

CONTRATO DE ARRIENDO

sobre espacios comerciales

entre

Ernst-Limbach GdbR (Taubenstraße 19), que consiste de
RE Gesellschaft zur Planung der Beseitigung und Verwertung von Reststoffen mbH & Co. KG,
VGO Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Beteiligungs KG
y el Sr. Dr. Hans Jakob Limbach

representada por el Sr. Roland Ernst

"la arrendadora"

y

la Embajada de la República de Chile

representada por el Embajador en la República Federal de Alemania
Sr. Ricardo Hormazábal

"la arrendataria"

Preámbulo:

La arrendadora es dueña del terreno y del edificio en él, situado en 10117 Berlín, Mohrenstraße 42. La arrendataria ha visitado el edificio. Por ello conoce la ubicación, situación y el equipamiento del edificio.

Bajo esta condición, las partes concuerdan en lo siguiente:

Artículo 1 Objeto y fin de arriendo

- 1) La arrendadora arrienda a la arrendataria aquellos espacios y partes del edificio en el primer y segundo piso que se indican con color rojo en los planos adjuntos (**anexo 1**).
- 2) La arrendataria tiene derecho a usar, junto con los otros arrendatarios, aquellos espacios y partes del edificio que la arrendadora pone a disposición de una mayoría o todos los arrendatarios para el uso común, p. ej. entradas, lobby, espacios de entrada a los ascensores, etc. (los tal llamados espacios funcionales y de tránsito)
- 3) La ubicación exacta y el equipamiento y diseño de construcción del objeto de arriendo resulta de los planos adjuntos en el **anexo 1**.

Sin embargo, la arrendataria tiene derecho a realizar modificaciones durante el período de arriendo que se basen en obligaciones oficiales, que sean técnicamente necesarias o útiles y no menoscaben de forma significativa ni la utilidad ni el estándar cualitativo del objeto de arriendo.

- 4) El objeto de arriendo se arrienda exclusivamente para el uso como espacios de oficina y de administración así como para los relacionados fines secundarios como p. ej. de archivo, etc. (fin de arriendo).
- 5) Debido a la protección de monumentos no existe en la parte del edificio 6/7, Mohrenstraße 42, protector exterior contra el sol y tampoco existe la posibilidad de instalarlo.

Artículo 2 Arriendo

- 1) El primer año, el arriendo mensual inclusive el adelanto de los costos adicionales y el impuesto sobre la venta asciende a DM 54.706,85. Se calcula según lo que sigue:

Oficinas	aproximadamente 1098,47 m ² por DM 43,32 por m ²	DM 47.585,72
Plazas de garaje ✓	3 unidades ✓ por DM 250,00 por plaza	DM 750,00
Adelanto de los costos adicionales		
	aproximadamente 1098,47 m ² por DM 5,00 por m ²	DM 5.492,35
Importe parcial:		DM 53.828,07
más el impuesto actual sobre la venta (actualmente de un 16 %)		DM 878,78
Importe total:		<u>DM 54.706,85</u>

El segundo y tercer año el arriendo asciende a DM 55.805,32. Se calcula según lo que sigue:

Oficinas	aproximadamente 1098,47 m ² por DM 44,32 por m ²	DM 48.684,19
Plazas de garaje	3 unidades por DM 250,00 por plaza	DM 750,00
Adelanto de los costos adicionales		
	aproximadamente 1098,47 m ² por DM 5,00 por m.2	DM 5.492,35
Importe parcial:		DM 54.926,54
más el impuesto actual sobre la venta (actualmente de un 16 %)		DM 878,78
Importe total:		<u>DM 55.805,32</u>

A partir del cuarto año se ajustará el arriendo a la cláusula de garantía monetaria, que consta en el artículo 3.

Los espacios de arriendo son las superficies netas (NGF) de acuerdo a la Norma Industrial Alemana (DIN) 277, es decir, la **superficie de uso principal** y de **uso secundario**, la **superficie de tránsito** sin contar los pozos de los ascensores y las rampas, y **las superficies funcionales**, si se trata de espacios para instalaciones técnicas del usuario. La superficie de construcción de paredes no fijas también se cuenta como superficie de arriendo.

- 2) La arrendataria se obliga a pagar el actual impuesto sobre la venta del adelanto de los costos adicionales.
- 3) El arriendo inclusive los costos adicionales y el impuesto sobre la venta vence el tercer día hábil del mes y tiene que pagarse por anticipado, sin ocasionar costos a la arrendadora, a la siguiente cuenta corriente de la arrendadora:

Banco:

Titular de la cuenta:

N° de cuenta:

BLZ (n° identificación bancaria)



La puntualidad del pago se rige por el momento de abono del importe en la cuenta de la arrendadora.

- 4) Los pagos efectuados que no sean suficientes para cubrir todas las deudas a cobrar se destinarán primero a los intereses, después a los costos adicionales (primero los antiguos y luego los recientes) y por último al arriendo básico (primero al antiguo y luego al reciente), de acuerdo al artículo 366 del Código Civil, también cuando la arrendataria destina su pago a otra amortización.
- 5) Si la arrendataria se constituye en mora en el pago del arriendo, la arrendadora tendrá derecho a exigir como indemnización para los costos de requerimiento un importe global de DM 10,00 y a exigir, desde del día en que vence el arriendo hasta el día del pago, intereses moratorios de un cinco por ciento por encima del actual tipo de interés corriente del Banco Central. Las partes contratantes se reservan el derecho a comprobar un eventual daño mayor o menor.

- 6) La arrendataria solamente puede saldar el arriendo con contrarreclamaciones indiscutibles o constatadas con valor ejecutivo o reclamar el derecho de retención por tales deudas cuando haya anunciado por escrito el ejercicio de estos derecho al menos con un mes de anticipación antes de vencer el correspondiente arriendo. La restricción del derecho de retención de acuerdo a la norma 1 sólo rige en el caso de las contrarreclamaciones relacionadas con el pago de ciertas deudas. Las restricciones antes mencionadas del saldo y de las contrarreclamaciones también rigen después del término del período de arriendo hasta la entrega del objeto de arriendo a la arrendadora.
- 7) En el caso de la introducción del Euro, la arrendataria se compromete a pagar las deudas resultantes del contrato exclusivamente en la moneda unitaria si ha sido invitada a hacerlo por la arrendadora con un plazo de dos meses. Hasta ese momento, durante el período de transición, hay que efectuar los pagos en marcos alemanes.

Artículo 3 Garantía de valor estable

El valor del arriendo se garantiza según lo que sigue:

- 1) En el caso de que el índice del costo de la vida de todas las casas privadas alemanas, publicado por la Oficina Federal para la Economía (base de partida: 1991=100), varíe por 10 puntos o más después del comienzo del período de arriendo o después de la entrada en vigor del último cambio, el arriendo aumentará o bajará en tanto por ciento respectivamente. El arriendo cambiará automáticamente con efecto del primer mes después del hecho del cambio. Sin embargo, solamente habrá consecuencias de la mora si la arrendadora – en el caso de un aumento – o la arrendataria – en el caso de una baja – ha comunicado el cambio por escrito y ha presentado los respectivos cálculos.
- 2) En el caso de un aumento, la arrendadora se obliga a comunicar el cambio y a presentar los correspondientes cálculos. En el caso de una baja, la arrendataria se obliga igualmente a comunicarlo y presentar los cálculos. Si no se realiza el comunicado o si no se realiza a tiempo, ello no implicará la renuncia a la adaptación. El arriendo cambiado tiene que ser enterado con efectos retroactivos; un eventual déficit tiene que ser devuelto con efectos retroactivos. Sin embargo, las dos partes solamente se constituyen en mora después de recibir los correspondientes cálculos y el requerimiento realizado.
- 3) Las partes contratantes saben que esta cláusula de garantía de valor estable requiere, para que pueda entrar en vigor, del permiso de la Oficina Federal para la Economía. La arrendadora se obliga a pedir dicho permiso.
- 4) Si la Oficina Federal para la Economía no otorga el permiso para esta cláusula, las partes se obligarán a llegar a un acuerdo sobre la adaptación del arriendo, en el momento que cambie el índice del costo de la vida por diez puntos o más comparado con la situación en el momento de firmar el contrato o comparado con la última adaptación del arriendo. Dicho acuerdo debe corresponder al cambio experimentado del índice del costo de la vida.

- 5) Si el índice del costo de la vida acordado en este contrato deja de ser continuado, especialmente en el contexto de la introducción del Euro, se considerará que se acordó un índice vigente del costo de la vida comparable con el índice acordado en este contrato. La arrendadora tiene derecho a asignar el correspondiente índice y a realizar de forma adecuada el cálculo de la adaptación. Para ello rige el artículo 315 del Código Civil. Las cifras 1-5 tienen validez por analogía.

Artículo 4 Costos adicionales

- 1) La arrendataria se hace cargo de todos los costos de funcionamiento del objeto de arriendo y proporcionalmente de las demás partes del terreno y del edificio entero, de acuerdo al **anexo 3** de este contrato en relación con el artículo 27 párrafo 1 del 2° Decreto sobre el Cálculo de Costos Adicionales anexo 3 que será vigente cuando se produzcan los costos. La arrendataria también se hace cargo de los costos adicionales que se producen en instalaciones comunitarias fuera del edificio principal. A los costos de calefacción pertenecen también los costos de una eventual instalación ventiladora o un aire acondicionado.

Además, la arrendataria se hace cargo de los siguientes costos adicionales: los costos de los vigilantes permanentes, de los llaveros y porteros inclusive los costos de las correspondientes salas y de las instalaciones como los citófonos, altavoces, sistemas de entrada con código o tarjeta, las instalaciones de portería y de barras y los sistemas de alerta; los costos de la administración comercial y técnica de un porcentaje global de un 3 por ciento del arriendo neto vigente; los costos de mantenimiento de acuerdo al artículo 8 tanto como de las reparaciones de embellecimiento de espacios comunitarios de acuerdo al artículo 1 párrafo 2 y de instalaciones comunitarias fuera del edificio principal.

- 2) Si se establecen nuevos tributos públicos o si surgen nuevos costos que tienen que ver directa o indirectamente con la administración del objeto de arriendo, o si estos experimentan un aumento, la arrendadora tendrá derecho a incluirlos en la cuenta, desde el momento en que se produzcan, de acuerdo a las disposiciones de este contrato y según juicio equitativo.
- 3) Los contratos de abastecimiento para los espacios de uso exclusivo de la arrendataria en relación con la calefacción, luz, agua y el teléfono tienen que ser celebrados en nombre propio y por cuenta propia, si cabe dentro de lo posible.
- 4) Los costos adicionales que no se incluyen en el párrafo 3 serán presentados en una cuenta una vez al año natural. A instancias de la arrendataria, hay que presentarle los documentos de la cuenta. Los eventuales reparos contra la cuenta tienen que ser presentados por escrito a la arrendadora dentro de un plazo de un mes después de recibir la cuenta; por lo demás, la cuenta se considerará concedida, si la arrendataria indicó esta consecuencia jurídica en el momento de remitir la cuenta.

- 5) La arrendataria tiene que pagar el adelanto acordado en el artículo 2 párrafo 1, que debe corresponder a los costos adicionales previstos. La arrendadora tiene derecho a adaptar el adelanto a los costos reales después de realizar la cuenta, y a fijar de nuevo para el futuro, según juicio equitativo, el modo de facturación de los costos adicionales o de partidas individuales de los costos adicionales con la excepción de los costos de calefacción y de agua caliente. Los eventuales pagos complementarios o reintegros en relación con los adelantos realizados por la arrendataria tienen que realizarse directamente después de la remisión de la cuenta de acuerdo al párrafo 4.
- 6) La determinación del reparto de los costos de agua caliente y de calefacción se rige por el Decreto sobre los Costos de Calefacción. Por lo demás, la arrendataria tiene que pagar los costos adicionales proporcionalmente, de acuerdo a la proporción entre la superficie de arriendo de su objeto y la superficie total de arriendo del edificio entero. Si existen costos adicionales que afectan solamente a la arrendataria o a la arrendataria junto con otro/s arrendatario/s, los tendrá que pagar ella sola o proporcionalmente en relación con las otras superficies de arriendo de los arrendatarios afectados.

Artículo 5 Período de arriendo, entrega y cancelación

- 1) El período de arriendo comienza el 01 de enero 2000 y termina el 31 de diciembre 2009.
- 2) La entrega tiene que realizarse de acuerdo a los planos adjuntos en el **anexo 1** y, por lo demás, en el estado actual. La arrendataria reconoce este estado como contractual.

En la entrega hay que hacer un protocolo de entrega en el que hay que incluir las eventuales discrepancias del estado contractual y deficiencias. Por lo demás, se deben fijar disposiciones en relación con la eliminación de deficiencias.

- 3) Si la relación de arriendo no se cancela dentro de un plazo de 12 meses antes del término del período fijo de arriendo o de un período opcional por una de las partes, se prolongará por tiempo indefinido y podrá ser cancelada entonces con un plazo de 12 meses antes del fin de trimestre.
- 4) Salvo pacto en contrario, la arrendadora no tiene la obligación de realizar las obras de restauración si el objeto o parte esencial del objeto de arriendo queda destruido.

Artículo 6 Cancelación prematura del período de arriendo

- 1) ~~La arrendadora tiene derecho a cancelar sin plazo la relación de arriendo, tanto por razones legales como por razones importantes. Se trata de una razón importante cuando~~
 - a) la arrendataria subarrienda el objeto de arriendo, aunque los requisitos mencionados en el artículo 7 no se den,
 - b) la arrendataria no usa el objeto de arriendo de acuerdo al fin de arriendo y continúa haciendo uso no contractual también después de recibir un aviso por parte de la arrendadora.

- 2) Si la relación de arriendo termina por la cancelación sin plazo por parte de la arrendadora, la arrendataria responderá al daño que resulta a la arrendadora, sobre todo si el objeto de arriendo no puede ser arrendado de nuevo o solamente por un arriendo más bajo después de la salida de la arrendataria.

Artículo 7 Se omite

Artículo 8 Mantenimiento, reparaciones de embellecimiento

- 1) El mantenimiento y la conservación del objeto de arriendo es obligación de la arrendadora. Con el consentimiento de la arrendadora, la arrendataria tiene derecho a dar encargos de mantenimiento y reparación en relación con los espacios interiores del objeto de arriendo, a nombre propio y a propias expensas. También está obligada a hacerlo cuando la arrendadora lo exige.
- 2) Salvo en los casos contemplados por el párrafo 3, la arrendataria se hace cargo de los costos de mantenimiento y reparación del objeto de arriendo y proporcionalmente, de acuerdo al artículo 4 párrafo 6, del edificio entero, sin embargo en cuanto a las medidas de reparación solamente cuando el estado del objeto de arriendo y del edificio entero fue perfecto en el momento de la entrega y las medidas de reparación se hicieron necesarias por el uso de arriendo.
- 3) La arrendadora se hace cargo de los costos de mantenimiento del techo, las partes constructoras tal como los muros, las paredes interiores fijas, los tirantes y fundamentos del edificio y para la fachada, con la excepción de los vidrios de las ventanas y de los correspondientes herrajes o demás partes mecánicas móviles y todas las puertas exteriores (también puertas arrolladizas), portales de entrada, instalaciones de puertas giratorias, etc. Además, se hace cargo de los costos del cambio completo de instalaciones técnicas, cuando, bajo aspectos económicos, éstas ya no pueden ser mantenidas con reparaciones o medidas similares.
- 4) Si existen derechos de garantía de la arrendadora frente a los partícipes en la construcción del objeto de arriendo, la arrendadora estará obligada a reclamar estos derechos.
- 5) La arrendataria tiene que realizar a sus propias expensas las reparaciones necesarias de embellecimiento en los intervalos usuales según los daños o el nivel de deterioro. La renovación de moquetas forma parte de las reparaciones de embellecimiento.
- 6) La colocación de instalaciones técnicas que podrían molestar a terceros por los efectos que producen, o arriesgar el objeto de arriendo, el edificio entero o el terreno requiere de la previa autorización escrita de la arrendadora que tiene que ser informada sobre las correspondientes disposiciones legales.

- 7) Si la arrendataria tiene la intención de tratar material que podría poner en peligro la salud o el medio ambiente, tendrá la obligación frente a la arrendadora de respetar todas las normas pertinentes para el uso de estas contaminantes y liberar a la arrendadora de todos los riesgos involucrados y las reclamaciones de las autoridades. Estas disposiciones también tienen validez en el caso de sustancias que al principio no parecen ser peligrosas y que después resultan serlo. La arrendataria está obligada a comprobar frente a la arrendadora la firma y el mantenimiento de un seguro adecuado de responsabilidad civil.

Artículo 9 Garantía y responsabilidad de la arrendadora

- 1) La arrendataria solamente puede alegar daños frente a la arrendadora por un desperfecto del objeto de arriendo cuando se basa en una violación culpable de una esencial obligación contractual, es decir una violación intencionada o gravemente culposa del contrato por la arrendadora o sus auxiliares ejecutivos, o en la falta de una calidad garantizada del objeto de arriendo.
- 2) Además, la arrendadora se responsabiliza en la medida de que el daño pueda ser restituido por un seguro o se pueda demandar a un tercero.
- 3) La arrendadora no se responsabilizará por el transporte de energía, como la calefacción, luz y agua, por los correspondientes abastecedores de energía, excepto que haya de responder de la falta de los abastecimientos indicados; tampoco se responsabilizará por el estado o las posibilidades de uso de la vía de acceso o de los demás caminos de acceso al objeto de arriendo, si tales restricciones no se deben a medidas oficiales por solicitud de la arrendadora y si el acceso al objeto de arriendo no está imposibilitado del todo; ni se responsabilizará por el menoscabo de la utilidad del objeto de arriendo por medidas en los terrenos vecinos, p. ej. por construcciones; sin embargo, la arrendadora se compromete a apoyar, dentro de lo posible y exigible, a la arrendataria en defenderse contra tales menoscabos; ni se responsabilizará por defectos en el objeto de arriendo que se den al principio, a no ser que estos defectos fueran anotados expresamente en el momento de la entrega del objeto de arriendo.
- 4) Es lícita una reducción del arriendo sólo cuando la utilidad del objeto de arriendo está considerablemente perjudicada y se le ha concedido a la arrendadora un plazo para remediarlo y el derecho a una reducción del arriendo ha sido reconocida o constatada en cuanto a la razón y del monto de la reducción.

Artículo 10 Responsabilidad de la arrendataria

- 1) La arrendataria es responsable de todos los daños ocasionados de forma culpable por la violación de los deberes de cuidado que corresponden a la arrendataria.
- 2) La arrendataria también se obliga a resarcir el daño que terceros, encargados por ella a realizar actividades, causen a la arrendadora de forma culpable en el ejercicio de estas actividades. Además, la arrendataria se responsabiliza de los daños que son causados por sus empleados o subarrendatarios. También se responsabiliza de los daños causados de

forma culpable por visitantes, suministradores, técnicos u otras personas cuando éstos se hayan relacionado con el objeto de arriendo a petición de la arrendataria.

- 3) A la arrendataria le corresponderá comprobar que el daño no fue ocasionado por ella y no cae en su responsabilidad, si la causa del daño se encuentra dentro del objeto de arriendo.

Artículo 11 Seguros

- 1) La arrendadora ha suscrito los siguientes seguros que se reparten en las cuentas de los costos adicionales:
 - a) Seguro de inmuebles contra incendio, daños por agua de grifo y tormentas,
 - b) Seguro de responsabilidad civil del propietario

Artículo 12 Modificaciones de construcción antes y durante el período de arriendo

- 1) Si la arrendataria desea que se realicen, antes de la entrega del objeto de arriendo, modificaciones en relación con la planificación y el equipamiento que no menoscaben ni el edificio como tal ni los espacios usados conjuntamente por la arrendataria y otros arrendatarios, tendrá que comunicárselo a tiempo a la arrendadora. A continuación, la arrendadora presentará a la arrendataria un presupuesto. Si a raíz de este presupuesto se lleva a cabo un encargo especial, la arrendataria se comprometerá a cancelar los costos. La arrendadora tiene la posibilidad de pedir garantías, p. ej. avales bancarios o adelantos, antes de que se realicen las modificaciones de construcción. Si por la realización de tales obras la entrega del objeto de arriendo se demora, la arrendataria tendrá que pagar el arriendo acordado mientras dure la demora.
- 2) La arrendataria tiene derecho a modificar los espacios interiores del objeto de arriendo a propias expensas o realizar modificaciones de construcción en la medida de que ello no perjudique el edificio entero o los espacios que no son usados exclusivamente por la arrendataria. La arrendataria se compromete a notificar por escrito a la arrendadora sobre las obras dos semanas antes de empezarlas, a más tardar, y presentarle los proyectos o descripciones de las obras. Si las modificaciones de construcción pudieran perjudicar a otros arrendatarios, la arrendataria tendría que dejar de hacerlas. De otro modo, tendría que liberar a la arrendadora de todos los posibles reclamos de otros arrendatarios (inclusive las posibles reducciones de arriendo) y ofrecer garantías para estos casos.

- 3) Cualquier modificación de construcción que requiere de una autorización de las autoridades públicas también requiere de la autorización de la arrendadora. Esta puede negar la autorización sólo por razones importantes; se considera una razón importante, entre otras cosas, la limitación de los usos posteriores o del arriendo posterior del objeto de arriendo por la arrendadora.
- 4) La solicitud de las autorizaciones públicas para las modificaciones de construcción tal como los costos de ellas incumbe a la arrendataria. Ella es responsable de todos los peligros y riesgos relacionados con el encargo de las obras.
- 5) Si después de la entrega del objeto de arriendo nuevas obras se hacen necesarias a raíz de nuevas disposiciones legales que afectan el uso del objeto de arriendo para los fines acordados, la arrendataria las tendrá que realizar a propias expensas. Esto vale también en el caso de obras que se hacen necesarias a raíz de una modificación o ampliación del uso por la arrendataria.
- 6) La arrendataria se compromete a comunicar por escrito a la arrendadora de inmediato pequeñas obras o modificaciones en el objeto de arriendo que aumenten el valor, sobre todo cuando éstas suponen un cambio en relación con la evaluación de los peligros en el contexto de las condiciones del seguro contra incendios o de responsabilidad civil.
- 7) La arrendadora puede llevar a cabo reparaciones y modificaciones de construcción necesarias para conservar el objeto de arriendo y el edificio entero o para evitar peligros o reparar daños (medidas de conservación), también sin previo consentimiento de la arrendataria; sin embargo, tiene que respetar los intereses justificados de la arrendataria, sobre todo en cuanto al momento de la realización de las obras, que tienen que ser comunicadas con antelación.
- 8) La arrendadora puede llevar a cabo medidas para mejorar el objeto de arriendo y el edificio entero (medidas de modernización) o medidas para ahorrar energía (artículo 541 b del Código Civil) solamente cuando las haya comunicado a la arrendataria al menos un mes antes, si está previsto realizar las medidas en el área de arriendo de la arrendataria. En cuanto a medidas fuera del área de arriendo basta un plazo de una semana para comunicarlas, incluso si puede haber efectos en el objeto de arriendo. El derecho a cancelar el contrato de acuerdo al artículo 541 b Código Civil solamente existe en el caso de que el deber de tolerancia menoscabe de forma no exigible los intereses de la arrendataria. Después de llevar a cabo medidas de modernización o de ahorro de energía, la arrendadora tiene derecho a imponer un suplemento del arriendo de un valor de un 11 por ciento anual sobre la base de los costos de la respectiva inversión, de acuerdo a las disposiciones de la Ley sobre el Valor del Arriendo ('Miethöhegesetz').
- 9) La arrendataria tiene que tolerar obras de ampliación o de modificación que se llevan a cabo para poder arrendar otras unidades de arriendo y las molestias que resultan de ellas. En este sentido se excluye el derecho a indemnización por daños, excepto cuando la arrendadora haya actuado de forma negligente o intencionada en cuanto al perjuicio de la arrendataria. La arrendadora debe informar, de forma general, a la arrendataria sobre el tipo y la duración de las obras previstas, a más tardar una semana antes de comenzar las obras. El deber de tolerancia existe independientemente de la falta de información.

- 10) La arrendataria puede reducir el arriendo o ejercer el derecho de retención por las obras mencionadas solamente cuando se trata de obras que imposibilitan parcial o completamente el uso del objeto de arriendo para el fin acordado o lo perjudican considerablemente.

Artículo 13 Instalaciones publicitarias

- 1) Se pondrá a disposición gratuita de la arrendataria superficies exteriores del edificio, que todavía están por determinar, para que las aproveche para usos publicitarios. Las instalaciones publicitarias tienen que adaptarse estéticamente al diseño del objeto de arriendo y del edificio entero. Si la arrendadora proscribe el uso de instalaciones existentes para mantener la imagen del edificio entero, la arrendataria tendrá que usarlas exclusivamente. La solicitud de las correspondientes autorizaciones oficiales para la instalación de publicidad es obligación de la arrendataria; asumirá también los costos para ello.
- 2) La arrendadora también tiene derecho a instalar publicidad en el objeto de arriendo, inclusive para terceros (promoción de productos, etc.)
- 3) Con el término del período de arriendo la arrendataria tendrá que quitar a sus propias expensas, a solicitud de la arrendadora, todas las instalaciones publicitarias puestas por ella, y tendrá que reconvertir el objeto de arriendo al estado original.

Artículo 14 Acceso al objeto de arriendo por parte de la arrendadora

- 1) La arrendadora y personas encargadas por ella pueden entrar en el objeto de arriendo con interesados, expertos o testigos durante los horarios usuales de atención y sólo después de avisarse, para ejercer el derecho prendario bajo las condiciones del artículo 561 del Código Civil, para examinar el estado de construcción del objeto de arriendo y la funcionalidad y seguridad de instalaciones técnicas en el objeto de arriendo, para arrendar de nuevo o vender el objeto de arriendo y en otros casos parecidos.
- 2) En casos de emergencia, la arrendadora puede entrar en el objeto de arriendo también sin previo aviso y en ausencia de la arrendataria.

Artículo 15 Término del período de arriendo

- 1) La disposición del artículo 568 del Código Civil (prolongación tácita de la relación de arriendo) no se aplicará en el caso del término de la relación de arriendo.
- 2) Eventuales pagos por la arrendataria después de cancelarse o terminarse el contrato por demás motivos se considerarán una compensación para la utilización, incluso cuando en el pago o la correspondencia se denominan como pago de arriendo.

- 3) Cuando el período de arriendo termina, la arrendataria se compromete a devolver a la arrendadora el objeto de arriendo en el estado contractual, teniendo en cuenta el desgaste contractual. Se puede hablar de estado contractual cuando todas las habitaciones están limpias y vacías, cuando todas las reparaciones de embellecimiento están hechas, se ha eliminado todos los daños en el objeto de arriendo más allá del desgaste resultante del uso normal, cuando se han devuelto todas las llaves y tarjetas codificadas a la arrendadora, se han realizado todas las posibles obligaciones de reconstrucción y cuando la arrendataria le ha devuelto a la arrendadora todo el equipamiento e instalación prestados en estado limpio y utilizable.

Quando la arrendataria sale del objeto arrendado, hay que elaborar conjuntamente un protocolo de devolución en el que consten los eventuales defectos o daños no reparados, reparaciones de embellecimiento, etc. La arrendataria participará personalmente en la evacuación del protocolo o será representada por una persona apoderada por escrito. Sin esta participación por parte de la arrendataria, la arrendadora no estará obligada a recibir el objeto de arriendo.

- 4) Si las obras que tienen que ser llevadas a cabo por la arrendataria no se han realizado en el momento de terminarse la relación de arriendo, hay que seguir pagando una indemnización de uso que corresponde al arriendo más los costos adicionales hasta el final del mes en que se terminan estas obras. Esto no afectará las demás pretensiones por parte de la arrendadora. Sobre todo, la arrendadora tiene derecho a pedir indemnización por el no cumplimiento, cuando le ha concedido un plazo y le ha remitido un anuncio de recusación. La arrendataria se reserva el derecho de comprobar que se han producido solamente daños menores.
- 5) Si la arrendataria deja objetos, después de terminarse la relación de arriendo, en el objeto de arriendo, la arrendadora tendrá derecho a quitarlos del objeto de arriendo, después de haberse efectuado un requerimiento con plazo; la arrendadora no tiene la obligación de guardar estos objetos. Las eventuales pretensiones por parte de la arrendadora quedarán intactas.
- 6) Cualquier modificación de la construcción del objeto de arriendo realizada por la arrendataria de acuerdo al artículo 12 tiene que ser eliminado, de no ser que la arrendadora haya renunciado a la obligación de reconvertir las obras. Si las modificaciones se mantienen, la arrendataria no tendrá derecho a indemnización. La arrendadora tiene derecho a exigir de la arrendataria, en vez de la eliminación de las modificaciones de construcción por la arrendataria, los costos para la realización de las obras necesarias. Si las partes no se ponen de acuerdo sobre el monto de los costos, un experto a nombrar por la Cámara de Industria y Comercio del correspondiente municipio tendrá que fijar de forma vinculante el importe a pagar. Los costos del experto serán asumidos por las partes según la relación entre el último importe propuesto por ellos y el importe fijado por el experto.
- 7) Sin embargo, la arrendadora también tiene derecho a exigir de la arrendataria que deje las modificaciones de construcción. En este caso, la arrendataria recibe de la arrendadora una indemnización por el valor actual de la construcción después de las obras realizadas menos los costos calculados de las obras.

- 8) La arrendadora tiene derecho a colocar en las ventanas exteriores del objeto de arriendo, avisos para informar sobre el futuro arriendo, a más tardar tres meses antes del término del período de arriendo.

Artículo 16 Sucesión en derechos

- 1) Si por parte de la arrendataria se da un cambio de la forma jurídica u otro cambio sustancial en el registro mercantil, o si enajena su empresa completa o parcialmente a terceros, o si se da un cambio de socio, la arrendataria tendrá que comunicárselo inmediatamente a la arrendadora. Si por este cambio empeoraran las bases de responsabilidad y solvencia, la arrendadora tendría derecho a pedir a la arrendataria garantías, p. ej. una garantía bancaria.
- 2) Si obligaciones de este contrato no pasan al respectivo sucesor en derechos en virtud de la ley, las partes contractuales se comprometerán a cargar estas obligaciones también a sus sucesores en derechos.
- 3) La arrendadora tiene derecho a transferir todos los derechos y obligaciones de este contrato a terceros. La declaración de consentimiento que posiblemente se hace necesaria puede ser negada por la arrendataria sólo por razones importantes.

Artículo 17 Protección de competencia

No se concede ninguna protección de competencia a la arrendataria.

Artículo 18 Fianza

- 1) Para asegurar todos los derechos de la arrendadora frente a la arrendataria resultantes de este contrato, la arrendataria se compromete a pagar a la arrendadora con fecha del 01 de febrero 2000 una fianza de dos arriendos mensuales brutos y con fecha del 01 de febrero 2002 otro pago de un arriendo mensual bruto, inclusive el adelanto de los costos adicionales tasado por la arrendadora. En el caso de aumento del arriendo de acuerdo al artículo 3, la arrendataria se comprometerá a pagar el resultante importe de diferencia.
- 2) La arrendadora puede hacerse pago por posibles deudas de la fianza. En este caso la arrendataria tiene la obligación de aumentar el importe de la fianza adaptándolo al importe original. No cabe la posibilidad de que la arrendataria compense obligaciones exigibles de la arrendadora con la cantidad de reembolso de la fianza antes de que venza el pago de reembolso según párrafo 4.
- 3) Después de la devolución del objeto de arriendo, la arrendadora tiene que rendir cuentas y devolver el resto de la fianza a la arrendataria. El derecho a la devolución del importe vence el día que la arrendataria reciba la cuenta, a más tardar sin embargo seis meses después de la entrega del objeto de arriendo. La arrendadora tiene derecho a retener un importe parcial de la fianza de hasta un arriendo mensual para cubrir los costos adicionales a liquidar, de acuerdo al artículo 4 de este contrato. El importe puede ser

retenido hasta que se presente la cuenta final o también hasta que venza la cuenta de los costos adicionales.

- 4) La arrendataria tiene derecho a entregar a la arrendadora en lugar de la fianza una garantía bancaria, de acuerdo al **anexo 4**, de un banco alemán o un instituto jurídico-público de crédito que garantiza todos los derechos de la arrendadora resultantes de este contrato y los derechos a indemnización por daños de la arrendadora contra la arrendataria de todos los demás hechos que fundamentan una responsabilidad.

Artículo 19 Derecho de embargo de la arrendadora

- 1) La arrendataria se obliga a informar inmediatamente a la arrendadora sobre el eventual embargo de bienes aportados.
- 2) En el caso del ejercicio del derecho de embargo de la arrendadora, la arrendadora tiene derecho a llevar a cabo, bajo los requisitos del artículo 1221 Código Civil, la realización de bienes por licitación privada, después de cumplirse el requisito de apercibimiento y emplazamiento de acuerdo al artículo 1220 Código Civil.

Artículo 20 Enajenación del objeto de arriendo

- 1) En el caso de la enajenación del objeto de arriendo, la arrendadora obligará al adquirente a cumplir las obligaciones resultantes de este contrato. La arrendadora no se responsabiliza frente a la arrendataria como fiador para el cumplimiento del contrato de arriendo por el adquirente; el artículo 571 párrafo 2 Código Civil es derogado.
- 2) En el caso de la enajenación del objeto de arriendo, la arrendadora tendrá derecho a exigir a la arrendataria que entregue una declaración de testación completa sobre el listado adjunto de los documentos del contrato de arriendo. La arrendataria está obligada a comunicar por escrito, en un plazo de dos semanas, si el listado de la arrendadora está completo. Si la arrendataria realiza tal declaración o si no menciona en el plazo indicado la existencia de deficiencias o elementos no correctos, a continuación no podrá alegar acuerdos que no fueron mencionados en el listado de la arrendadora, si la solicitud de la arrendadora hizo mención de las consecuencias jurídicas.

Artículo 21 Disposiciones finales

- 1) No hubo acuerdos verbales adicionales.
- 2) Si una o varias disposiciones de este contrato quedan sin efecto, la validez de las otras disposiciones no se verá afectada por ello. Esto vale también en el caso de disposiciones básicas o esenciales de este contrato. Las partes se obligan a acordar una disposición en sustitución de la inválida que más se acerque al resultado jurídicamente intencionado y el éxito económicamente aspirado.

- 3) Si varias personas son integrantes de la parte arrendataria, se apoderarán recíproca e irrevocablemente a recibir o realizar cualquier declaración con respecto a la relación de arriendo, sobre todo en relación con la realización y el recibo de la denuncia del contrato.
- 4) Las partes contratantes están enteradas de los principios legales de escritura de los artículos 566 y 126 del Código Civil. Por la presente se obligan recíprocamente a llevar a cabo, cuando lo requiere una parte, todas las gestiones y declaraciones necesarias para satisfacer los principios de escritura, y a no denunciar este contrato antes de tiempo refiriéndose al no cumplimiento de la escritura legal. Esto no vale solamente para el cierre del contrato original/principal, sino también para los contratos suplementarios complementarios y de revisión.
- 5) La arrendataria toma nota de que en el contexto de la gestión del objeto de arriendo se van a archivar datos. La arrendadora asegura que solamente se registrarán los datos que sean necesarios para la debida tramitación de la relación de arriendo y que el archivo de datos se realizará de acuerdo a las disposiciones legales sobre la protección de datos.
- 6) La arrendataria se compromete a comunicar a la arrendadora una dirección de correspondencia a la que hay que dirigir todas las declaraciones en torno a la relación de arriendo. Cualquier cambio de esta dirección tiene que ser informado de inmediato a la arrendadora. Esta obligación continuará subsistiendo durante un plazo de seis meses después de la devolución del objeto de arriendo a la arrendadora.
- 7) Como complemento a este contrato rigen las disposiciones del reglamento interior de la casa que se adjunta en el **anexo 3**.
- 8) A este contrato se adjuntan los siguientes anexos:
 - Anexo 1: planos
 - Anexo 2: Anexo 3 del artículo 27 párrafo 1 del 2º Decreto sobre el Cálculo de Costos Adicionales
 - Anexo 3: reglamento interior de la casa
 - Anexo 4: modelo de una garantía bancaria

En _____, el _____ En _____, el _____


arrendadora arrendataria

[...]

MIETVERTRAG

über Gewerberäume

zwischen

Unternehmensgruppe Roland Ernst
Aufbaugesellschaft Taubenstraße GdBR bestehend aus
RE-Gesellschaft zur Planung der Beseitigung und Verwertung von
Reststoffen mbH & Co. KG,
VGO Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Beteiligungs KG,


vertreten durch Herrn Roland Ernst

- nachfolgend "Vermieterin" genannt -

und

Botschaft der Republik Chile

vertreten durch den Botschafter in der Bundesrepublik Deutschland
Herrn Ricardo Hormazábal

- nachfolgend "Mieterin" genannt -

Präambel:

Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstückes nebst aufstehendem Gebäude, gelegen in 10117 Berlin, Mohrenstraße 42. Die Mieterin hat das Gebäude besichtigt. Ihr ist deshalb die Lage, der Zustand und die Ausstattung des Gebäudes bekannt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1 Mietobjekt und Mietzweck

- 1) Die Vermieterin vermietet an die Mieterin aus dem vorgenannten Gebäude diejenigen Gebäudeteile/Flächen im EG und 1.OG, die in den anliegenden Plänen (**Anlage 1**) rot umrandet sind.
- 2) Die Mieterin ist berechtigt, diejenigen Flächen und Gebäudeteile, die von der Vermieterin einer Vielzahl oder allen Mietern gemeinschaftlich zur Verfügung gestellt werden, wie Eingangsbereiche, Lobby, Fahrstuhlvorräume, etc. (sogenannte Funktions- und Verkehrsflächen) gemeinsam mit den anderen Mietern zu benutzen.
- 3) Die genaue Lage und die bauliche Ausgestaltung und Ausstattung des Mietobjektes ergibt sich aus den als **Anlage 1** beigefügten Plänen.

Die Vermieterin ist jedoch berechtigt, auch während der Mietzeit Änderungen vorzunehmen, die auf behördlichen Auflagen beruhen, technisch erforderlich oder zweckdienlich sind und die Gebrauchstauglichkeit und insbesondere den Qualitätsstandard des Mietobjektes nur unwesentlich beeinträchtigen.

- 4) Das Mietobjekt wird ausschließlich zum Zweck der Nutzung als Büro- und Verwaltungsräume sowie zu den damit verbundenen Nebenzwecken, wie Archiv etc. vermietet (Mietzweck).
- 5) Auf Grund des Denkmalschutzes gibt es im Gebäudeteil 6/7, Mohrenstraße 42 keinen außenliegenden Sonnenschutz und auch nicht die Möglichkeit, einen solchen anzubringen.

2 Mietzins

- 1) Der monatliche Mietzins inkl. Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer beträgt im 1. Jahr DM 54.706,85. Er errechnet sich wie folgt:

Bürofläche	ca. 1098,47 m ² à DM 43,32 pro m ²	DM 47.585,72
Tiefgaragenplätze	3 Stück à DM 250,00 pro Platz	DM 750,00
Nebenkostenvorauszahlung	ca. 1098,47 m ² à DM 5,00 pro m ²	DM 5.492,35
Zwischensumme:		<hr/> DM 53.828,07
zzgl. USt. in der jew. gültigen Höhe (z. Zt. 16 %)		DM 878,78
Gesamtbetrag:		<hr/> DM 54.706,85 <hr/>

im 2. und im 3. Jahr DM 55.805,32. Er errechnet sich wie folgt:

Bürofläche	ca. 1098,47 m ² à DM 44,32 pro m ²	DM 48.684,19
Tiefgaragenplätze	3 Stück à DM 250,00 pro Platz	DM 750,00
Nebenkostenvorauszahlung	ca. 1098,47 m ² à DM 5,00 pro m ²	DM 5.492,35
Zwischensumme:		<hr/> DM 54.926,54
zzgl. USt. in der jew. gültigen Höhe (z. Zt. 16 %)		DM 878,78
Gesamtbetrag:		<hr/> DM 55.805,32 <hr/>

Ab dem 4. Jahr wird der Mietzins der Wertsicherung § 3 angepaßt.

Mietflächen sind die Nettogrundflächen (NGF) gemäß DIN 277, d. h. die **Haupt- und Nebennutzfläche**, die **Verkehrsfläche** unter Abzug der Fahrstuhlschächte und Rampen und die **Funktionsfläche**, soweit es sich um Räume individueller betriebstechnischer Anlagen des Nutzers handelt. Die Konstruktionsgrundfläche nicht ortsgewandener Wände ist ebenfalls Mietfläche.

- 2) Zu den Nebenkosten (-vorauszahlung) ist von der Mieterin die jeweils gültige gesetzliche Umsatzsteuer zu zahlen.
- 3) Der Mietzins zuzüglich Nebenkosten und Umsatzsteuer ist spätestens bis zum 3. Werktag jeden Monats fällig und im voraus kostenfrei auf folgendes Konto der Vermieterin zu zahlen:

Kreditinstitut: [REDACTED]

Kontoinhaber: [REDACTED]

Kto. Nr.: [REDACTED]

BLZ: [REDACTED]

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift des Betrages auf dem Konto der Vermieterin an.

- 4) Eingehende Zahlungen, die nicht zur Tilgung aller offenen Vermieterforderungen ausreichen, werden zunächst auf die Zinsen, dann auf die Nebenkosten (zuerst auf die älteren, dann auf die jüngeren) und zuletzt auf den Grundmietzins (zuerst auf den älteren, dann auf den jüngeren) verrechnet entsprechend § 366 BGB, auch wenn die Mieterin bei der Zahlung eine andere Tilgung bestimmt.
- 5) Kommt die Mieterin mit der Zahlung in Verzug, ist die Vermieterin berechtigt, neben einer Mahnkostenpauschale von DM 10,- Zinsen ab Fälligkeit bis zum Tage des Eingangs in Höhe von 5 % über dem jeweils gültigen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank in Rechnung zu stellen. Der Nachweis eines höheren oder geringeren Schadens bleibt jeder Vertragspartei vorbehalten.
- 6) Die Mieterin kann gegenüber dem Mietzins nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen oder wegen solcher Forderungen ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, und nur dann, wenn sie die Ausübung dieser Rechte mindestens einen Monat vor Fälligkeit des betroffenen Mietzinses schriftlich angekündigt hat. Die Einschränkung des Zurückbehaltungsrechts nach Satz 1 gilt nur für auf Zahlung gerichtete Gegenforderungen. Die vorstehenden Einschränkungen der Aufrechnung und des Zurückbehaltungsrechts gelten auch nach Beendigung der Mietzeit bis zur Übergabe des Mietobjekts an die Vermieterin.
- 7) Die Mieterin verpflichtet sich, die aus dem Vertrag geschuldeten Zahlungen im Falle der Einführung des Euro ausschließlich in Euro zu leisten, sofern sie von der Vermieterin unter Beachtung einer Frist von 2 Monaten hierzu aufgefordert wird. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Zahlungen innerhalb der Übergangsfrist ausschließlich in Deutsche Mark zu leisten.

§ 3 Wertsicherung

Der Mietzins wird wie folgt wertgesichert:

- 1) Für den Fall, daß sich der vom Bundesamt für Wirtschaft veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex für alle privaten Haushalte für Deutschland (Ausgangsbasis 1995 = 100) ab Beginn der Mietzeit oder dem Stand nach Wirksamwerden der jeweils letzten Änderung um 10 Punkte oder mehr ändert, erhöht oder mindert sich der Mietzins entsprechend prozentual. Die Mietzinsänderung erfolgt automatisch mit Wirkung auf den ersten Monat nach Eintritt des Änderungstatbestandes. Verzugsfolgen treten jedoch nur ein, wenn der Vermieter im Falle der Erhöhung oder der Mieter im Falle der Ermäßigung unter Vorlage einer Berechnung die Änderung schriftlich mitgeteilt hat.
- 2) Im Falle der Erhöhung hat die Vermieterin, im Falle einer Ermäßigung die Mieterin die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen. Unterbleibt die Mitteilung oder erfolgt sie nicht rechtzeitig, bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung. Der veränderte Mietzinsbetrag ist rückwirkend zu bezahlen; ein etwaiger Minderbetrag ist rückwirkend zu erstatten. Die Parteien geraten jedoch erst nach Zugang der jeweiligen Abrechnung sowie erfolgter Mahnung in Verzug.
- 3) Den Vertragsparteien ist bekannt, daß diese Wertsicherungsklausel zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung des Bundesamtes für Wirtschaft bedarf. Die Genehmigung ist von der Vermieterin einzuholen.
- 4) Sollte die Klausel von Bundesamt für Wirtschaft nicht genehmigt werden, so verpflichten sich die Parteien, bei einer Veränderung des Lebenshaltungskostenindex von 10 Punkten oder mehr gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung eine Vereinbarung über die Anpassung des Mietzinses zu treffen, die dem Ergebnis der Veränderung nach dem Lebenshaltungskostenindex entspricht.
- 5) Sollte der hier vereinbarte Lebenshaltungskostenindex nicht mehr fortgeführt werden, insbesondere im Zusammenhang mit der Einführung des Euro, so gilt ein dann gültiger Lebenshaltungskostenindex als vereinbart, der mit dem hier vereinbarten Index vergleichbar ist. Die Vermieterin ist berechtigt, den entsprechenden Index zu benennen und in geeigneter Weise die Umrechnung vorzunehmen. § 315 BGB ist hierfür anwendbar. Vorstehende Ziffern 1-5 gelten entsprechend.

§ 4 Nebenkosten

- 1) Die Mieterin trägt sämtliche auf das Mietobjekt sowie anteilig (Absatz 6) auf die sonstigen Bestandteile von Grundstück und Gesamtgebäude anfallenden Betriebskosten gemäß der als **Anlage 3** diesem Vertrag beigefügten Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung in der bei Anfall der Kosten geltenden Fassung. Die Mieterin trägt auch diejenigen Nebenkosten, die auf Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Gesamtgebäudes anfallen. Zu den Heizkosten gehören auch die Kosten einer eventuellen Be-/ Entlüftungs-/ Klimaanlage.

Darüber hinaus trägt die Mieterin folgende Nebenkosten: Kosten der ständigen Bewachung, der Schließdienste und des Empfangspersonals (Pfortner etc.) inklusive der dazu notwendigen Raumkosten und der Kosten der insoweit installierten Anlagen, wie Telefon-/Lautsprecheranlagen, Code-/Kartensysteme, Tür-/Schrankenanlagen und Warnanlagen; Kosten für die kaufmännische und technische Verwaltung in Höhe von pauschal 3 % der jeweils gültigen Nettokaltmiete; die Kosten der Instandhaltung nach Maßgabe des § 8 sowie der Schönheitsreparaturen für gemeinschaftliche Räume nach § 1 Abs. 2 und Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Gesamtgebäudes.

- 2) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Mietobjekts unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, neu, oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls von der Vermieterin vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen nach billigem Ermessen in Rechnung gestellt werden.
- 3) Versorgungsverträge für die von der Mieterin allein genutzten Räume bezogen auf Heizung, Strom, Wasser und Telefon hat die Mieterin, soweit möglich, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen.
- 4) Diejenigen Nebenkosten, die nicht unter Abs. 3 fallen, werden von der Vermieterin kalenderjährlich abgerechnet. Der Mieterin ist auf Verlangen Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu gewähren. Einwendungen gegen die Abrechnung muß die Mieterin innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei der Vermieterin geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn die Vermieterin bei Übersendung der Abrechnung auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat.
- 5) Die Mieterin hat auf die Nebenkosten den in § 2 Abs. 1 vereinbarten Vorschuß, der den voraussichtlichen Kosten entspricht, zu zahlen. Die Vermieterin ist berechtigt, die Höhe des Vorschusses nach Abrechnung den tatsächlich anfallenden Kosten anzupassen sowie die Abrechnungsart für die Nebenkosten oder einzelne Positionen der Nebenkosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten nach billigem Ermessen für die Zukunft neu festzusetzen. Etwaige Nachzahlungen oder Erstattungen im Hinblick auf die von der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen sind nach Erstellung der Abrechnung gemäß Abs. 4 unverzüglich vorzunehmen.
- 6) Für den Umlegungsmaßstab hinsichtlich der Warmwasser- und Heizungskosten gilt die Heizkostenverordnung. Im übrigen sind Nebenkosten von der Mieterin anteilig entsprechend dem Verhältnis ihrer Mietfläche zur Gesamtmietfläche des Gesamtgebäudes zu tragen. Soweit Nebenkosten die Mieterin allein bzw. in Gemeinschaft mit einem oder mehreren Mietern betreffen, sind diese von dieser allein bzw. anteilig im Verhältnis zu den jeweiligen Mietflächen der betroffenen Mieter zu zahlen.

§ 5 Mietzeit, Übergabe und Kündigung

- 1) Die Mietzeit beginnt am 01.01.2000 und endet am 31.12.2009.

Das Mietobjekt kann nach Fertigstellung der Mieterausbauten und nach Übergabe der Mietflächen an die Mieterin vor dem 01.01.2000 von der Mieterin genutzt werden, für die Nutzungsdauer bis zum 01.01.2000 müssen die Nebenkosten entrichtet werden.

- 2) Die Übergabe hat in Übereinstimmung mit den als **Anlage 1** beigefügten Plänen und im übrigen im derzeitigen Zustand zu erfolgen. Die Mieterin anerkennt diesen Zustand als vertragsgemäß.

Bei der Übergabe ist ein Übergabeprotokoll anzufertigen, in dem Abweichungen vom vertraglich geschuldeten Zustand und Mängel aufzunehmen sind. Des weiteren sollen Regelungen hinsichtlich der Beseitigung von Mängeln getroffen werden.

- 3) Wird das Mietverhältnis nicht mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf der Festmietzeit bzw. Optionszeit von einer der Parteien schriftlich gekündigt, so verlängert es sich auf unbestimmte Zeit und kann dann mit einer Frist von 12 Monaten jeweils zum Quartalsende schriftlich gekündigt werden.

- 4) Soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, ist die Vermieterin im Falle der völligen Zerstörung oder der Zerstörung eines wesentlichen Teiles des Mietobjekts nicht zu dessen Wiederherstellung verpflichtet.

§ 6 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

- 1) Die Vermieterin ist berechtigt, neben den gesetzlichen Kündigungsgründen das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

a) die Mieterin das Mietobjekt untervermietet, obwohl die Voraussetzungen des § 7 nicht vorliegen,

b) die Mieterin das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend nutzt und den vertragswidrigen Gebrauch auch nach Abmahnung durch die Vermieterin fortsetzt,

- 2) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieterin, so haftet die Mieterin für den der Vermieterin daraus entstehenden Schaden, insbesondere dafür, daß das Mietobjekt nach dem Auszug der Mieterin nicht oder nur zu einem niedrigeren Mietzins vermietet werden kann.

§ 7 Entfällt

§ 8 Instandhaltung, Schönheitsreparaturen

- 1) Die Instandhaltung und Wartung des Mietobjekts obliegt der Vermieterin. Die Mieterin ist mit Zustimmung der Vermieterin berechtigt und auf deren Verlangen verpflichtet, Instandhaltungs- und Wartungsaufträge, die die Innenräume des Mietobjekts betreffen, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erteilen.
- 2) Die Mieterin trägt vorbehaltlich Abs. 3 die Kosten der Instandhaltung und Wartung des Mietobjekts und anteilig gemäß § 4 Abs. 6 des Gesamtgebäudes, bezüglich der Instandsetzungsmaßnahmen jedoch nur, wenn der Zustand des Mietobjekts und des Gesamtgebäudes bei Übergabe einwandfrei war und die Instandsetzungsmaßnahmen durch den Mietgebrauch veranlaßt worden sind.
- 3) Die Vermieterin trägt die Instandhaltungskosten für das Dach, die konstruktiven Teile wie Außenmauern, tragende Innenwände, Stützen und Fundamente des Gebäudes und für die Fassade, jedoch mit Ausnahme der Verglasung der Fenster und der dazu gehörenden Beschlagteile oder sonstiger mechanisch beweglicher Teile und sämtlicher Außentüren (auch Rolltore), Eingangsportale, Drehtüranlagen etc.. Sie trägt weiter die Kosten des vollständigen Austausches technischer Anlagen, wenn diese unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr durch Reparaturen oder ähnliche Maßnahmen instandgehalten werden können.
- 4) Soweit Gewährleistungsansprüche der Vermieterin gegenüber den am Bau des Mietobjekts Beteiligten bestehen, ist die Vermieterin verpflichtet, diese Ansprüche geltend zu machen.
- 5) Die Mieterin hat die erforderlichen Schönheitsreparaturen in den üblichen Zeitabständen je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehört auch die Erneuerung textiler Bodenbeläge.
- 6) Vor dem Aufstellen von technischen Anlagen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Einwirkungen Dritte zu stören oder das Mietobjekt, Gesamtgebäude oder Grundstück zu gefährden geeignet sind, hat die Mieterin unter Vorlage der einschlägigen Vorschriften die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.
- 7) Sofern und soweit die Mieterin im Mietobjekt mit Stoffen umzugehen beabsichtigt, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden, ist die Mieterin auch gegenüber der Vermieterin verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften für den Umgang mit diesen gefährlichen Stoffen zu beachten und die Vermieterin von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Ansprüchen freizustellen. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein ursprünglich als unbedenklich erscheinender Stoff später als gefährlicher Stoff erweist. Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin den Abschluß und die Aufrechterhaltung einer angemessenen Haftpflichtdeckung nachzuweisen.

§ 9 Gewährleistung und Haftung der Vermieterin

- 1) Schadensersatzansprüche der Mieterin gegen die Vermieterin wegen eines Mangels des Mietobjekts können nur geltend gemacht werden, wenn sie auf der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, im übrigen einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung durch die Vermieterin oder ihre Erfüllungsgehilfen oder auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietobjekts beruhen.
- 2) Darüber hinaus haftet die Vermieterin in dem Umfang, in dem der Schaden durch eine Versicherung ersetzt werden oder ein sonstiger Dritter erfolgreich in Anspruch genommen werden kann.
- 3) Die Vermieterin haftet nicht für die Lieferung von Energie, wie Heizung, Strom und Wasser, durch die entsprechenden Versorgungsträger, es sei denn, daß sie den Ausfall der vorgenannten Lieferungen zu vertreten hat; für den Bestand oder den Nutzungsumfang der Zufahrt, der Andienung und der sonstigen Verkehrswege zu dem Mietobjekt, soweit solche Einschränkungen auf von der Vermieterin nicht veranlaßte behördliche Maßnahmen zurückzuführen sind und ein Zugang zum Mietobjekt überhaupt gewährleistet ist; für die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts durch Maßnahmen auf den Nachbargrundstücken, wie etwa Baumaßnahmen; die Vermieterin wird jedoch im Rahmen des Zumutbaren und rechtlich Möglichen die Mieterin auf deren Kosten bei der Abwehr derartiger Beeinträchtigungen unterstützen; für anfänglich vorhandene Mängel des Mietobjekts, es sei denn, daß diese Mängel bei der Übergabe des Mietobjekts ausdrücklich vermerkt waren;
- 4) Eine Minderung des Mietzinses ist nur dann zulässig, wenn die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts erheblich beeinträchtigt ist und der Vermieterin eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt wurde und der Minderungsanspruch anerkannt oder nach Grund und Höhe rechtskräftig festgestellt ist.

§ 10 Haftung der Mieterin

- 1) Die Mieterin haftet der Vermieterin für alle Schäden, die durch die Verletzung der der Mieterin obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.
- 2) Die Mieterin ist auch zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den von ihr zu einer Verrichtung beauftragte Dritte in Ausführung der Verrichtung schuldhaft der Vermieterin zufügen. Die Mieterin haftet weiterhin für Schäden, die durch ihre Betriebsangehörigen oder Untermieter schuldhaft verursacht werden. Ferner haftet sie für Schäden, die durch Besucher, Lieferanten, Handwerker, oder sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, soweit diese auf Veranlassung der Mieterin zum Mietobjekt in Beziehung treten.
- 2) Die Mieterin trägt die Beweislast dafür, daß der Schaden nicht von ihr verursacht und verschuldet worden ist, sofern der Schaden seine Ursache innerhalb des Mietobjekts hat.

§ 11 Versicherungen

- 1) Die Vermieterin wird/hat folgende Versicherungen abschließen/abgeschlossen, die über die Nebenkostenabrechnung umgelegt werden:
 - a) Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden,
 - b) Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

§ 12 Bauliche Veränderungen vor und während der Mietzeit

- 1) Wünscht die Mieterin vor Übergabe des Mietobjekts Änderungen hinsichtlich der Planung und Ausstattung, die weder das Gebäude als Ganzes noch von der Mieterin mit anderen Mietern gemeinschaftlich zu nutzende Flächen beeinträchtigen, hat sie diese Änderungswünsche der Vermieterin rechtzeitig mitzuteilen. Die Vermieterin wird daraufhin der Mieterin einen Kostenvoranschlag unterbreiten. Kommt es aufgrund dieses Kostenvoranschlags zu einer gesonderten Beauftragung durch die Mieterin, verpflichtet sich diese zur Begleichung der anfallenden Kosten. Die Vermieterin kann vor Durchführung der baulichen Veränderungen Sicherheiten in Form von Bankbürgschaften oder Vorauszahlungen verlangen. Verzögert sich die Übergabe des Mietobjekts aufgrund der Durchführung solcher Baumaßnahmen, hat die Mieterin für die Dauer der Verzögerung den vereinbarten Mietzins zu entrichten.
- 2) Die Mieterin ist berechtigt, die Innenräume des Mietobjekts auf ihre Kosten umzubauen bzw. bauliche Veränderungen vorzunehmen, soweit dadurch das Gesamtgebäude oder von der Mieterin nicht allein genutzte Räume nicht beeinträchtigt werden. Die Mieterin hat die Baumaßnahmen spätestens zwei Wochen vor Beginn schriftlich und unter Vorlage von Plänen/Beschreibungen der Maßnahmen der Vermieterin anzuzeigen. Soweit bauliche Maßnahmen der Mieterin geeignet sind, andere Mieter zu beeinträchtigen, so hat die Mieterin die Maßnahme zu unterlassen oder die Vermieterin von sämtlichen Ansprüchen anderer Mieter (auch etwaiger Mietminderungen) freizustellen und gegebenenfalls Sicherheit hierfür zu leisten.
- 3) Bauliche Veränderungen, die eine behördliche Genehmigung erfordern, bedürfen der Zustimmung der Vermieterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden; als wichtiger Grund ist unter anderem die Einschränkung einer späteren Nutzung bzw. Vermietung des Mietobjekts durch die Vermieterin anzusehen.
- 4) Die Beantragung von behördlichen Genehmigungen für bauliche Veränderungen sowie deren Kosten ist Sache der Mieterin. Sämtliche mit der Veranlassung von baulichen Maßnahmen verbundenen Gefahren und Risiken trägt die Mieterin.
- 5) Sollten nach Übergabe des Mietobjekts aufgrund neuer behördlicher Bestimmungen oder Auflagen Baumaßnahmen erforderlich werden, die den Betrieb des Mietobjekts zum vereinbarten Zweck betreffen, so sind diese von der Mieterin auf eigene Kosten durchzuführen. Dies gilt auch für Baumaßnahmen, die aufgrund einer Änderung oder Erweiterung der Nutzung durch die Mieterin erforderlich werden.

- 6) Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin werterhöhende Einbauten und Veränderungen im oder am Mietobjekt, insbesondere, wenn diese eine Änderung der Gefahreneinschätzung im Sinne der Feuer- und Haftpflichtversicherungsbedingungen bewirken, unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die insoweit etwa anfallenden Zuschläge zu Versicherungsprämien trägt die Mieterin.
- 7) Die Vermieterin darf Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietobjekts und des Gesamtgebäudes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen), auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen; sie hat dabei jedoch, insbesondere in Bezug auf den Zeitpunkt der Durchführung, auch die berechtigten Interessen der Mieterin zu berücksichtigen und diese vorher mitzuteilen.
- 8) Maßnahmen zur Verbesserung des Mietobjekts und des Gesamtgebäudes (Modernisierungsmaßnahmen) oder Energieeinsparungsmaßnahmen (§ 541 b BGB) darf die Vermieterin nur vornehmen, wenn sie diese der Mieterin mindestens einen Monat vorher angekündigt hat, sofern die Maßnahmen im Mietbereich der Mieterin vorgenommen werden sollen. Bei Maßnahmen außerhalb des Mietbereichs reicht eine Ankündigungsfrist von einer Woche, auch wenn sich Auswirkungen auf das Mietobjekt ergeben können. Ein Recht zur Kündigung nach § 541 b BGB besteht nur dann, wenn durch die Duldungspflicht die Interessen der Mieterin unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Vermieterin ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen des Miethöhegesetzes (MHG) einen Mietzuschlag in Höhe von 11 % jährlich auf der Basis der Kosten der jeweiligen Investition zu erheben.
- 9) Ausbau-/Umbaumaßnahmen, die zur Weitervermietung anderer Mieteinheiten vorgenommen werden, und davon ausgehende Beeinträchtigungen hat die Mieterin zu dulden. Insoweit sind Schadensersatzansprüche ausgeschlossen, es sei denn, die Vermieterin hat vorsätzlich oder grob fahrlässig in Bezug auf die Schädigung der Mieterin gehandelt. Die Vermieterin soll die Mieterin spätestens eine Woche vor Beginn der Maßnahmen über Art und Umfang und voraussichtliche Dauer der beabsichtigten Maßnahmen in allgemeiner Form zu informieren. Die Duldungspflicht besteht unabhängig von einem Mangel der Information.
- 10) Die Mieterin darf wegen der vorgenannten Maßnahmen den Mietzins nur dann mindern oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die den Gebrauch des Mietobjekts zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 13 Werbeanlagen

- 1) Der Mieterin stehen noch zu bestimmende Außenflächen des Gebäudes ausschließlich für ihre eigene Werbung (Leuchtreklame, Schilder oder andere Vorrichtungen für Reklameschriften) kostenlos zur Verfügung. Die Werbevorrichtungen haben sich dem Erscheinungsbild des Mietobjekts und des Gesamtgebäudes anzupassen. Falls die Vermieterin zur Aufrechterhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gesamtgebäudes solche Vorrichtungen vorgibt, hat die Mieterin ausschließlich diese Vorrichtungen zu nutzen. Die Beantragung der für das Anbringen der Werbeanlage erforderlichen behördlichen Genehmigungen ist Sache der Mieterin; sie hat die Kosten hierfür zu tragen.
- 2) Die Vermieterin ist ebenfalls berechtigt, am Mietobjekt Werbung anzubringen, und zwar auch für Dritte (Produktwerbung etc.)
- 3) Bei Beendigung der Mietzeit hat die Mieterin die von ihr angebrachten Werbeanlagen auf Verlangen der Vermieterin auf eigene Kosten zu entfernen und das Mietobjekt wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

§ 14 Betreten des Mietobjekts durch die Vermieterin

- 1) Die Vermieterin und von ihr beauftragte Personen dürfen zur Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts unter den Voraussetzungen des § 561 BGB, zur Prüfung des baulichen Zustandes des Mietobjekts sowie der Funktionsfähigkeit und Sicherheit von technischen Anlagen im Mietobjekt, zur Weitervermietung oder Veräußerung des Mietobjekts sowie in anderen ähnlichen Fällen das Mietobjekt mit Beteiligten, Sachverständigen oder Zeugen während der üblichen Geschäftszeiten und erst nach Vorankündigung betreten.
- 2) In Fällen dringender Gefahr kann die Vermieterin das Mietobjekt auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit der Mieterin betreten.

§ 15 Beendigung der Mietzeit

- 1) Die Vorschrift des § 568 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) findet im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses keine Anwendung.
- 2) Etwaige Zahlungen der Mieterin nach Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses aus sonstigen Gründen werden als Nutzungsentschädigung angenommen, auch wenn sie in der Zahlung oder Korrespondenz als Mietzahlung bezeichnet sind.

- 3) Die Mieterin hat bei Beendigung der Mietzeit das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand, unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Abnutzung, an die Vermieterin zurückzugeben. Vertragsgemäß ist der Zustand insbesondere dann, wenn sämtliche Räume gereinigt und geräumt sind, alle Schönheitsreparaturen durchgeführt sind, Schäden am Mietobjekt, die über die Abnutzung durch gewöhnlichen Gebrauch hinausgehen, beseitigt sind, sämtliche Schlüssel und Codekarten an die Vermieterin zurückgegeben worden sind, etwaige Rückbauverpflichtungen ausgeführt wurden und die Mieterin von der Vermieterin überlassenes Zubehör und überlassene Einrichtung gebrauchsfähig und gereinigt zurückgegeben hat.

Bei Auszug der Mieterin ist ein gemeinsames Rückgabeprotokoll zu fertigen, in welchem etwa vorhandene oder nicht beseitigte Mängel, Schönheitsreparaturen etc. aufgeführt werden. Die Mieterin wird bei der Erstellung des Protokolls persönlich mitwirken oder sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen. Ohne eine solche Mitwirkung der Mieterin ist die Vermieterin zur Rücknahme des Mietobjekts nicht verpflichtet.

- 4) Sind die von der Mieterin nach Abs. 3 durchzuführenden Arbeiten im Mietobjekt nicht bis zur Beendigung des Mietverhältnisses ausgeführt, ist eine dem Mietzins zuzüglich Nebenkosten entsprechende Nutzungsentschädigung bis zu dem Ende des Monats weiterzuzahlen, in dem diese Arbeiten beendet werden. Weitergehende Ansprüche der Vermieterin bleiben unberührt. Die Vermieterin ist insbesondere berechtigt, für von der Mieterin nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen nach Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Der Mieterin bleibt es vorbehalten, nachzuweisen, daß ein geringerer Schaden entstanden ist.
- 5) Werden von der Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt Gegenstände zurückgelassen, ist die Vermieterin berechtigt, diese nach Mahnung mit Fristsetzung aus dem Mietobjekt zu entfernen; eine Aufbewahrungspflicht der Vermieterin besteht nicht. Etwaige Ansprüche der Vermieterin aus der verspäteten Rückgabe des Mietobjekts bleiben unberührt.
- 6) Eventuell von der Mieterin durchgeführte bauliche Veränderungen des Mietobjekts gemäß § 12 sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen, es sei denn, die Vermieterin hat auf eine Rückbauverpflichtung verzichtet. Werden bauliche Veränderungen belassen, steht der Mieterin kein Entschädigungsanspruch zu. Die Vermieterin ist berechtigt, anstelle der Beseitigung der baulichen Veränderungen durch die Mieterin von dieser Ersatz der Kosten für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu verlangen. Sollte es über die Höhe der Kosten nicht zu einer einvernehmlichen Regelung kommen, ist der zu ersetzende Betrag von einem von der örtlichen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen verbindlich festzusetzen. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien in dem Verhältnis, in dem der von ihnen zuletzt genannte Betrag von dem von dem Sachverständigen festgesetzten Betrag abweicht.

- 7) Die Vermieterin hat jedoch auch das Recht, von der Mieterin zu verlangen, die baulichen Veränderungen zu belassen. Die Mieterin erhält in diesem Fall von der Vermieterin eine Entschädigung in Höhe des Zeitwertes der verbleibenden baulichen Anlage nach Ausbau abzüglich der kalkulierten Kosten für den Ausbau.
- 8) Die Vermieterin ist spätestens drei Monate vor Beendigung der Mietzeit berechtigt, an den Außenfenstern des Mietobjekts Hinweise zur Neuvermietung anzubringen.

§ 16 Rechtsnachfolge

- 1) Tritt auf Seiten der Mieterin eine Änderung der Rechtsform oder eine sonstige grundlegende Änderung im Handelsregister ein, veräußert die Mieterin ihren Gewerbebetrieb im ganzen oder in wesentlichen Teilen an Dritte oder findet ein Gesellschafterwechsel statt, hat die Mieterin dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Sollten sich durch diese Änderung die Haftungs- oder Bonitätsgrundlagen zum Nachteil der Vermieterin verändern, kann diese von der Mieterin Sicherheiten, wie etwa das Stellen einer Bankbürgschaft, verlangen.
- 2) Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragspartner, die Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- 3) Die Vermieterin ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Gegebenenfalls erforderliche Zustimmungserklärungen kann die Mieterin nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 17 Konkurrenzschutz

Der Mieterin wird kein Konkurrenzschutz gewährt.

§ 18 Kautions

- 1) Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin gegen die Mieterin aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Mieterin, der Vermieterin zum 01.02.2000 eine Kautions in Höhe von zwei Bruttomonatsmieten und zum 01.02.2002 eine weitere Zahlung von einer Bruttomonatsmiete, inklusive der von der Vermieterin geschätzten monatlichen Nebenkostenvorauszahlung zu bezahlen. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 3 ist die Mieterin zur Zahlung des sich daraus ergebenden Differenzbetrages verpflichtet.
- 2) Die Vermieterin kann sich wegen ihrer fälligen Ansprüche aus der Kautions befriedigen. Die Mieterin ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung der Mieterin mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Kautions gegen fällige Forderungen der Vermieterin vor Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs gemäß Abs. 4 ist ausgeschlossen.

- 3) Nach Rückgabe der Mietsache hat die Vermieterin über die Kautionsabrechnung und die verbleibende Kautionssumme an die Mieterin auszubehalten. Der Rückzahlungsanspruch der Mieterin wird mit Zugang der Abrechnung bei der Mieterin, spätestens jedoch sechs Monate nach Rückgabe des Mietobjekts fällig. Für die nach § 4 dieses Vertrages abzurechnenden Nebenkosten kann ein Teilbetrag der Kautionsabrechnung in Höhe eines monatlichen Mietzinses bis zum Vorliegen der Abrechnung, längstens bis zur Fälligkeit der Nebenkostenabrechnung bzw. des sich daraus ergebenden Nachzahlungsbetrages, einbehalten werden.
- 4) Die Mieterin ist berechtigt, der Vermieterin anstelle der Kautionsabrechnung eine auf erstes Anfordern fällige Bürgschaft gemäß Anlage 4 einer großen deutschen Bank oder eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts zu übergeben, die sämtliche Ansprüche der Vermieterin aus diesem Vertrag sowie Schadensersatzansprüche der Vermieterin gegen die Mieterin aus allen weiteren haftungsbegründenden Tatbeständen sichert.

§ 19 Vermieterpfandrecht

- 1) Die Mieterin verpflichtet sich, die Vermieterin von etwaiger Pfändung eingebrachter Sachen unverzüglich zu unterrichten.
- 2) Die Vermieterin ist im Falle der Ausübung des Vermieterpfandrechts berechtigt, unter den Voraussetzungen des § 1221 BGB die Verwertung nach Androhung und Fristsetzung gemäß § 1220 BGB durch freihändigen Verkauf durchzuführen.

§ 20 Veräußerung des Mietobjekts

- 1) Im Falle einer Veräußerung des Mietobjekts wird die Vermieterin den Erwerber veranlassen, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen. Die Vermieterin haftet der Mieterin gegenüber nicht als Bürge für die Erfüllung des Mietvertrages durch den Erwerber; § 571 Abs. 2 BGB wird abbedungen.
- 2) Im Falle einer Veräußerung des Mietobjekts ist die Vermieterin berechtigt, die Mieterin unter Beifügung einer Aufstellung der Mietvertragsunterlagen um eine Vollständigkeitserklärung zu ersuchen. Die Mieterin ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, ob die Aufstellung der Vermieterin vollständig ist. Gibt die Mieterin eine solche Vollständigkeitserklärung ab oder weist sie nicht innerhalb von 14 Tagen auf Unvollständigkeiten oder Unrichtigkeiten hin, kann sie sich später nicht auf Vereinbarungen berufen, die in der Aufstellung der Vermieterin nicht genannt waren, wenn in dem Ersuchen auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde.

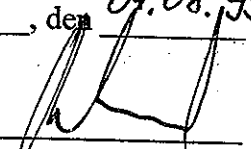
§ 21 Schlußbestimmungen

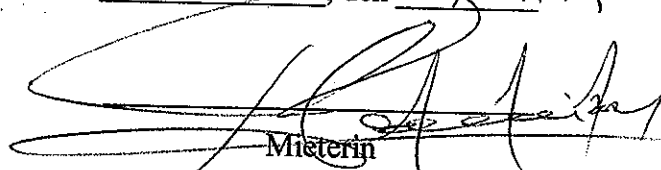
- 1) Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden.

- 2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt.
- 3) Sind auf Mieterseite mehrere Personen Vertragsparteien, so bevollmächtigen sie sich gegenseitig unwiderruflich zur Entgegennahme oder Abgabe sämtlicher Erklärungen mit Wirkung auf das Mietverhältnis, insbesondere der Abgabe und Entgegennahme der Kündigung.
- 4) Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 566 S. 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und diesen Vertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluß des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- 5) Die Mieterin nimmt davon Kenntnis, daß im Rahmen der Verwaltung des Mietobjekts Daten gespeichert werden. Die Vermieterin versichert, daß nur solche Daten gespeichert werden, die für die ordnungsgemäße Bearbeitung des Mietverhältnisses benötigt werden, und daß die Datenspeicherung im Einklang mit den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes erfolgt.
- 6) Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin bei Beginn des Mietverhältnisses eine Korrespondenzadresse mitzuteilen, an die sämtliche das Mietverhältnis betreffende Erklärungen zu richten sind. Änderungen dieser Adresse sind der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Diese Verpflichtung besteht fort für die Dauer von sechs Monaten nach Rückgabe des Mietobjekts an die Vermieterin.
- 7) Ergänzend zu diesem Vertrag gelten die Bestimmungen der als Anlage 3 beigefügten Hausordnung.

8) Diesem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1: Pläne
- Anlage 2: Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung
- Anlage 3: Hausordnung
- Anlage 4: Bürgschaftsmuster

Berlin, den 04.08.99

Vermieterin

Berlin, den 28.07.99

Mieterin

