



T R A D U C C I Ó N

I-75/17

BAYERISCHE HAUSBAU

**Anexo N° 1 del contrato de arrendamiento de fecha**

**01/05.12.2006**

entre

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

[REDACTED]

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

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

y

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

- // -

[REDACTED], en adelante denominado "Arrendatario".

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

Número de contrato: [REDACTED]

#### ÍNDICE

Preámbulo .....	2
1. Período de arrendamiento .....	2
2. Actualización/Modificación de la renta de arrendamiento .....	3
3. Otros .....	3
4. Apéndices .....	5

#### Preámbulo

Con fecha 01/05.12.2006 las Partes celebraron un Contrato de Arrendamiento de Inmueble (Oficinas N° 36 y 37 en el 3er piso, con aproximadamente 181,54 m<sup>2</sup>) en "MAX III, Innere Wiener Strasse 11a, 81667 Múnich.

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

#### 1. Período de arrendamiento

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

- // -



- // -

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

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

## **2. Actualización/Modificación de la renta de arrendamiento**

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

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

## **3. Otros**

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

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

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

- // -



- // -

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

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

- 3.4 La obligación contemplada en el punto 3.3 no es vinculante para un futuro adquirente del objeto que en conformidad con el Párrafo 1 del Artículo 566 y el Artículo 578 del Código Civil asuma en lugar de la Arrendadora los derechos y obligaciones que se desprenden del contrato de arrendamiento.
- 3.5 La Arrendadora y su sucesor legal están autorizados a transferir a una sociedad filial u otra empresa relacionada, conforme a los artículos 15 y 17 de la Ley de Valores, el dominio económico (no el dominio conforme al derecho civil) de aquellos elementos y equipos industriales que en su opinión estén conjuntamente arrendados para efectos tributarios y, asimismo, bienes económicos independientes conjuntamente arrendados, en la medida que se garantice que la sociedad filial o la empresa relacionada, conforme a los artículos 15 y 17 de la citada Ley, entregue en arrendamiento los elementos y equipos industriales al Arrendatario en las mismas condiciones

- // -



- // -

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

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

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

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

#### 4. Apéndices

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

- // -



- // -

4.2 Se adjuntan los siguientes apéndices a este Anexo:

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

Grünwald, 31.01.2017.

(Firma ilegible).

Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG

Representada por Bayerische Hausbau Grünwald Verwaltungs GmbH.

Nombre del signatario: Lars Dücker - Apoderado.

Berlín, 30.01.2017.

(Firma ilegible).

Arrendatario.

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

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

\*\*\*\*\*

BAYERISCHE HAUSBAU Immobilien Management

**Apéndice 1 del Primer Anexo**

**del contrato de arrendamiento con el Estado de Chile**

Contrato [REDACTED]

Fecha: 21 de noviembre de 2011.

Estado de Chile

Consulado General en Múnich

Señor Edmundo Harbin

Cónsul General

Innere Wiener Strasse 113

80667 Múnich

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

**Número de contrato:** [REDACTED]

- // -

- // -

**Confirmación de renovación de contrato de arrendamiento**

Estimado señor Cónsul General:

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

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

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

Atentamente,

Bayerische Hausbau Immobilien Management GmbH.

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

(Firma ilegible).

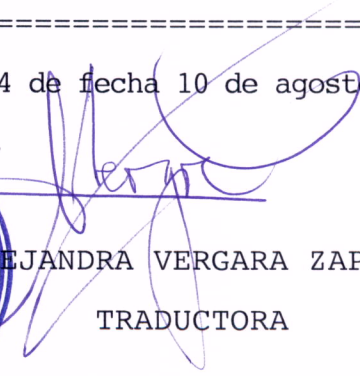
p.p. Christine Schach.

(Firma ilegible).

En representación: Andreas Hieber.

=====  
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.  
SANTIAGO, CHILE, a 2 de mayo de 2017.



  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA

Nachtrag Nr. 1  
zum Mietvertrag vom 01./05.12.2006

zwischen

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

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

vertreten durch

**Bayerische Hausbau Grünwald Verwaltungs GmbH**

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

- nachfolgend bezeichnet als „Vermieter“ -

und

2. **Staat Chile**

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

- nachfolgend bezeichnet als „Mieter“ -

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

Vertragsnummer [REDACTED]

↑

cd



#### Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	2
1. Mietzeit.....	2
2. Aktualisierung Änderung Mietzins.....	2
3. Sonstiges.....	3
4. Anlagen.....	4

#### Präambel

Die Parteien haben am 01./05.12.2006 einen Mietvertrag über Mietflächen (Büro Nr. 36 und 37 im 3. OG mit ca. 181,54 m<sup>2</sup>) in dem Objekt „MAX III“ – Innere Wiener Straße 11a in 81667 München abgeschlossen.

Die Parteien beabsichtigen, die Dauer des Mietvertrags zu verlängern.  
Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt.

#### 1. Mietzeit

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

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

#### 2. Aktualisierung Änderung Mietzins

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

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



### 3. Sonstiges

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

cd

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

#### 4. Anlagen


4.1 Die Anlagen zu diesem Nachtrag sind wesentliche Bestandteile dieses Nachtrags


4.2 Die folgenden Anlagen sind diesem Nachtrag beigelegt

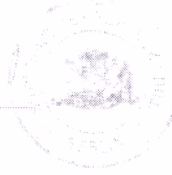
- Bestätigung Vermieter vom [REDACTED] (Anlage 1)

Grünwald, den 31.01.2017

Berlin, den 30.01.2017

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

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



ppa. Lara Dücker  
Präkursor  
Namen der Unterzeichner

S. E. Herr Patricio Alberto Pradel Elgueta  
Name des Unterzeichners

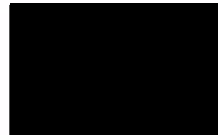


Anlage 1 zum 1. Nachtrag zum Mietvertrag mit dem Staat Chile  
Vertrags-Nr. [REDACTED]

 **BAYERISCHE HAUSBAU**  
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Bayerische Hausbau Immobilien Management GmbH | Elisenstraße 17 | 80333 München

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



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



Sehr geehrter Herr Generalkonsul,

gemäß § 4 des Mietvertrages vom 01./05.12.2005 würde das Mietverhältnis für die von Ihnen angemieteten Flächen am 31.01.2012 enden. Unter § 9 des Vertrages wurde bereits vereinbart, dass der Mieter das Recht hat, das Mietverhältnis um 5 Jahre zu verlängern (Optionrecht).

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

ppa. Christine Schach

i.A. Andreas Hieber

Seite 1 | 1

RECHNUNG			
ZURÜCKGEKLEBEN			
KONTO-NUMMER			
01/12	01/12	01/12	01/12
01/12	01/12	01/12	01/12
01/12	01/12	01/12	01/12
01/12	01/12	01/12	01/12