
Mietvertrag

zwischen

Herr Anthony RÜEGG

handelnd durch Frau Vanesa CASAS

Beiständin gemäss Art. 398 ZGB

Vermieter

und

Republica de Chile

handelnd durch den Botschafter,
S.Exc.M. José Luis BALMACEDA,
Chilenische Botschaft, Eigerplatz 5, 3007 Bern

Mieterin

1. Mietobjekt / Zweck

Wohnhaus [REDACTED] einschliesslich Nebenräume und
Umgebung / Garten ([REDACTED])

Benützungsort: Wohnung, Residenz des chilenischen Botschafters

Familienwohnung: nein

2. Mietbeginn und Kündigung

- a. Die Rechtsvorgängerin des Vermieters und die Mieterin haben per 15. Januar 2006 einen Mietvertrag über das Mietobjekt Wohnhaus [REDACTED] einschliesslich Nebenräume und Umgebung/Garten abgeschlossen. Dieser Mietvertrag ist per 31. Januar 2013 aufgelöst worden, wobei eine Erstreckung bis 31. Januar 2015 vereinbart worden ist.
- b. Das Mietverhältnis beginnt am **1. Februar 2015** und endet am **31. Januar 2020**.
- c. Die **Mieterin** hat das Recht, das Mietverhältnis schriftlich mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, falls es aus institutionellen Gründen seitens der Republik Chile, aus Gründen der Sicherheit, wegen höherer Gewalt oder zufolge Störungen in den diplomatischen oder konsularischen Beziehungen zwischen der Republik Chile und der Schweizerischen Eidgenossenschaft zu einer Schliessung der Mission der Republik Chile in der Schweiz kommt. Die Mieterin schuldet den Mietzins pro rata bis zum letzten Tag des tatsächlichen Gebrauchs und es trifft die Mieterin in diesem Fall keine Schadenersatzpflicht für die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages.

3. Mietzins und Nebenkosten

- a. Mietzins

Die Parteien vereinbaren einen Nettomietzins (Basismietzins) von **CHF 9'500.00** pro Monat.

Der Mietzins ist quartalsweise **im Voraus** zahlbar.

b. Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten

Die Parteien vereinbaren, dass sämtliche Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten in der Regel direkt von der Mieterin bezahlt werden. Allfällige vom Vermieter bezahlte Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten werden von ihm der Mieterin in Rechnung gestellt und sind von dieser innert 30 Tagen ab Rechnungsdatum zu bezahlen.

Unter die Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten fallen:

- Heizmaterial und Warmwasserkosten
- alle anfallenden Stromkosten
- Wasserzins- und Kanalisationsgebühr, Regenabwassergebühr
- Kehrichtabfuhrgebühr
- Kabelnetzanschlüsse (Radio, TV, Internet) inkl. Urheberrechte
- Revision und Wartung von Brandschutzeinrichtungen
- Revision und Wartung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage
- Dach- und Dachwasserablaufkontrollen
- Gartenunterhalt
- Servicekosten Heizung, Waschmaschine, Geschirrspüler
- Entkalkung Boiler

4. Mietzinsanpassung

Die Parteien vereinbaren die Bindung des Mietzinses an **den Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise**.

Der Basismietzins gemäss kann den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise nach folgender Formel angepasst werden:

$$\frac{\text{Basismietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Basisindex}} = \text{neuer Mietzins}$$

Basisindex ist der jüngste bekannte Indexstand im Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vertrages.

Mietzinsanpassungen infolge Veränderungen des Index können nur auf den 1. Mai erfolgen, erstmals auf 1. Mai 2016. Sie sind der anderen Partei im vorangehenden Januar anzuzeigen, von der **Mieterin** mittels eingeschriebenen Briefes, vom **Vermieter** mittels amtlichen Formulars. Als neuer Index gilt jeweils das Vorjahresmittel. Der Basismietzins darf nicht unterschritten werden.

Vorbehalten bleiben Mietzinserhöhungen zufolge Mehrleistungen des Vermieters.

5. Unterhalt

Der Unterhalt des Mietobjekts ist Sache des Vermieters. Die Mieterin ist diesbezüglich nicht berechtigt, Aufträge an Dritte zu erteilen.

Davon ausgenommen ist der kleine Unterhalt, welcher Sache der Mieterin ist. Zum kleinen Unterhalt gehören die Reinigung des Mietobjekts sowie sämtliche Reparaturen / Ausbesserungen bis zu einem Betrag von CHF 300.00 pro Reparatur.

6. Übergabe des Mietobjekts

Die Mieterin ist bereits im Besitz des Mietobjekts. Es findet keine Übergabe statt.

Der Mieterin sind folgende Schlüssel übergeben worden:

- 6 Haustüreingang YALE
- 2 Kellereingang Waschküche
- 3 Garagen-Tor KABA 8 links
- 2 Garagen-Tor KABA 8 rechts
- 2 Briefkastenschlüssel
- 2 Kellereingangsschlüssel
- sämtliche Schlüssel für Zimmertüren und Einbauschränke /-kästen

7. Gebrauch / Änderungen Mietobjekt

- a. Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu behandeln. Sie hat namentlich das Interieur mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. Insbesondere gilt, dass
 - auf dem Parkettboden keine Pflanzenkübel ohne Untersätze verwendet werden dürfen (Wasserflecken),
 - die Abdeckung der Radiatoren nicht mit schwerem Gewicht belastet werden dürfen,
 - die Marmorböden jederzeit mit Teppichen belegt sein müssen.
- b. Die Mieterin ist verpflichtet, das Gebäude auch bei Nichtgebrauch auf mindestens 18° Celsius zu beheizen.
- c. Das Mietobjekt darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
- d. Bauliche Änderungen sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Anderweitige schriftliche Vereinbarungen vorbehalten, ist vor der Rückgabe des Mietobjekts der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

8. Rückgabe der Mietsache

- a. Die Rückgabe hat bis spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12.00 Uhr zu erfolgen.
- b. Das Mietobjekt ist tadellos gereinigt und fachmännisch instand gestellt zurück zu geben. Die von der Mieterin vorzunehmenden Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten sind frühzeitig zu beginnen, so dass sie auf das Ende des Mietverhältnisses abgeschlossen sind.
- c. Vier Leuchter und zwei schmiedeiserne Appliquen im Treppenhaus sind Eigentum des Vermieters und sind im Mietobjekt zu belassen.
- d. Der Vermieter fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Mietsache festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Der Vermieter ist berechtigt, festgestellte Schäden zu Lasten der Mieterin beheben zu lassen. Zeigen sich innert 30 Tagen Mängel, die bei der Abnahme der Mietsache nicht sofort erkennbar waren (versteckte Mängel), so haftet die Mieterin auch für diese.

9. Haftpflichtversicherung

Die Mieterin ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflicht-Versicherung bei einem in der Schweiz domizilierten Versicherer abzuschliessen und diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten. Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter eine Kopie der Versicherungspolice zuzustellen.

10. Sicherheitsleistung

Die Parteien vereinbaren, dass die Sicherheitsleistung von CHF 19'000.00 (UBS AG, Konto [REDACTED] gemäss dem Vertrag vom 17. Januar 2006 als Sicherheit zugunsten der Vermieter im Sinne von Art. 257e Obligationenrecht unter diesem Vertrag gilt.

11. Weitere Vertragsbestimmungen

- a. Vereinbarungen betreffend das Mietverhältnis, namentlich Änderungen des Mietvertrages, bedürfen der Schriftform.
- b. Die Mieterin übernimmt auf eigene Kosten den fachgemässen Unterhalt des Gartens (Rasenpflege, Unkrautbeseitigung, Bewässerung etc.) sowie der Bäume, Sträucher und Hecken (einschliesslich des Rückschnitts entlang öffentlicher Strassen nach den Vorgaben der Strassenaufsichtsbehörde). Veränderungen im Garten und das Entfernen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Die Mieterin ist verpflichtet, den Garten jederzeit in einem gepflegten und ansehnlichen Zustand zu halten.
- c. Das vorliegende Mietverhältnis unterliegt ausschliesslich Schweizerischem Recht. Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag wird von beiden Parteien als Gerichtsstand der Ort des Mietobjektes vereinbart. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

12. Vorbehalt von diplomatischen Vorrechten und Immunitäten

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

13. Exemplare / Unterschriften

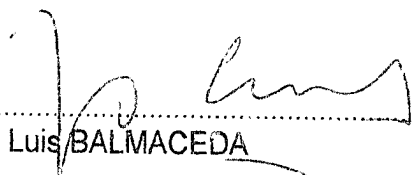
Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren erstellt.

Bern, den 23/11/2015

Lausanne, den 13. April 2015


Mieterin

Republica de Chile



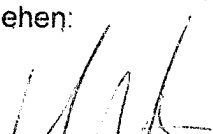
José Luis BALMACEDA

Vermieter



Anthony RÜEGG

Eingesehen:



EINGESANGEN 18. JULI 2015



Embajada de Chile en Suiza,
concurrente en Liechtenstein

Bern, July 29, 2015

v.Fischer Recht/Law
Dr. Res Nyffenegger



Ref.: Renewal of Lease Contract, 

Dr. Res Nyffenegger

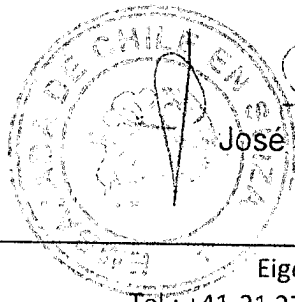
Regarding your letter dated April 24th 2015, I would like to communicate you that the Legal Department of the Ministry of Foreign Affairs of Chile would like to request the inclusion of the following paragraph as a Clause of the Lease Agreement:


"The contracting parties recognize that the tenant occupies the property since February 1st, 2015 and paid the corresponding rents and that the occupation was done with full knowledge of the owner. The parties declare that they have no claim to formulate to each other by any concept and a complete settlement is granted, waiving any action that may be exert reciprocally between them by the occupation period that mediates between February 1st, 2015 and the date of the signature of this contract".

After the inclusion of this Clause, I have the legal authority to sign the Lease Contract on behalf of the Ministry of Foreign Affairs of Chile.

Please inform Mr. Anthony Rüegg about this last request. I appreciate all the efforts made to consider this small amendment to our rental agreement.

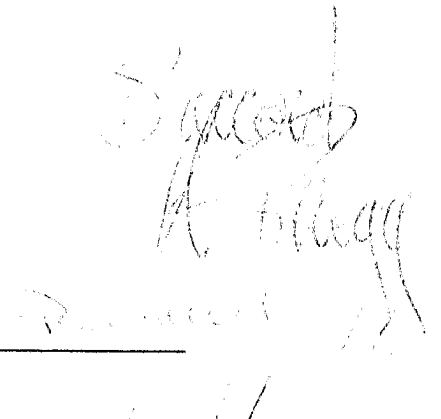
Yours sincerely,




José Luis Balmaceda Serigos
Ambassador

Eigerplatz 5 - 3007 Bern

Tel.: +41-31 370 00 50 Fax.: +41-31 370 00 55





D I R A S A D

TRADUCCIONES

TRADUCCIÓN

I-591/15

Contrato de arrendamiento Rüegg / República de Chile

Contrato de Arrendamiento

entre

don Anthony RÜEGG,

domiciliado en [REDACTED]

- arrendador -

representado por doña Vanesa CASAS,

domiciliada en [REDACTED]

asistente conforme al artículo 398 del Código Civil suizo,

y

la **República de Chile,**

representada por el embajador,

su excelencia don José Luis BALMACEDA,

con domicilio en la Embajada de Chile, Eigerplatz 5, 3007
Bern,

- arrendataria -.

1. Objeto de arrendamiento/fin

Casa habitación ubicada en [REDACTED]

incluidas habitaciones accesorias y entorno / jardín (anotada
en el registro conservatorio de [REDACTED])

-- // --

██████████

Tipo de uso: Vivienda, residencia del embajador chileno.

Vivienda familiar: no

2. Inicio y término del arrendamiento

a. La antecesora jurídica del arrendador y la arrendataria celebraron, al 15 de enero de 2006, un contrato de arrendamiento por el objeto de arrendamiento, la casa habitación ubicada en ██████████ más habitaciones accesorias y entorno/jardín. Dicho contrato de arrendamiento terminó al 31 de enero de 2013 acordándose una prolongación hasta el 31 de enero de 2015.

b. El contrato de arrendamiento comienza el **1 de febrero de 2015** y finaliza el **31 de enero de 2020**.

c. La **arrendataria** podrá rescindir el contrato de arrendamiento por escrito con un plazo de preaviso de tres meses en caso de que por razones institucionales por parte de la República de Chile, por razones de seguridad, fuerza mayor o por dificultades en las relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y la Confederación Suiza se produjere un cierre de la misión de la República de Chile en Suiza. La arrendataria deberá pagar el canon de arrendamiento pro rata hasta el último día del uso efectivo, y en ese caso la arrendataria no tendrá que pagar indemnización por el término anticipado del contrato de arrendamiento.

3. Canon de arrendamiento y gastos secundarios

a. Canon de arrendamiento

Las partes acuerdan un canon de arrendamiento neto (canon básico de arrendamiento) de **9.500,00 francos suizos** mensuales.

-- // --



-- // --

El canon de arrendamiento deberá pagarse trimestralmente **por adelantado**.

b. Gastos de calefacción, operacionales y secundarios

Las partes convienen en que todos los gastos de calefacción, operacionales y secundarios los pagará, por regla general, directamente la arrendataria. El arrendador cargará en cuenta de la arrendataria los eventuales gastos de calefacción, operacionales y secundarios pagados por él, y la arrendataria deberá pagarlos dentro de 30 días a contar de la fecha de la cuenta.

Los gastos de calefacción, operacionales y secundarios corresponden a:

- material de calefacción y gastos de agua caliente
- todos los gastos de electricidad
- los derechos de agua y de alcantarillado, y los derechos por aguas lluvia
- los derechos por recolección de basura
- las conexiones de red de cable (radio, televisión, internet) incluidos derechos de autor
- revisión y mantención de instalaciones de protección contra incendio
- revisión y mantención de instalaciones de calefacción, ventilación y aire acondicionado
- revisiones de techumbre y de canaletas de desagüe
- mantención del jardín
- gastos de servicio de calefacción, lavadora de ropa y de vajilla
- eliminación de sarro de la caldera

-- // --



-- // --

4. Reajuste del canon de arrendamiento

Las partes convienen en que el canon de arrendamiento se reajustará de acuerdo con el **Índice Nacional de Precios al Consumidor de Suiza**.

El canon de arrendamiento básico podrá reajustarse conforme a las fluctuaciones del índice nacional de precios al consumidor de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Canon de arrendamiento básico} \times \text{nuevo índice}}{\text{Índice básico}} = \text{nuevo canon}$$

El índice básico corresponderá al último índice publicado a la fecha de celebrarse el presente contrato.

Los reajustes del canon de arrendamiento basados en las fluctuaciones del índice sólo podrán efectuarse al 1 de mayo, por primera vez al 1 de mayo de 2016. Deberán indicarse a la otra parte en el mes de enero anterior; por parte de la **arrendataria**, mediante carta certificada; por parte del **arrendador**, mediante un formulario oficial. Como nuevo índice registrará el promedio del año anterior, respectivamente. No podrá establecerse un valor inferior al canon de arrendamiento básico.

Queda reservado el derecho a aumentar el canon de arrendamiento en caso de que el arrendador prestare servicios adicionales.

5. Mantención

La mantención del objeto de arrendamiento le corresponderá al arrendador. La arrendataria no podrá encargar trabajos de mantención a terceros.

-- // --



-- // --

Se exceptúan trabajos de mantención menores; éstos corresponderán a la arrendataria. Corresponderán a trabajos de mantención menores el aseo del objeto de arrendamiento al igual que todas las reparaciones/mejoras cuyo costo no supere los 300,00 francos suizos por reparación.

6. Entrega del objeto de arrendamiento

La arrendataria ya está en poder del objeto de arrendamiento. No se efectúa entrega.

Se hizo entrega a la arrendataria de las siguientes llaves:

- 6 llaves YALE para la puerta de entrada
- 2 llaves para el ingreso al subterráneo - lavadero
- 3 llaves KABA 8 del portón del garaje, lado izquierdo
- 2 llaves KABA 8 del portón del garaje, lado derecho
- 2 llaves del buzón de cartas
- 2 llaves de ingreso al subterráneo
- todas las llaves de habitaciones y de roperos/cajoneras empotradas.

7. Uso / modificaciones del objeto de arrendamiento

a. La arrendataria se compromete a tratar el objeto de arrendamiento con cuidado. Específicamente, deberá tratar los interiores con especial cuidado. Ello significa, en particular:

- que no deberá colocar maceteros sobre el piso de parqué sin posamaceteros (platillos) (manchas de agua),
- que las cubiertas de los radiadores no deberán cargar mucho peso,
- que los pisos de mármol deberán estar siempre cubiertos con alfombras.

-- // --



-- // --

- b. La arrendataria se compromete a mantener la edificación a 18 grados centígrados como mínimo, aunque no la use.
- c. El objeto de arrendamiento sólo podrá emplearse para fines habitacionales.
- d. Sólo podrán efectuarse cambios estructurales previo consentimiento por escrito del arrendador. Siempre que no se hubiere acordado por escrito algo distinto, antes de la devolución del objeto de arrendamiento deberá restituirse su estado original.

8. Devolución del objeto de arrendamiento

- a. El objeto de arrendamiento deberá devolverse a más tardar a las 12:00 horas del día del término del contrato de arrendamiento.
- b. El objeto de arrendamiento deberá devolverse bien aseado y con las mantenciones realizadas por expertos. Los trabajos de aseo y mantención que deba realizar la arrendataria deberán iniciarse oportunamente de modo que estén terminados a la fecha de término del contrato de arrendamiento.
- c. Cuatro lámparas y dos apliques de fierro forjado en la caja de escalera son propiedad del arrendador y deberán dejarse en el objeto de arrendamiento.
- d. El arrendador elaborará un acta en que conste el estado del objeto de arrendamiento. Ésta deberá ser firmada por ambas partes. El arrendador podrá exigir que se reparen los daños detectados a expensas de la arrendataria. Si dentro de 30 días se observaren vicios que no se hubieren detectado inmediatamente al recibir el objeto de arrendamiento (vicios ocultos), la arrendataria también se responsabilizará por

-- // --



-- // --

éstos.

9. Seguro de responsabilidad frente a terceros

La arrendataria deberá contratar un seguro de responsabilidad de arrendatarios frente a terceros de una compañía de seguros con domicilio en Suiza y mantener dicho seguro durante todo el período de duración del contrato. La arrendataria deberá entregar al arrendador una copia de la póliza de seguro.

10. Garantía

Las partes convienen en que la garantía por 19.000,00 francos suizos (en el banco UBS AG, cuenta [REDACTED] regirá para el presente contrato, conforme al contrato de 17 de enero de 2006, como garantía en favor del arrendador de acuerdo con el artículo 257e del Derecho de Obligaciones.

11. Otras disposiciones contractuales

a. Los acuerdos relativos al contrato de arrendamiento, específicamente las modificaciones del contrato de arrendamiento, deberán celebrarse por escrito.

b. La arrendataria se encargará a sus expensas de la debida mantenimiento del jardín (cuidado del césped, desmalezado, riego, etc.) al igual que de los árboles, arbustos y cercos (incluida la poda a lo largo de las vías públicas conforme a las normas de la oficina de inspección de vías públicas) por expertos. Sólo podrán efectuarse cambios en el jardín y eliminarse árboles y arbustos con el consentimiento del arrendador. La arrendataria deberá mantener el jardín siempre cuidado y atractivo a la vista.

c. El presente contrato de arrendamiento se regirá exclusivamente por las leyes de Suiza. Para cualquier litigio

-- // --



-- // --

que surgiere en relación con el contrato de arrendamiento, las partes establecen de común acuerdo que la jurisdicción corresponderá al lugar del objeto de arrendamiento. Serán competentes los tribunales ordinarios.

12. Salvedad de privilegios e inmunidades diplomáticas

Sin perjuicio de las disposiciones del presente contrato, la arrendataria se reserva todos los privilegios e inmunidades diplomáticas conforme al derecho internacional y suizo que le correspondan como Estado soberano y reconocido por la Confederación Suiza.

13. Ejemplares / firmas

El presente contrato se extiende en dos ejemplares.

Berna, a 23 de noviembre de 2015

Arrendataria

República de Chile

(Firma ilegible)

José Luis BALMACEDA

Lausana, a 13 de abril de 2015

Arrendador

(Firma ilegible)

Anthony RÜEGG

Visto: (firma ilegible)

Timbre: ingresado el 30 de julio de 2015

Embajada de Chile en Suiza,

concurrente en Liechtenstein

Eigerplatz 5 - 3007 Bern

Fono: +41-31 370 00 50 - Fax: +41-31 370 00 55

-- // --

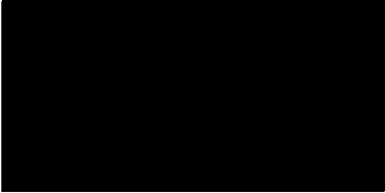


-- // --

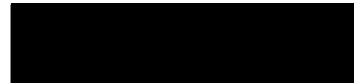
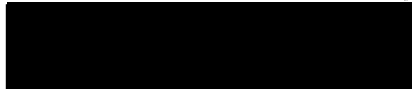
Berna, 29 de julio de 2015

v.Fischer Recht/Law

Dr. Res Nyffenegger



Ref. Renovación de contrato de arrendamiento,



Estimado Sr.Dr. Res Nyffenegger:

En relación con su carta de 24 de abril de 2015, quiero comunicarle que el Departamento de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile desea solicitar la inclusión del siguiente párrafo a modo de cláusula del contrato de arrendamiento:

"Las partes contratantes reconocen que el arrendatario ocupa la propiedad desde el 1 de febrero de 2015 y pagó las rentas correspondientes, y que la ocupación se realizó en pleno conocimiento del propietario. Las partes declaran que no tienen quejas que formular entre sí por concepto alguno otorgándose total finiquito y renunciando a toda acción que pudieran ejercer mutuamente entre ellas por el período de ocupación comprendido entre el 1 de febrero de 2015 y la fecha de suscripción del presente contrato."



Luego de la inclusión de dicha cláusula, tendré la autoridad legal para firmar el Contrato de Arrendamiento en nombre del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile.

Le ruego informar al Sr. Anthony Rüegg sobre esta última solicitud. Aprecio todos los esfuerzos que se realicen para

-- // --

**REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES**

Doc. I-591/15 - p.10

-- // --

considerar esta pequeña modificación de nuestro contrato de arrendamiento.

Atentamente,

(Firma ilegible)

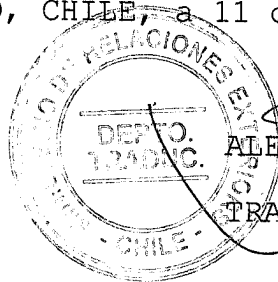
José Luis Balmaceda Serigos

Embajador

Timbre: Embajada de Chile en Suiza

=====

TRADUCTORA: ANA KAROLA RIHM JACOB - RES. Nº 568 DE 06/07/1988 -
SANTIAGO, CHILE, a 11 de enero de 2016.



[Handwritten signature]
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA,
TRADUCTORA.