

Apéndice nº 2

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

zwischen  
entre

1. [REDACTED]

[REDACTED]

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

USt-IdNr. [REDACTED]

1. [REDACTED]

[REDACTED] a

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

Número de identificación fiscal [REDACTED]

representado por

vertreten durch

[REDACTED]

[REDACTED]

Komplementär der [REDACTED]

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

- nachfolgend bezeichnet als „Vermieter“ -

Und

[REDACTED]

[REDACTED]  
Socio general de [REDACTED]

sociedad de responsabilidad limitada con sede en Unterhaching, inscrita en el Registro Mercantil del Juzgado de Primera Instancia de Múnich [REDACTED]

- a continuación denominado "Arrendador" -

y

## 2. Staat Chile

vertreten durch den Generalkonsul Chiles in München, Herrn Matías Undurraga Abbott

Innere Wiener Straße 11a, 81667 München

- nachfolgend bezeichnet als „Mieter“ -

- Vermieter und Mieter nachfolgend zusammen bezeichnet als „Parteien“ -

und jeder einzeln von ihnen als „Partei“ -

Vertragsnummer: [REDACTED]

## 2. Estado de Chile

representado por el Cónsul General de Chile en Múnich, Sr. Matías Undurraga Abbott

Innere Wiener Straße 11a, 81667 Múnich, Alemania

- a continuación denominado "Arrendatario" -

- Arrendador y Arrendatario, en adelante denominados conjuntamente "Partes" -

y cada uno de ellos individualmente como "Parte" -

Número de contrato: [REDACTED]



**Inhaltsverzeichnis**

Präambel .....2

1. Verlängerung der Mietdauer..... 2

2. Umstellung der Flächenberechnung auf Brutto-Grundfläche (BGF) .....3

3. Neue Flächen des Mietgegenstandes ..... 3

4. Miete / Nebenkostenvorauszahlungen / mietfreie Zeit ..... 4

5. Aktualisierung Änderung Mietzins ..... 4

6. Getränkeausschank ..... 5

7. ESG-Mitwirkungspflicht ..... 5

8. Zweite S-Bahn-Stammstrecke..... 5

9. Sonstiges ..... 6

**Índice de contenidos**

Preámbulo .....2

1. Prórroga del plazo de contrato de arriendo..... 2

2 Conversión del cálculo de la superficie en superficie bruta (SBA) .....3

3. nuevas áreas de la propiedad arrendada .....3

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

5. actualización del cambio de alquiler .....4

6. bar de bebidas..... 5

7. Obligación de cooperación de ESG..... 5

8. segunda línea de tren suburbano.....5

9. varios..... 6

**Präambel**

Die Parteien haben am 01./05.12.2006 einen Mietvertrag über Gewerbeflächen (Büro Nr. D2-231 und D2-232 im 3. OG mit ca. 181,54 m<sup>2</sup>) in dem Objekt „**MAX III**“ – **Innere Wiener Straße 11a in 81667 München** abgeschlossen.

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

- Nachtrag Nr. 1 vom 30./31.01.2017

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

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:





## Preámbulo

El 01/05 de diciembre de 2006, las partes firmaron un contrato de arriendo de un espacio comercial (oficinas nº D2-231 y D2-232 en el 3º piso con aproximadamente 181,54 m<sup>2</sup>) en el inmueble "MAX III" - Innere Wiener Straße 11a en 81667 Múnich.

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

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

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

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

### 1. Verlängerung der Mietdauer

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

### 1. Prórroga del plazo de arriendo

1.1 Las partes acuerdan que el contrato de arriendo de los locales comerciales se prorrogue por 5 años. Por lo tanto, el contrato de arriendo de los locales comerciales finalizará el 31 de enero de 2027, de acuerdo con el preámbulo.  
31 de enero de 2027; no hay más derechos de opción.

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





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

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

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

- 2.2 Durch das neue Flächenmaß ändern sich sowohl die Flächen in § 1 Ziffer 1 des Mietvertrages als auch die Mietberechnung in § 6.
- 2.3 Die Umlage der Nebenkosten erfolgt, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen werden oder nach Verbrauch ermittelt werden oder dem Mietgegenstand gesondert zuordenbar sind, im Verhältnis der BGF Mietfläche zur Gesamtmietfläche des Objekts. Bis zur vollständigen Umstellung aller Mieter des abzurechnenden Objekts auf die Berechnung der Mietflächen nach BGF, erfolgt die Verteilung der Nebenkosten für alle Mieter nach NGF gemäß DIN 277, um eine einheitliche Abrechnung zu gewährleisten. Die Mietfläche nach NGF beträgt 181,54 m<sup>2</sup> und gilt als tatsächliche Fläche für die Nebenkostenabrechnung.

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

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

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

- 2.2 Como consecuencia de la nueva medición de la superficie, cambiarán tanto la superficie del número 1 del artículo 1 del Contrato de arriendo como el cálculo del alquiler del artículo 6.
- 2.3 Salvo que sean pagados directamente por el Arrendatario o se calculen en función del consumo o sean imputables por separado al Inmueble Arrendado, el prorrateo de los gastos accesorios se hará en proporción a la superficie bruta del Inmueble Arrendado y a la superficie total arrendada del Inmueble. Hasta la conversión completa de todos los inquilinos del inmueble a liquidar al cálculo de las superficies de alquiler según GFA, la distribución de los costes auxiliares para todos los inquilinos se realizará según GFA de acuerdo con la norma DIN 277 para garantizar una liquidación uniforme. La superficie de alquiler según NGF es de 181,54 m<sup>2</sup> y se considera la superficie real para la liquidación de los gastos de servicio.





### 3. Neue Flächen des Mietgegenstandes

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

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

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

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

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

### 3. Nuevas áreas de la propiedad arrendada

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

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

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

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

3.3

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

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

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

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



[REDACTED]

distribución de los costes auxiliares para todos los inquilinos se realizará según GFA de acuerdo con la norma DIN 277 para garantizar una liquidación uniforme. La superficie de alquiler según NGF es de 181,54 m<sup>2</sup> y se considera la superficie real para la liquidación de los gastos de servicio.

[REDACTED]



**4. Miete / Nebenkostenvorauszahlungen / mietfreie Zeit**

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

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

für die Büro- und Gemeinschaftsflächen gemäß Ziff. EUR 13,75 /m<sup>2</sup> EUR 3.300,25  
3.1 lit. c)

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

**Gesamtbetrag\*** EUR 4.251,25

\* vorbehaltlich etwaiger Mietzinsanpassungen bzw. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

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

para la oficina y las zonas comunes de acuerdo con el párr. 13,75 euros/m<sup>2</sup> 3.300,25 euros  
3.1 lit. c)

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

Importe total\* 4.251,25 euros

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

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

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

für die Büro- und Gemeinschaftsflächen gemäß Ziff. EUR 0,00 /m<sup>2</sup> EUR 0,00  
3.1 lit. c)

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

**Gesamtbetrag\*** EUR 951,00

\* vorbehaltlich etwaiger Mietzinsanpassungen bzw. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen







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

3,1 lit. c) 0,00 euros/m<sup>2</sup> 0,00 euros

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

Importe total\* 951,00 euros

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

## 5. Aktualisierung Änderung Mietzins **Actualización de la modificación del arriendo**

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

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

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

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



[REDACTED]

## 6. Getränkeausschank **bar de bebidas**

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

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

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

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

## 7. ESG-Mitwirkungspflicht **Obligación de cooperación de ESG**

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

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

[REDACTED]

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der beabsichtigten Baumaßnahme wird auf die Homepage [www.2.stammstrecke-muenchen.de](http://www.2.stammstrecke-muenchen.de) verwiesen.

Para más información sobre la medida de construcción prevista, consulte la página web [www.2.stammstrecke-muenchen.de](http://www.2.stammstrecke-muenchen.de).

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

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



## 9. Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



[REDACTED]

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

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

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

[REDACTED]



9.7 Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Nachtrags:

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

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

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

Unterhaching, den

München, den

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Vermieters

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

Firma del arrendador

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

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift des Mieters**

Staat Chile, vertreten durch den  
Generalkonsul Chiles in München

Firma del arrendatario

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

Matías Undurraga Abbott

\_\_\_\_\_  
Namen der Unterzeichner

Nombres de los signatarios

\_\_\_\_\_  
Name des Unterzeichners

Nombre del signatario





**Nachtrag Nr. 2**  
**zum Mietvertrag vom 01./05.12.2006**  
**nebst Nachtrag Nr. 1 vom 30./31.01.2017**

zwischen

1.

[REDACTED]

[REDACTED]

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

USt-IdNr. [REDACTED]

vertreten durch

[REDACTED]

[REDACTED]

Komplementär der [REDACTED]

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

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

und

2. **Generalkonsulat von Chile**

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

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

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

Vertragsnummer: [REDACTED]

[REDACTED]





## Inhaltsverzeichnis

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

## Präambel

Die Parteien haben am 01./05.12.2006 einen Mietvertrag über Gewerbeflächen (Büro Nr. D2-231 und D2-232 im 3. OG mit ca. 181,54 m<sup>2</sup>) in dem Objekt „**MAX III**“ – **Innere Wiener Straße 11a in 81667 München** abgeschlossen.

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

- Nachtrag Nr. 1 vom 30./31.01.2017

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

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

### 1. Verlängerung der Mietdauer

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

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

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

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

- 2.2 Durch das neue Flächenmaß ändern sich sowohl die Flächen in § 1 Ziffer 1 des Mietvertrages als auch die Mietberechnung in § 6.
- 2.3 Die Umlage der Nebenkosten erfolgt, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen werden oder nach Verbrauch ermittelt werden oder dem Mietgegenstand gesondert zuordenbar sind, im Verhältnis der BGF Mietfläche zur Gesamtmietfläche des Objekts. Bis zur vollständigen Umstellung aller Mieter des abzurechnenden Objekts auf die Berechnung der Mietflächen nach BGF, erfolgt die Verteilung der Nebenkosten für alle Mieter nach NGF gemäß DIN 277, um eine einheitliche Abrechnung zu gewährleisten. Die Mietfläche nach NGF beträgt 181,54 m<sup>2</sup> und gilt als tatsächliche Fläche für die Nebenkostenabrechnung.

## 3. Neue Flächen des Mietgegenstandes

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

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

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

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

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

#### 4. Miete / Nebenkostenvorauszahlungen

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

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

\* vorbehaltlich etwaiger Mietzinsanpassungen bzw. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

#### 5. Aktualisierung Änderung Mietzins

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

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

#### 6. ESG-Mitwirkungspflicht

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

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



## 7. Zweite S-Bahn-Stammstrecke

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

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der beabsichtigten Baumaßnahme wird auf die Homepage [www.2.stammstrecke-muenchen.de](http://www.2.stammstrecke-muenchen.de) verwiesen.

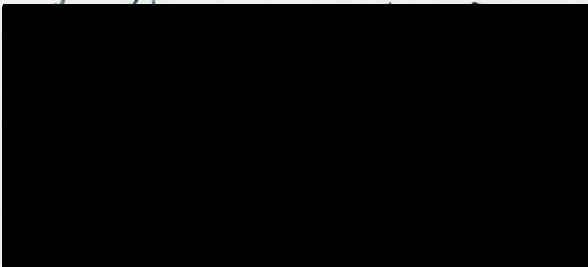
Der Umfang der Baumaßnahme und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen sind dem Mieter bewusst. Ansprüche gegenüber dem Vermieter aus und im Zusammenhang mit der Baustelle, insbesondere Schadensersatz oder Minderungsansprüche, sind dementsprechend ausgeschlossen.

## 8. Sonstiges

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

- 8.5 Diejenige Partei, die diesen Nachtrag zuerst unterzeichnet, unterbreitet der anderen Vertragspartei ein Angebot auf Abschluss dieses Nachtrages, welches diese durch Gegenzeichnung und Rücksendung einer Ausfertigung annehmen kann, und hält sich an dieses Angebot bis vier Wochen ab dem Datum des Zugangs der Erstunterzeichnung beim Annehmenden gebunden. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Annahme ist der Eingang des gegengezeichneten Vertragsexemplars bei der Partei, die den Nachtrag zuerst unterzeichnet hat.
- 8.6 Der Mieter erklärt, sämtliche Vereinbarungen und Anlagen dieses Nachtrages gelesen zu haben. Er erkennt deren Inhalt als für sich rechtsverbindlich an.
- 8.7 Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Nachtrags:
- |                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Anlage A</b> | DIN 277-1 (2016-01)                                    |
| <b>Anlage 1</b> | Lageplan des Mietgegenstands – Ziff. 2.1 lit. a (Büro) |
| <b>Anlage 2</b> | Mietflächenaufstellung                                 |
| <b>Anlage 3</b> | Datenschutzinformationsblatt                           |

Unterhaching, den 17.10.2021



Namen der Unterzeichner

München, den 11. Okt. 2021



**Unterschrift des Mieters**  
Generalkonsulat von Chile, vertreten durch  
den Generalkonsul Chiles in München

Matías Undurraga Abbott

Name des Unterzeichners



02