificar mediante una declaración unilateral los gastos por la operación apropiada del objeto. En particular elegir la superficie útil de la unidad, objeto del contrato, en relación con la superficie total del objeto, como clave de distribución. La arrendataria declara ya su consentimiento de encargarse de los costes proporcionales de futuros gastos especiales.

Para el caso de que se aplicara la Ley de liquidación de costes de calefacción, la arrendataria ya se compromete desde ahora a sufragar todos los costes correspondientes en proporción de la superficie útil calentable:

1.4. los gastos de la administración, que se elevan por año por el inmueble al 2 por mil del valor de obra nueva indicado en la correspondiente póliza de seguro contra incendios. La cuota correspondiente al objeto de locación se calculará correspondientemente a la clave de distribución acordada en el punto V1.2.

En caso de que la cantidad arriba indicada resulte menor que la cantidad a pagar por la arrendataria análogamente al art. 22 Ley de alquileres, se cobrarán los gastos de administración análogamente al art. 22 Ley de alquileres.

1.5. No procede

1.6. el impuesto de valor añadido (I.V.A.)

La arrendataria hace uso del beneficio de la exención del I.V.A., que le corresponde conforme al art. 6 párr. 1 cifra 6 Ley de impuesto de valor añadido de 1994, presentando a la arrendadora la correspondiente certificación de la autoridad competente. . En caso de quedar anulado este reglamento legal o la arrendataria sea obligada a pagar el I.V.A. o sometida a una restricción de la deducción del I.V.A., se aplicará el I.V.A. vigente en el momento dado y se considerará acordado lo que sigue.

a) Para el caso de quedar suspendido el derecho de exención del I.V.A., conforme al párr. 1, cifra 6 art. 6 Ley de impuesto de valor añadido 1994 y la arrendadora ya no podrá hacer uso de la opción conforme al párr. 2 art. 5 Ley de impuesto de valor añadido, se considerará acordado que a partir de aquel momento la arrendataria pagará una renta de valor garantizado conforme el punto VI, 1.1. aumentada en un 20 0/0. La renta

acordada según el punto VI. 1 . 1 . corresponderá por lo tanto en la actualidad a un aumento a 8.798,33 Euros mensuales.

b) En cuanto a los gastos de comunidad y otros costes adicionales la arrendataria se compromete a pagarlos a la arrendadora inclusive el correspondiente I.V.A. La arrendataria está obligada a informar a la arrendadora sobre eventuales cambios que se encuentren en su esfera que influirán sobre la puesta en cuenta del I.V.A., como en particular el cambio de las actividades realizadas en el objeto de alquiler de forma que la arrendataria tiene derecho a deducir el I.V.A. conforme al art. 12 Ley del I. V.A. y el objeto alquilado casi está dedicada casi exclusivamente a actividades gravables, no imposables o verdaderamente exentas de impuestos, pero también al a consecuencia de volver a dejarlas, habrá que comunicarlo sin demora. La arrendataria asume la responsabilidad de falta de aviso/avisos atrasados.

c) Si la arrendadora está autorizada a utilizar la opción del régimen fiscal normal o cobrar el I.V.A. por cualquier motivo que sea, pondrá en cuenta la renta o las partes de la misma, respectivamente, con el I.V.A. siempre que la ley lo permita.

d) La arrendataria se compromete a entregar a la arrendadora a requerimiento de la misma la documentación necesaria para comprobar su derecho a deducir el I.V.A. frente a las autoridades fiscales, de forma gratuita, inmediata, pero lo más tardar dentro de 14 días. Sin perjuicio de la acordada prohibición de subinquilinato y transmisión la arrendataria tiene que velar por que estas disposiciones sean vigente análogamente también en las relaciones con el subinquilino, arrendatario o compañeros de la arrendataria. La arrendataria asume la responsabilidad frente a la arrendadora por todas las desventajas que resultaren para ésta a consecuencia de no haber presentado, o haber presentado con demora, de forma incorrecta o inepta la prueba y mantendrá indemne a la arrendadora contra cualquier acción y perjuicio.

e) Futuras modificaciones legales del tipo del I.V.A. autorizarán a la arrendadora, sin perjuicio del derecho a una garantía de valor a base del contrato o por ley, a revalorizar el alquiler y/o sus componentes en la medida de la modificación del tipo del I.V.A.

f) La arrendataria mantendrá indemne a la arrendadora contra cualquier acción y perjuicio respecto a todas las consecuencias fiscales avisarla con demora o no haberle avisado conforme al punto 1.6. en lo que a esto se refiere, en particular al tratarse de haber cambiado el uso del inmueble alquilado. Todos los impuestos resultantes de haber cambiado el uso del inmueble alquilado (en particular el ajuste fiscal) correrán a cargo de la arrendataria.

g) La arrendataria declara expresamente que durante la vigencia del presente contrato y los períodos seguidos al terminar éste que se encuentren dentro del plazo de prescripción de los impuestos, renunciará a la excepción de la prescripción en caso de que de una auditoría fiscal resultara que durante el periodo controlado el uso del inmueble alquilado fue cambiado de tal forma que el inmueble alquilado no se utilizaba en absoluto o no casi exclusivamente para obtener ingresos imposables en cuanto al I.V.A.,no imposables en cuanto al I.V.A. o auténticamente exentos del I.V.A.

VII.

La arrendadora tiene el derecho de prescribir razonables pagos a cuenta mensuales correspondientes a los gastos esperados de comunidad, ascensor y calefacción, así como demás costes adicionales. Actualmente se ponen en cuenta pagos a cuenta mensuales correspondientes al listado en la página 2 más el correspondiente I.V.A.

La arrendadora puede prescribir mensualmente estas cantidades globales y las tendrá en cuenta correspondientemente a los gastos efectivos. La arrendataria tiene el derecho de tener acceso a los justificantes una vez recibida la cuenta definitiva.

VIII.

1. La superficie útil indicada en el presente contrato de locación constituirá el límite inferior para todos los repartos de los gastos también en caso de que la arrendataria causará una reducción de la misma sin aprobación escrita de la arrendadora. En caso de una ampliación de la superficie útil la arrendadora tendrá el derecho a basar todos los cálculos que resultantes del presente contrato en la superficie útil resultante.
2. Al resultar una reducción de la superficie útil indicada en el presente contrato debido a una nueva medición, la arrendataria ya renuncia el día de hoy a exigir la devolución de las cuotas de los gastos adicionales demasados altas con referencia a la superficie útil.

IX.

Para garantizar el valor de la renta fijada en el punto VI, inciso 1 1. las partes convienen en lo siguiente:

Para calcular la estabilidad del valor de renta principal servirá el índice de precios al consumidor 2010, publicado mensualmente por el Instituto federal de estadísticas de Austria u otro índice que sustituyera a aquel y correspondiera más probablemente al índice de precios al consumidor 2010. Como base inicial acuerdan el índice publicado para el mes de mayo de 2018.

El ajuste de la renta principal se realizará anualmente teniendo en cuenta el índice publicado por el Instituto federal de estadísticas de Austria para el mes de diciembre de cada año y la renta ajustada causará efecto a partir del mes de enero del siguiente año, sin que hará falta una correspondiente declaración de la arrendadora. En caso de no efectuarse una valorización significará una renuncia de la arrendadora a la misma, sino más bien tendrá el derecho de exigir los correspondientes importes con efecto retroactivo de hasta 3 años.

En lugar del índice nacional, publicado por el Instituto federal de estadísticas de Austria, la arrendadora podrá servirse del índice con la misma función, publicada para la Unión Europea. La arrendadora podrá ejercer este derecho de elegir mediante carta certificada dirigida a la arrendataria y el índice publicado para la Unión Europea tendrá vigencia a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de la carta, constituyendo el índice publicado para este mes la nueva base para el cálculo de la garantía del valor. La arrendadora sólo podrá ejercer este derecho a elegir arriba mencionado cuando este

índice europeo se aplicará ampliamente en Austria correspondientemente a las disposiciones legales para contratos de locación.

Todas las demás disposiciones del acuerdo sobre el índice seguirán siendo de aplicación.

X.

1. La arrendataria se compromete a utilizar al inmueble alquilado únicamente para sus propias actividades, o sea, como oficina para la Embajada de la República de Chile en Austria. Todos los permisos oficiales, en particular aquellos para el cumplimiento de todas las regulaciones comerciales y otras disposiciones legales y requisitos reglamentarios relacionados con el uso del inmueble alquilado tendrán que obtenerse por la arrendataria por su propia cuenta.

Copias de licencias para instalaciones eventualmente necesarias y las modificaciones de las mismas, respectivamente, tendrán que ponerse sin demora a disposición de la arrendadora.

La arrendataria autoriza por el presente contrato a examinar el respectivo expediente para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de las autoridades competentes.

2. Todo cambio o ampliación del ramo comercial realizados en el inmueble alquilado sin el consentimiento escrito de parte de la arrendadora representará, por lo tanto, un grave e importante motivo de desahucio conforme al párr.2 incis013 art.30 Ley de alquileres.
3. La arrendataria se compromete al mantenimiento continuo de sus actividades.

XI.

1. La arrendataria se compromete a avisar a la arrendadora por escrito indicando todos los detalles en caso de tener la intención de realizar cambios (mejoramientos) dentro del inmueble alquilado. Dichas mejoras solo se efectuarán cuando fuere completamente indispensable.

Dicho aviso tendrá que contener el compromiso de correr con los costes sin derecho a reembolso y que se contratará a empresas autorizadas. No podrán comenzar las obras sin haber recibido el consentimiento escrito de parte de la arrendadora. En todo caso pasarán a la propiedad de la arrendadora todas las correspondientes inversiones realizadas sin derecho a indemnización para la arrendataria. Esto no valdrá para derecho de indemnización de la arrendataria resultante de inversiones necesarias que corresponderán a la arrendadora, conforme al Art. 1097 del Código Civil.

Quedan excluidos todos los demás derechos a indemnización conforme a los art. 1036, 1037 y 1097 del Código Civil.

La arrendadora se reserva el derecho al terminar el contrato de locación exigir de la arrendataria el restablecimiento del estado original por cuenta suya. Se considera

acordado que durante el período hasta el restablecimiento habrá que pagar una remuneración por uso que se elevará al doble de la última renta bruta, sin perjuicio de otros derechos de la arrendadora (p.ej. indemnización).

La arrendataria se compromete a cumplir las correspondientes normas de construcción junto con las leyes accesorias y según la naturaleza y el alcance de los cambios arquitectónicos informar a la autoridad competente u obtener la licencia de obra legal, respectivamente.

Una vez terminadas las obras, la arrendataria tendrá que informar a la autoridad competente (en caso dado entregando un plano) o una certificación del aparejador de que las obras fueron realizadas conforme a los planos aprobados.

La arrendataria se compromete a enviar copias de toda la correspondencia con las autoridades (incluida la prueba de entrada de la autoridad respectiva) sin que la arrendadora tenga que solicitarlo.

En caso de demora de parte de la arrendataria, la arrendadora quedará autorizada a obtener el informe de terminación por cuenta y riesgo de la arrendataria por vía de la ejecución subsidiaria.

Le incumbirá a la arrendataria obtener por su cuenta todas las licencias de utilización necesarias. Habrá que atender a y mantener el estado correspondiente a lo convenido teniendo en cuenta todos los requisitos reglamentarios y técnicos.

2. La arrendataria toma debida nota de que sin consentimiento escrito de la arrendadora no podrá hacer cambios fuera del inmueble alquilado (por ejemplo antena de TV, soportes de publicidad, otros rótulos, iluminación, puerta de entrada etc.).

No obstante, la arrendataria tiene el derecho a colocar un rótulo oficial en el lugar previsto convenido con la arrendadora.

En caso de por obras de saneamiento o mejoramiento del edificio resultará necesario su desmontaje, tendrá que encargarse del mismo así como en caso de volver a montarlo y a solicitud sufragar los correspondientes costes.

Todas las tasas e impuestos públicos a pagar (p.ej. cuota de uso) serán pagados directamente por la arrendataria que se compromete a indemnizar y exonerar a la arrendadora de toda responsabilidad al respecto.

3. Una vez terminado el contrato de locación la arrendataria entregará a la arrendadora el inmueble alquilado limpio con desgaste normal, el inventario debidamente limpiado, vaciado de sus bienes muebles. La arrendadora no se hará cargo de los cableados informáticos accesorios incluidos sino la arrendataria se encargará de retirarlos por su cuenta anteriormente a la entrega del inmueble.

XII.

No se permite subarrendar ni otra forma de dejar las localidades alquiladas en su totalidad o parte de las mismas a terceros, contra pago o gratuitamente, acordando expresamente que será un importante motivo de denuncia del contrato conforme al art. 30/2/13 Ley de alquileres de 1981.

XIII.

- 1 La arrendataria se compromete a cumplir el reglamento interno de la casa que le fue entregado para su conocimiento. Actos de incumplimiento constituyen para la arrendadora un importante motivo de denuncia del contrato conforme al párr. 2 inciso 13 art. 30 Ley de alquileres.

En el interés de cada uno de los inquilinos, de la comunidad de inquilinos y para proteger al medio ambiente la arrendataria se compromete a un consumo económico de energía (p.ej. electricidad, calefacción) de los recursos naturales (p.ej. agua) así como a la prevención y separación de residuos - véase también el anexo "Green

2. El certificado energético que fue entregado constituye una parte integrante del presente contrato.
3. La arrendataria se compromete a permitir en cualquier momento el acceso al objeto alquilado a deshollinadores, bomberos, personal sanitario de emergencia, policía etc.

XIV.

La arrendataria declara su consentimiento a autorizar a la arrendadora a llevar a cabo e instalar, respectivamente, en el inmueble medidas y tecnologías correspondientes al estado de la técnica (p.ej. medidas de ahorro energético, sistemas de acceso, nuevos sistemas de comunicación etc.); está de acuerdo con el reparto de los costes de estas instalaciones conforma al párr. 3 punto VI.

XV.

Rescindido este contrato a solicitud de la arrendadora y después de haber concertado fecha y hora, la arrendataria tiene que permitir que vengan a ver el objeto alquilado.

XVI.

La arrendataria renuncia a insistir en cualquier consecuencia legal cuando debido a defectos o cierres temporales del suministro de agua, de la calefacción central, del suministro de gas y electricidad o de la canalización, siempre que la arrendadora no los haya causado deliberadamente o por negligencia grave.

La arrendataria renuncia a reclamar indemnizaciones frente a la arrendadora en caso de que en relación con renovaciones, reformas o adosados del edificio o en inmuebles de alquiler, así como por averías técnicas de las instalaciones técnicas comunes de la casa resultara una merma temporal de la utilización de objeto alquilado. La arrendataria no asume responsabilidad alguna que sea por daños que se produzcan en relación con o como consecuencia de sucesos elementales, siempre que no resulten cubiertos por los

seguros existentes, previstos en el art. 21 Ley del régimen de inquilinaje. Seguirán válidos las reducciones indispensables conforme al art. 1096 CC.

XVII.

La arrendataria queda informada de que los bienes muebles llevados por ella al objeto alquilado no están incluidos en la cobertura del seguro combinado del inmueble. Por lo tanto, se recomienda contratar un correspondiente seguro.

Al recibir la arrendataria prestaciones de su propio seguro o de un seguro contratado por la arrendadora, la arrendataria quedará obligada a invertirlas sin demora innecesaria para subsanar daños ocurridos en el objeto alquilado.

El no cumplir la arrendataria esta obligación asumirá la responsabilidad de indemnización completa de la arrendadora.

La arrendadora ya puede cerciorarse del cumplimiento de esta obligación contractual mientras dure el contrato de locación.

XVIII.

Para que surtan efecto legal las notificaciones dirigidas a la arrendataria se dirigirán a la dirección del objeto alquilado mediante el presente contrato.

La arrendataria se compromete a informar sin demora alguna y por escrito a la arrendadora todo cambio de la dirección para notificaciones, de lo contrario las notificaciones dirigidas a la última dirección indicada, en caso de dudas a la dirección del objeto alquilado, surtirán el efecto de haber sido notificados a la arrendataria.

Al terminar el contrato la arrendataria tendrá que dar a conocer a la arrendadora su siguiente dirección exacta, lo más tardar al entregar el objeto alquilado despejado de sus pertenencias.

XIX.

La arrendataria renuncia a toda compensación de sus propios derechos respecto a créditos monetarios de la arrendadora o la administración de la casa de la misma, siempre que estas contrarreclamaciones no se hayan reconocidas o judicialmente determinadas.

XX.

Acuerdos especiales:

1. En caso de la venta del objeto alquilado a la arrendataria no le corresponderá frente al sucesor jurídico respectivo de la arrendadora ningún derecho de rescisión conforme al art. 1120 C.C.
2. La arrendataria declara su consentimiento a que la arrendadora queda autorizada pero no necesariamente obligada a instalar cuando sea necesario (la decisión

corresponderá únicamente al criterio de la arrendadora) en el edificio una grabadora de vídeo con almacenamiento de datos y la utilización de la misma. En caso necesario podrán utilizarse los datos almacenados y ser entregados a las autoridades de seguridad pública. Las dispersiones legales obligatorias al respecto serán observadas por la arrendadora y su encargado.

3. Al haber varios inquilinos todos asumirán la responsabilidad a base del presente contrato a mano indivisa.
4. En caso de disponer el objeto alquilado de una puerta de seguridad/ cortafuego está prohibido cualquier manipulación o cambio en la misma (p.ej. taladrar para fijar letreros indicadores, montaje de cerraduras adicionales, etc.).
5. La arrendadora se encargará una vez de las siguientes obras por su cuenta:
 - Renovación de 2 x 2 grupos de lavabo
 - 1x1 grupo de lavabo y una despensa
 - Renovación de la cocina

XXI.

Depósito de alquiler no procede.

XXII.

1. El otorgamiento del presente contrato no causará coste. No obstante, la arrendataria se compromete a pagar todas las tasas legales en relación con el otorgamiento del mismo - aunque se fijen posteriormente en un procedimiento de gravación, y en todo caso exonera a la arrendadora de toda responsabilidad. Al existir varios inquilinos todos asumirán la responsabilidad a mano indivisa.

Ni la arrendadora, ni el encargado de pagar las tasas tienen una obligación de iniciar solicitudes contra eventuales resoluciones de pagos adicionales o suplementarios.

Para este fin la arrendataria se compromete al pago al resultar pagaderas las tasas por el contrato de locación conforme al art. 33 T p 5 correspondientemente a la resolución de la Agencia fiscal para tasas, aranceles, impuestos de circulación y juegos al azar.

En caso de que la arrendataria no cumpliera esta obligación de pagar dentro de 14 días a partir de haber recibido el correspondiente requerimiento escrito, le cargarán intereses de mora conforme al art. 456 Código empresarial, en todo caso al menos del 12 % por año, así como los costes necesarios del correspondiente cobro.

2. A fines de calcular las tasas se hace constar lo siguiente:

Duración del contrato _____ contrato temporal
 Base de cálculo para las tasas duración indefinida conforme a RZ 705 directivas de tasas del 22 de febrero de 2007, dado que en el punto IV se acordó la aplicación del art. 30 Ley del régimen de inquilinaje.
 Derecho de rescisión del inquilino según párr. 2 punto IV.

Utilización principal _____ Objetivos del negocio

Datos de la renta/mes.

Renta principal neta (definitiva, graduación):	EURO	7.331, 94
Gastos de comunidad pago al contado:	EURO	482,29
Gastos ascensor pago al contado.	EURO	155,01
Gastos calefacción pago al contado.	EURO	425,13
Otros gastos (adicionales):	EURO	57,92
Importe neto:	EURO	8.452,29
I.V.A.	EURO	
Total	EURO	8.452, 29

Pago anticipado de la renta. _____ No

Ni la arrendadora ni su encargado asumirán la responsabilidad de que los datos arriba indicados sean completos y correctos. Eventuales costes de una verificación de las tasas por la Agencia fiscal para tasas, aranceles, impuestos de circulación y juegos al azar correrán por cuenta de la arrendataria. La arrendataria toma debida nota de que el cálculo definitivo de las tasas se realizará en el marco de una auditoría fiscal por la agencia fiscal de tasas, aranceles y competente e impuestos de circulación competente de Viena. La arrendataria exonera al respecto a la arrendadora y su encargado frente a la autoridad de impuestos o tasas y aranceles de eventuales obligaciones de guardar el secreto.

3. La arrendataria toma debida nota de que los datos del presente contrato de locación serán computarizados por el encargado y puestos a disposición de la agencia fiscal. Declara expresamente al respecto su consentimiento al procesamiento electrónico de los datos.

XXIII.

Las partes convienen expresamente en que el Juzgado del Distrito de *Innere Stadt* Viena será exclusivamente el juzgado competente para eventuales litigios resultantes del presente contrato.

XXIV.

Cualquier enmienda, añadidura o ampliación del presente contrato precisa para su vigencia de otro acuerdo expreso para el cual se recomienda que sea de forma escrita.

Anexos

Plano

Reglamento interno de la casa

Certificado energético

Green lease

Firma ilegible del arrendador

(Generali Real Estate S.p.A)

Viena, 16 de enero 2019

Firma ilegible
arrendatario

4

angezeigt am 29. JAN. 2019 u. Erf. Nr.:
502494
Finanzamt f. Gebühren,
Verkehrssteuern u. Glücksspiel

Mietvertrag

Vertragstyp: Büro Neubau

Nr. 012929-003
Makler/Vertragserrichter: Bechmann - go
Objektnummer/Mieteinheit: 353/32
Datum: 16.11.2018
2018/395

Vermieter: **Generali Immobilien GmbH**
[Redacted]

vertreten durch die: **Generali Real Estate S.p.A. -**
Zweigniederlassung Österreich
[Redacted]

Mieter: **Republik Chile vertreten durch Botschafterin Frau Gloria**
Navarrete Pinto, Botschaft von Chile in Österreich
1010 Wien, Lugeck 1-2

Liegenschaft: **1010 Wien, Lugeck 1-2**

Mietgegenstand: **Büro Top 25/ Tür 8+Top 26/ Tür 9 und Top 27 Tür 10** mit einer
Nutzfläche von derzeit insgesamt rund Innenfläche 444,36m²,
Kellerabteil Nr. 36+37
im Plan Beilage 1 durch rote Umrandung bezeichnet.

Mietbeginn: **01.12.2018**

Mietdauer: **befristet**

Mietende: **30.11.2028**

Hauptmietzins:	monatlich netto EUR 7.331,94 (in Worten Euro siebentausenddreihunderteinunddreißig und 94/100) zuzüglich der Umsatzsteuer. Bei Mietzinsreduktion siehe Punkt VI.
Nebenkosten:	Betriebskostenkonto derzeit netto EUR 482,29 Aufzugskostenkonto derzeit netto EUR 155,01 Heizkostenkonto derzeit netto EUR 425,13 Wasserkostenkonto derzeit netto EUR 57,92 jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer.
Wertsicherung:	Mai 2018, VPI 2010, jährliche Anpassung
Kaution:	EUR 0,00 (in Worten: Euro null)

Präambel

Die Republik Chile vertreten durch die Botschaft von Chile in Österreich, Botschafterin Gloria Navarrete Pinto, ist auf Grund des Mietvertrages vom 13. Jänner 1969, Hauptmieter von Büroräumlichkeiten (Top 25/ Tür 8+Top 26/ Tür 9 und Top 27 Tür 10 - vormalige Bezeichnung Stiege 1 Top Nr. 18) im Hause 1010 Wien, Lugeck 1-2.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass aus Gründen der Rechtssicherheit und der vereinbarten Änderung der Mietkonditionen der Mietvertrag neu errichtet wird und ab 1.12.2018 den vorgenannten Mietvertrag ersetzt.

I.

Der Vermieter vermietet dem Mieter und dieser mietet den auf Seite 1 angeführten Mietgegenstand.

Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses bzw. Flächen der Liegenschaft

Der Mieter hat das Recht der Mitbenützung folgender Gemeinschaftsanlagen:
Gegensprechanlage, Aufzugsanlage,

II.

Der Mieter anerkennt, dass der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden ist und in dem, Wohnungseigentum begründet ist, sodass lediglich die Bestimmungen der §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes des Mietrechtsgesetzes 1981 in der jeweils gültigen Fassung auf das Mietverhältnis Anwendung finden. Hinsichtlich der demnach nicht zwingend gesetzlich geregelten Bereiche des Mietverhältnisses sind somit zwischen den Vertragsparteien ausschließlich die Bestimmungen dieses Mietvertrages bzw. subsidiär jene des ABGB rechtswirksam.

III.

1. Das Büro besteht aus: **6 Vorräumen, 11 Zimmer, 1 Küche, 2 Abstellräumen, 6 WCs, 6 Waschräume,,**
2. Vermieter und Mieter stellen nach erfolgter Begehung des Mietgegenstandes dessen Ausstattung wie folgt fest:

Ausstattung des Mietgegenstandes

- Elektroinstallationen einschließlich Zähler,
- Wasserinstallationen,
- WC-Installationen,
- Zentralheizung-Fernwärme,

Kücheneinrichtung:

- Oberkästchen,
- Unterkästchen,
- Cerankochfeld,
- Zwei E-Herdplatten,
- Mikrowellenherd,
- Geschirrspüler,
- Dunstabzug,

- Spüle,
- Kühlschrank,

Die Ausstattung, welche dem Mieter aus der langjährigen Nutzung des Mietgegenstandes bekannt ist befindet sich in **abgenutztem Zustand**. Der **aktuelle Zustand wird in einer gemeinsamen Begehung in einem Übergabeprotokoll, welches einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildet dokumentiert**. Der **Mieter erklärt, dass der Mietgegenstand für seine Zwecke geeignet ist**.

3. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten instand zu halten und zu erhalten, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet auf das Recht nach § 1096 ABGB, die Instandhaltung und Erhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter haftet dem Vermieter ohne Einschränkung für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonstigen vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder allgemeiner Teile des Hauses bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, dessen Dienstnehmer oder sonstige Beauftragte, entstehen. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand - insbesondere auch sämtliche Licht-, Gas- und Wasserleitungen, sowie die Beheizungs- und Sanitäranlagen – so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter oder den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Weiters verpflichtet sich der Mieter, auch die mitgemieteten Einrichtungsgegenstände – gemäß Punkt III./2.- zu warten, zu erhalten und zu erneuern. Der Vermieter deklariert, dass sich die Küchenausstattung in neuem unbenutztem Zustand befindet. Die neue Kucheneinrichtung gem. Pkt. III 2. wird nach Unterfertigung des Mietvertrages vom Vermieter installiert.

Die Behebung ernster Schäden des Hauses und die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegen hingegen dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Zum Mietgegenstand gehörige wasserführende Leitungen sind vom Mieter gegen Frostschäden zu sichern.

Wird dem Mieter ein Kellerabteil / Lager mitvermietet oder zu einem späteren Zeitpunkt zugewiesen, so nimmt dieser zur Kenntnis, dass jegliche Nutzung wie die Lagerung von Gegenständen z.B. Akten, Dokumente, Möbel, Bekleidung etc. ausschließlich auf Risiko des Mieters erfolgt. Der Vermieter übernimmt keinerlei Garantie für die Eignung und Trockenheit der Kellerräumlichkeiten.

4. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen.

IV.

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Dezember 2018 und endet am 30. November 2028, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Unberührt davon finden die Kündigungsbeschränkungen nach § 30 MRG in der jeweils gültigen Fassung und die Auflösungsstatbestände gemäß § 1118 ABGB Anwendung.

Der Mieter ist zur vorzeitigen Beendigung des gegenständlichen Vertrags berechtigt, falls die Botschaft aus institutionellen Gründen des entsprechenden Landes, Sicherheitsgründen oder höherer Gewalt bzw. wegen Beendigung der diplomatischen Beziehungen zwischen Österreich und der Republik Chile zu schließen ist. In diesem Fall hat der Mieter den Mietzins nur bis zum letzten Tag der effektiven Nutzung des Mietgegenstandes zu zahlen und hat der Vermieter kein Anrecht auf Grund der vorzeitigen Vertragskündigung

2. Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung beginnt am 1. Dezember 2018.

V.

1. Der Mietzins ist am 5. eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu bezahlen, wobei der Mietzins spesen- und abzugsfrei auf dem vom Vermieter namhaft gemachten Konto spätestens zu diesem Termin eingelangt sein muss.
2. Das Risiko für die Rechtzeitigkeit der Mietzinszahlung trägt der Mieter.
3. Mitteilungen des Mieters auf Zahlungsbelegen kommt keinerlei Rechtswirksamkeit zu. Er nimmt zur Kenntnis, dass solche Mitteilungen nicht als vom Vermieter stillschweigend zur Kenntnis genommen gelten können.
4. Für den Fall des Verzuges des Mieters mit auch nur einer Mietentgeltzahlung oder hinsichtlich sonstiger geldwerter Forderungen des Vermieters gelten Verzugszinsen in der Höhe von 12% p.a. als vereinbart; darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter gemäß §1333 Abs. 2 ABGB für alle aus einer verspäteten Zahlung erwachsenden Kosten.

VI.

Der monatliche Mietzins setzt sich zusammen aus:

- 1.1. dem für den Mietgegenstand vereinbarten Hauptmietzins von **EUR 7.331,94 (in Worten: Euro siebentausenddreihunderteinunddreißig und 94/100)**.
- 1.2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Kosten eines ordnungsgemäßen Betriebes des Objektes, insbesondere analog den in §§ 21 ff MRG aufgezählten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch hinsichtlich der allgemein zugänglichen Teile und der Außenfenster des Hauses, einer Erweiterung des Versicherungsschutzes bei Leitungswasserschäden, sowie einer Versicherung gegen Sturm- und Hagelschäden.
Dieser Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der Miteigentumsanteile analog § 32 WEG 2002. Die Vermieterin ist berechtigt durch einseitige Erklärung die Aufwendungen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Objektes zu ändern, insbesondere als Aufteilungsschlüssel die Nutzfläche der vertragsgegenständlichen Einheit im Verhältnis zur Nutzfläche des gesamten Objektes zu wählen.
Für die Aufbewahrung und Entsorgung der nach Art und Menge über normalen Hausmüll hinausgehenden Abfälle (z.B. Sperrmüll und Problemstoffe etc.) hat der Mieter auf eigene Kosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Mülltrennung (insbesondere des Abfallwirtschaftsgesetzes und der Verpackungsverordnung) selbst zu sorgen, und zwar ohne jede Störung der übrigen Mieter (Unrat-, Geruchs- u. Lärmbelästigung etc.). Der Mieter erklärt sich bereit, auf Verlangen auf seine Kosten einen geeichten Wasserzähler montieren zu lassen oder einem geänderten Verteilungsschlüssel schon heute zuzustimmen.
- 1.3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen, insbesondere Aufzug, Heizung, Gegensprechanlage, Videoaufzeichnungsanlage, und sonstige allgemeine Einrichtungen des Hauses einschließlich aller erforderlichen Gerätschaften und Personalaufwendung für einen ordentlichen Betrieb des Hauses, welcher sich entsprechend der Nutzungsberechtigten Miteigentumsanteile analog § 32 WEG 2002 ergibt. Die Vermieterin ist berechtigt durch einseitige Erklärung die Aufwendungen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Objektes zu ändern, insbesondere als Aufteilungsschlüssel entsprechend der Nutzfläche der vertragsgegenständlichen Einheit im Verhältnis zur Nutzfläche der Nutzungsberechtigten Bestandseinheiten zu wählen. Zur anteiligen Kostenübernahme für zukünftige weitere besondere Aufwendungen erteilt der Mieter schon jetzt seine Zustimmung.

Sollte das Heizkostenabrechnungsgesetz zur Anwendung kommen, so verpflichtet sich der Mieter schon jetzt, alle im Zusammenhang stehenden Aufwendungen entsprechend der beheizbaren Nutzfläche zu übernehmen.



- 1.4. den Auslagen für die Verwaltung, diese betragen pro Jahr für die Liegenschaft 2 Promille des jeweils in der Feuerversicherungspolizze für die Liegenschaft ausgewiesenen Neubauwertes. Der Anteil für den Mietgegenstand errechnet sich entsprechend dem unter Pkt. VI 2. vereinbarten Verteilungsschlüssel. Ist der vorgenannte Betrag niedriger als der analog § 22 MRG vom Mieter zu bezahlende Betrag, so gelangen die Verwaltungskosten analog § 22 MRG zur Verrechnung.
- 1.5. entfällt
- 1.6. der Umsatzsteuer
Der Mieter nimmt die Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 6 Abs.1 Z.6 des UstG 1994 in Anspruch und wird dem Vermieter die entsprechende Bescheinigung der zuständigen Behörde vorlegen. Sollte diese gesetzliche Regelung wegfallen, bzw. der Vermieter zur Abführung der Ust. sowie zu einer Beschränkung des Vorsteuerabzugs verpflichtet werden, kommt die dann gültige gesetzliche USt. zum Tragen und gilt Tieferstehendes als vereinbart.
- a) Entfällt die Berechtigung der Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 6 des UstG 1994 und kann der Vermieter die Option gemäß § 6 Abs. 2 UStG nicht ausüben, gilt als vereinbart, dass ab diesem Zeitpunkt der Mieter einen um 20 % erhöhten, gemäß Punkt VI. 1.1. wertgesicherten Hauptmietzins zu bezahlen. Der gemäß Punkt VI. 1.1. vereinbarte Hauptmietzins entspricht daher derzeit einer Erhöhung von monatlich EUR 8.798,33 .
- b) Hinsichtlich der Betriebskosten und sonstigen Nebenkosten verpflichtet sich der Mieter, diese inklusive der dem Vermieter jeweils vorgeschriebenen USt. zu bezahlen.
Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter allfällige in seiner Sphäre liegende Änderungen die Auswirkungen auf die Verrechnung der Umsatzsteuer haben, wie insbesondere die Änderung der im Bestandsobjekt ausgeübten Tätigkeit der Art als der Mieter zum Vorsteuerabzug gemäß § 12 UStG berechtigt ist bzw. den Mietgegenstand nahezu ausschließlich zur Ausführung von steuerpflichtigen, nicht steuerbaren oder echt steuerbefreiten Umsätzen verwendet, aber auch in Folge wieder das Abgehen hiervon, unverzüglich anzuzeigen. Für nicht erfolgte / verspätete Meldungen haftet der Mieter.
- c) Ist der Vermieter berechtigt die Option zur Regelbesteuerung auszuüben bzw. aus welchem Grund immer, Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen, wird er das Mietentgelt beziehungsweise dessen Bestandteile soweit gesetzlich zulässig mit Umsatzsteuer verrechnen.
- d) Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die erforderlichen Unterlagen zum Nachweis seiner Vorsteuerabzugsberechtigung gegenüber der Finanzbehörden über Aufforderung des Vermieters, unentgeltlich unverzüglich, längstens jedoch binnen 14 Tagen, zur Verfügung zu stellen. Der Mieter hat unbeschadet des vereinbarten Untermiet- und Weitergabeverbots dafür Sorge zu tragen, dass die Bestimmungen analog auch im Verhältnis zum Untermieter, Pächter oder Mitbenützer des Mieters gelten. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Nachteile, die diesem aus einer unterlassenen, verspäteten, unrichtigen oder untauglichen Erbringung des Nachweises entstehen und hält den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos.
- e) Zukünftige gesetzliche Änderungen des Umsatzsteuersatzes berechtigen den Vermieter, unbeschadet von dem Recht einer vertraglichen oder gesetzlichen Wertsicherung, zu einer Anpassung des Mietentgeltes und/oder dessen Bestandteile im Ausmaß der Änderung des Umsatzsteuersatzes.
- f) Der Mieter wird den Vermieter bezüglich sämtlicher abgabenrechtlicher Folgen einer verspäteten oder nicht erfolgten Anzeige gemäß Punkt 1.6 in diesem Zusammenhang insbesondere aus der Änderung der Verwendung des Mietgegenstandes, schad- und klaglos halten. Sämtliche sich aus der Änderung der Verwendung des Mietgegenstandes ergebenden Abgaben (insbesondere Vorsteuerkorrektur) gehen zu Lasten des Mieters.
- g) Der Mieter erklärt ausdrücklich für die Laufzeit dieses Mietverhältnisses und für Zeiträume die nach

Beendigung dieses Vertrages innerhalb der abgabenrechtlichen Verjährungsfrist liegen, auf die Einrede der Verjährung zu verzichten, sollte eine abgabenrechtliche Betriebsprüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass die Verwendung des Mietgegenstandes im Betriebsprüfungszeitraum tatsächlich derart verändert wurde, dass der Mietgegenstand nicht dazu verwendet wurde bzw. nicht nahezu ausschließlich dazu verwendet wurde umsatzsteuerpflichtige, nicht umsatzsteuerbare oder echt umsatzsteuerbefreite Umsätze zu erzielen.

VII.

Der Vermieter ist berechtigt, für die zu erwartenden Betriebs- und Aufzugs- Heizkosten und sonstigen Nebenkosten angemessene monatliche á conto-Beträge vorzuschreiben. Derzeit werden monatliche á conto Beträge entsprechend der auf Seite 2 angeführten Auflistung jeweils zuzüglich der gesetzlichen USt. in Rechnung gestellt.

Der Vermieter darf diese Pauschalien monatlich vorschreiben und wird sie den tatsächlichen Aufwendungen entsprechend abrechnen. Der Mieter ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung in die Belege Einsicht zu nehmen.

VIII.

1. Die in diesem Mietvertrag genannte Nutzfläche bildet auch dann für alle Kostenaufteilungen die Untergrenze, wenn der Mieter ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche ist der Vermieter berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche für alle nach diesem Vertrag vorzunehmenden Berechnungen heranzuziehen.
2. Ergibt sich eine Verringerung der in diesem Vertrag genannten Nutzfläche durch Neuvermessung, verzichtet der Mieter schon heute auf eine Rückforderung allenfalls in Ansehung der Nutzfläche zuviel bezahlter Nebenkostenanteile.

IX.

Zur Wertsicherung des unter Punkt VI Ziff. 1.1. festgelegten Hauptmietzinses wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaublich Verbraucherpreisindex 2010 oder ein solcher an seine Stelle tretender Index, der dem VPI 2010 am ehesten entspricht. Als Ausgangsbasis wird die für den Monat **Mai 2018** veröffentlichte Indexzahl vereinbart.

Die Anpassung der Hauptmiete erfolgt jährlich unter Berücksichtigung der von der Bundesanstalt Statistik Österreich bekanntgegebenen Indexzahl für den Monat Dezember eines jeden Jahres und wird die angepasste Hauptmiete ab dem Monat Jänner des Folgejahres wirksam, ohne dass es diesbezüglich eine darauf gerichtete Erklärung des Vermieters bedarf. Sollte eine Valorisierung nicht vorgenommen werden, ist das nicht als Verzicht des Vermieters anzusehen, sondern ist dieser vielmehr berechtigt, solche Beträge rückwirkend bis zu 3 Jahren nachzuverrechnen.

Der Vermieter kann statt des nationalen, von der Bundesanstalt Statistik Österreich bekanntgegebenen Wertmessers jenen Index heranziehen, welcher nach gleicher Funktion für die Europäische Union verlaublich wird. Dieses Wahlrecht kann der Vermieter mittels eingeschriebenen Briefes an den Mieter wahrnehmen und gilt der für die Europäische Union genannte Index ab dem auf das Schreiben folgenden Monatsersten, wobei die für diesen Monat verlaublich Indexzahl die neue Ausgangsbasis zur Berechnung der Wertsicherung ist. Dieses Wahlrecht kann jedoch seitens des Vermieters nur dann ausgeübt werden, wenn dieser europäische Index auf breiter Basis in Österreich entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen für Mietverhältnisse angewandt wird.

Alle anderen Bestimmungen der vorgenannten Indexvereinbarung bleiben unberührt.



X.

1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur für eigene Geschäftszwecke, nämlich als **Büro für die Botschaft der Republik Chile in Österreich** zu benützen. Sämtliche behördlichen Bewilligungen, insbesondere jene für die Erfüllung aller gewerblichen und sonstigen behördlichen Bestimmungen und Auflagen, die mit der Nutzung des Mietobjektes im Zusammenhang stehen, sind vom Mieter zu besorgen; alle Behördenauflagen sind vom Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen. Etwaig erforderliche Betriebsanlagengenehmigungen, bzw. deren Änderungen sind dem Vermieter unverzüglich, unaufgefordert in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Der Mieter erteilt dem Vermieter hiermit die Vollmacht, zwecks Überprüfung der Erfüllung allfälliger gewerbebehördlicher Bestimmungen zur Einsichtnahme in den bezughabenden Gewerbeakt

2. Jede ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters erfolgte Änderung oder Erweiterung der Geschäftsbranche im Mietgegenstand stellt daher einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG dar.
3. Der Mieter verpflichtet sich zum andauernden Betrieb seines Unternehmens.

XI.

1. Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung ohne Anspruch auf Ersatz und zur Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Sämtliche baulichen Investitionen gehen jedenfalls ohne Ersatzanspruch des Mieters in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen, welche dem Vermieter obliegen, iSd §1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

Darüber hinausgehende Ansprüche gemäß §§ 1036, 1037 und 1097 ABGB sind ausgeschlossen

Der Vermieter behält sich das Recht vor, bei Beendigung des Mietverhältnisses vom scheidenden Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf dessen Kosten zu fordern. Für den Zeitraum bis zur Wiederherstellung gilt ein Nutzungsentgelt in Höhe der zweifachen letzten Bruttomietzinsvorschreibung als vereinbart. Etwaige darüber hinausgehende Ansprüche des Vermieters (z.B. Schadenersatz) bleiben davon unberührt.

Der Mieter verpflichtet sich die Vorschriften der jeweils anzuwendenden Bauordnung samt Nebengesetzen zu beachten und je nach Art und Umfang der baulichen Änderungen eine Bauanzeige zu erstatten bzw. eine rechtskräftige Baubewilligung zu erwirken.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Mieter bei der zuständigen Behörde eine Fertigstellungsanzeige (gegebenenfalls mit Bestandsplan) einzureichen, bzw. eine Bauführerbescheinigung, dass der Bau gemäß den genehmigten Plänen ausgeführt wurde vorzulegen.

Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter sämtliche Behördenkorrespondenz (inklusive dem Nachweis des Eingangs bei der Behörde) unaufgefordert in Kopie zu übermitteln.

Der Vermieter ist berechtigt bei Verzögerungen durch den Mieter die Fertigstellungsanzeige auf Kosten und Risiko des Mieters im Wege der Ersatzvornahme zu erwirken.



Alle erforderlichen Nutzungsbewilligungen sind vom Mieter auf eigene Kosten zu erwirken. Der konsensmäßige Zustand unter Berücksichtigung aller Auflagen und technischen Vorgaben ist zu beachten bzw. aufrecht zu erhalten.

2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er außerhalb des Mietgegenstandes ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters keine Veränderungen vornehmen darf (z.B. Fernsehantenne, Werbeträger, sonstige Schilder, Leuchten, Eingangstüre etc.).
Der Mieter ist jedoch berechtigt, ein Firmenschild im Einvernehmen mit dem Vermieter an der dafür vorgesehenen Stelle anzubringen.

Sollten Sanierungs- oder Verbesserungsarbeiten des Hauses die Demontage erforderlich machen, ist diese sowie eine eventuelle Widermontage nach Aufforderung auf seine Kosten zu veranlassen.
Jegliche zu entrichtenden öffentlichen Abgaben (z.B. Gebrauchsgebühr) sind vom Mieter direkt zu entrichten und ist der Vermieter schad- und klaglos zu halten.

3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses übergibt der Mieter den Mietgegenstand **normal abgenützt**, die Einrichtungsgegenstände ordnungsgemäß gereinigt, geräumt von seinen Fahrnissen und besenrein. EDV-Verkabelungen inkl. Zubehör werden vom Vermieter nicht übernommen und sind vom Mieter auf dessen Kosten vor Übergabe zu entfernen.

XII.

Die Untervermietung oder sonstige Überlassung der Bestandsräume, ganz oder teilweise, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet und wird hiermit ausdrücklich als wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30/2/13 MRG 1981 vereinbart.

XIII.

1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, die ihm übergeben und zur Kenntnis gebracht wurde. Zuwiderhandlungen stellen einen für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG dar.

Im Interesse des einzelnen Mieters, der Mietergemeinschaft und zur Schonung der Umwelt verpflichtet sich der Mieter zu einem sparsamen Gebrauch von Energie (z.B. Strom, Heizung), der natürlichen Ressourcen (z.B. Wasser), sowie zur Abfallvermeidung und Mülltrennung - siehe auch Anlage „Green lease“.

2. Der übergebene Energieausweis bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages.
3. Der Mieter verpflichtet sich, jederzeit Rauchfangkehrer, Feuerwehr, Rettung, Polizei, etc. Zugang zu seinem Mietgegenstand zu ermöglichen.

XIV.

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden der Vermieter berechtigt ist, auf der Liegenschaft dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen und Technologien (z.B. Energiesparmaßnahmen, Zutrittssysteme, neue Kommunikationssysteme etc.) durchzuführen, bzw. zu installieren; er ist mit der Verteilung der Erhaltungs- und Betriebskosten dieser Anlagen gemäß Punkt VI Abs. 3 einverstanden.

XV.

Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters nach vorheriger Terminvereinbarung besichtigen zu lassen.

XVI.

Der Mieter verzichtet, wegen zeitweiliger Gebrechen oder Absperrung der Wasserzufuhr, der Zentralheizung, der Gas-, Strom- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich, noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Mieter verzichtet auf die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen gegen den Vermieter, falls sich im Zusammenhang mit Renovierungen, Zu- oder Umbauten am Gebäude oder an einzelnen Mietgegenständen sowie durch Störungen der technischen Gemeinschaftsanlagen des Hauses eine vorübergehende Beeinträchtigung in der Benützung des Mietgegenstandes ergibt. Der Vermieter übernimmt keine wie immer geartete Haftung für Schäden, die im Zusammenhang oder als Folge von Elementarereignissen eintreten, soweit sie nicht durch die im § 21 MRG 1981 genannten bestehenden Versicherungen gedeckt sind. Hiervon unberührt bleiben die unabdingbaren Mietzinsminderungsansprüche gemäß §1096 ABGB.

XVII.

Der Mieter ist darüber informiert, dass die von ihm im Mietgegenstand eingebrachten Fahrnisse nicht vom Versicherungsschutz der für die Liegenschaft bestehenden Gebäudebündelversicherung eingeschlossen sind. Es wird daher der Abschluss einer entsprechenden Versicherung empfohlen.

Erhält der Mieter Versicherungsleistungen aus einer eigenen Versicherung oder aus einer vom Vermieter abgeschlossenen Versicherung, so ist der Mieter verpflichtet, damit die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden ohne unnötigen Aufschub beheben zu lassen.

Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so ist er dem Vermieter zu vollem Schadenersatz verpflichtet.

Der Vermieter kann sich schon während aufrechter Mietdauer von der Erfüllung dieser Vertragspflicht überzeugen.

XVIII.

Zustellungen an den Mieter erfolgen rechtswirksam per Adresse des mit diesem Vertrag angemieteten Objektes.

Der Mieter verpflichtet sich, jede Änderung seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietgegenstandes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugestellt gelten.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter spätestens bei Übergabe des geräumten Mietgegenstandes dem Vermieter seine genaue Nachadresse bekanntzugeben.

XIX.

Der Mieter verzichtet auf jede Aufrechnung eigener Ansprüche gegen geldwerte Forderungen des Vermieters oder dessen Hausverwaltung, soweit diese Gegenforderungen nicht anerkannt oder gerichtlich festgestellt sind.

XX.

Besondere Vereinbarungen:

1. Im Falle der Veräußerung des Mietgegenstandes steht dem Mieter gegenüber dem jeweiligen Rechtsnachfolger des Vermieters kein Kündigungsrecht gemäß § 1120 ABGB zu.



GENERALI

Real Estate
Vertrag Nr. 12929-3

ausgestellt am 16.11.2018

Seite 11

2. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass der Vermieter berechtigt, nicht jedoch auch verpflichtet ist, bei Bedarf (die Entscheidung liegt im alleinigen Ermessen des Vermieters), auf der Liegenschaft eine Videoaufzeichnungsanlage samt Datenspeicherung zu installieren und zu betreiben. Das gespeicherte Datenmaterial kann bei Bedarf ausgewertet und an Sicherheitsbehörden ausgefolgt werden. Die jeweils zwingenden gesetzlichen Bestimmungen werden vom Vermieter und dessen Beauftragten beachtet.

Der Mieter selbst kann aus dem Umstand der Installierung (bzw. der Nichtinstallierung) einer Videoaufzeichnungsanlage keine wie immer gearteten Ansprüche (insbesondere im Zusammenhang mit Einbruchsschutz, Sicherheitskontrolle etc.) gegen den Vermieter oder dessen Beauftragten ableiten.

3. Mehrere Mieter haften für Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis zur ungeteilten Hand.
4. Ist der Mietgegenstand mit einer Sicherheits- / Brandschutztüre ausgestattet, so ist jegliche Manipulation oder Veränderung an dieser (z.B. Anbohren für die Anbringung von Hinweisschildern, Montage von Zusatzschlössern etc.) untersagt.
5. Der Vermieter führt auf eigene Kosten einmalig folgende Arbeiten durch:
- Erneuerung von 2 x 2 WC Gruppen, 1 x 1 WC Gruppe, 1 Abstellraum
 - Erneuerung der Teeküche

XXI.

Kautions entfällt

XXII.

1. Für die Errichtung dieses Vertrages wird kein gesondertes Entgelt verlangt. Der Mieter verpflichtet sich jedoch, alle mit der Vergebührung des Vertrages verbundenen Rechtsgebühren - auch wenn diese erst in einem späteren Abgabeverfahren festgestellt werden - zu entrichten, jedenfalls jedoch den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Mehrere Mieter haften diesbezüglich zur ungeteilten Hand.

Weder der Vermieter noch der zur Vergebührung Beauftragte, haben eine Verpflichtung, gegen allfällige Nachtrags- und/oder Ergänzungsbescheide Anträge einzuleiten.

Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Mieter mit Fälligkeit bei Unterfertigung dieses Vertrages die Mietvertragsgebühren gemäß § 33, TP 5, entsprechend dem Gebührenbescheid des Finanzamts für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu bezahlen.

Sollte der Mieter dieser Zahlungsverpflichtung nicht binnen 14 Tagen ab Zugang eines entsprechenden Aufforderungsschreibens nachkommen, gelangen Verzugszinsen in der Höhe von 12% p.a. als vereinbart; sowie die zur zweckentsprechenden Einbringung der Forderung notwendigen Kosten zur Verrechnung.

2. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt:

Vertragsdauer:

befristet

Bemessungsgrundlage für die Vergebührung unbestimmte Dauer, gem. RZ 705 lt. Gebührenrichtlinien vom 22. Februar 2007, da in Pkt. IV die Anwendung des § 30 MRG vereinbart wurde.
Kündigungs/ Auflösungsöglichkeit Mieter lt. Pkt. IV. 2. Absatz

Überwiegende Verwendung:

Geschäftszwecke

Mietzinsdaten / Monat:

Nettohauptmiete (endgültig, Staffelung):	EUR	7.331,94
Betriebskostenkonto:	EUR	482,29
Aufzugskostenkonto:	EUR	155,01
Heizkostenkonto:	EUR	425,13
Wasserkostenkonto:	EUR	57,92
Netto:	EUR	8.452,29
UST.	EUR	0,00
Gesamtmietzins:	EUR	8.452,29

Mietzinsvorauszahlung: **Nein**

Für die Vollständig- und Richtigkeit vorgenannter Angaben übernehmen der Vermieter und dessen Beauftragter keine Haftung. Allfällige Kosten einer Gebührenüberprüfung durch das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, sind vom Mieter zu ersetzen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die endgültige Berechnung der Gebühren im Rahmen einer Steuerprüfung durch das zuständige Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien erfolgt. Diesbezüglich entbindet der Mieter den Vermieter und dessen Beauftragte von allfälligen Verschwiegenheitsverpflichtungen gegenüber der Abgaben- oder Gebührenbehörde.

3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Daten des Mietvertrages beim Beauftragten EDV-mäßig verarbeitet und dem Finanzamt zur Verfügung gestellt werden. Er stimmt diesbezüglich ausdrücklich dieser Verarbeitung der Daten zu.

XXIII.

Als Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausschließlich das Bezirksgericht Innere Stadt, Wien, vereinbart.

XXIV.

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung; die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.

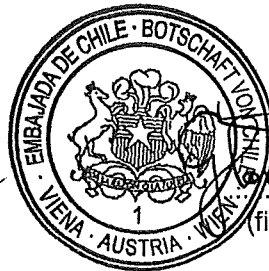
Anlagen:
Planskizze
Hausordnung
Energieausweis
Green lease



Generali Real Estate S.p.A.
Zweigniederlassung Österreich

firmenmäßige Fertigung
durch den Vermieter

Wien, am 16.11.2018



(firmenmäßige) Fertigung
durch den Mieter

Handwritten signature: Maria + ...

Wien, am 29. NOV. 2018