

1.ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG

des

MIETVERTRAGES

vom 04.Oktober 2001

abgeschlossen zwischen der

**VIA DOMINORUM Grundstückverwertungs
Gesellschaft m.b.H.
3100 St. Pölten, Landhausplatz 1**

im folgenden kurz "*Vermieterin*" genannt, einerseits, und dem

LAND NIEDERÖSTERREICH

im folgenden kurz "*Mieterin*" genannt, andererseits,

beide auch "*Vertragspartner*" genannt

wie folgt:

Der **§ 1 Mietgegenstand** wird in nachstehenden Punkten neu geregelt, wie folgt:

1. Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet im Haus 13 die Kellerflächen, das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß samt anteiligen Hofflächen, all dies im generalsanierten und adaptierten Zustand, wobei die Räumlichkeiten im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß, soweit im Folgenden nichts anderes vereinbart wird, in einer Grundausstattung laut der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage /1 – Beilage 2 und Anhang 1) bzw. in Teilen des Erd- und ersten Obergeschosses inklusive Zusatzerfordernissen der Mieterin laut der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage /1 – Beilage 2 und Anhang 3) ausgeführt werden. Weiters sind über den Standard der Grundausstattung hinaus bauliche Adaptierungen zur Schaffung eines Veranstaltungszentrums im EG und 1.OG laut Schlussbericht „Grundlagenermittlung Veranstaltungszentrum“ vom 22.10.2003 (Anlage /2) vorzunehmen und werden die Prunkräume

im ersten Obergeschoß laut dem Schlussbericht Grundlagenermittlung für die „Restaurierung“ vom 22.10.2003 (Anlage /3) teilrestauriert. Einrichtungsgegenstände jeglicher Art sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Mietgegenstandes.

Die Räumlichkeiten gemäß dem ersten Absatz werden in der Folge gemeinsam und einheitlich als „Mietgegenstand“ bezeichnet.

2. Erster Absatz:

Der Mietgegenstand hat eine der Hauptmietzinsberechnung zugrundeliegende Nettogrundrißfläche laut ÖNORM B 1800 von 6.600 m². Die anteiligen Hofflächen sind zwar ebenfalls Teile des Mietgegenstandes, werden jedoch für die Berechnung des in § 3 genannten Hauptmietzinses nicht herangezogen.

6. Der Mietgegenstand darf ausschließlich für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungszwecke, einschließlich allfälliger Dienst- oder Naturalwohnungen, die gekennzeichneten Räumlichkeiten laut Schlussbericht „Grundlagenermittlung Veranstaltungszentrum“ dürfen auch für Veranstaltungszwecke (insbesondere Konferenzen, Empfänge und Seminare) verwendet werden. Für die Erlangung sämtlicher, für die Verwendung als Veranstaltungszentrum erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen hat ausschließlich die Mieterin auf eigene Kosten zu sorgen und stehen der Mieterin bei Nichterteilung solcher Bewilligungen keine wie immer gearteten Ansprüche an die Vermieterin zu, insbesondere auch nicht auf Herabsetzung des Mietzinses im Sinne des § 1096 ABGB. Die Vertragspartner halten ausdrücklich fest, dass die Nutzungsmöglichkeit der o.a. Räumlichkeiten als Veranstaltungszentrum durch die Mieterin keine Bedingung für den Abschluss der gegenständlichen Änderung des Mietvertrages darstellt und daher die Ausübung der Mietrechte durch die Mieterin bei einer etwaigen Nichterteilung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Es wird nach dem § 1 eingefügt:

§ 1A Rahmenbedingungen für die Sanierung / Adaptierung des Mietgegenstandes

- 1A.1 Die Vermieterin ist verpflichtet, der in §1 Punkt 1 angeführten Restaurierung der Prunkräume sowie Adaptierung zu einem Veranstaltungszentrum und Durchführung der mieterseitigen Zusatzanforderungen über die Grundausstattung hinaus auf eigene Kosten ohne irgendwelche Mehrkosten für die Mieterin, ausgenommen der vereinbarten Anhebung des Hauptmietzinses nachzukommen, insoweit die von der Vermieterin für diese Restaurierungs- und Adaptierungsaufwendungen kalkulierten Investitionskosten von € 6,150.000,-- (sechsmillioneneinhundertfünfzigtausend) auf Preisbasis 01.04.2001 nicht überschritten werden.
- 1A.2 Für den Fall, dass die Investitionskosten gemäß vorherigem Absatz dennoch überschritten werden, verpflichtet sich die Mieterin schon jetzt und unwiderruflich zur Zahlung einer einmaligen zusätzlichen Hauptmietzinsvorauszahlung in Höhe der Überschreitung der oben angeführten, von der Vermieterin kalkulierten Investitionskosten.
- 1A.3 Unter Investitionskosten sind alle Kosten zu verstehen, die die Vermieterin für Restaurierungs-, Adaptierungs-, Umbau- sowie Erweiterungsarbeiten im Sinne der Beilagen (§ 1, Punkt 1, 1-3) einschließlich aller erforderlichen Ausgaben für Denkmalschutzaufgaben sowie aufgrund von Vergabeempfehlungen des Baubeurates (gemäß § 1, Punkt 5) für die tatsächlich vergebenen Leistungen, ausgenommen sämtliche, mit der Finanzierung der Investitionskosten verbundene Aufwendungen und Gebühren aller Art, aufwendet. Auch verstehen sich die vorgenannten Investitionskosten ohne die gesetzliche Umsatzsteuer.

Dabei erfolgt eine kostenmäßige Bewertung dergestalt, dass

- a) die tatsächlichen Abrechnungssummen pro vergebenem Auftrag um die, der Vermieterin in Rechnung gestellten Baukostensteigerungen ab dem jeweiligen Preistichtag gemäß Auftrag – diese gehen zu Lasten der Vermieterin – bereinigt werden sowie

- b) Skontoerträge, soweit diese 2 % der Skontoberechnungsgrundlage überschreiten, wobei von der Möglichkeit der Skontoausnutzung in voller Höhe Gebrauch zu machen ist, sowie sonstige Nachlässe und Begünstigungen, aus welchem Grund auch immer gewährt, die Investitionskosten ebenfalls entsprechend vermindern und
- c) die sich so ergebenden Summen von dem im jeweiligen Auftrag festgelegten Preisstichtag kontokorrentmäßig auf den 1. April 2001 mit einem Index von 2,35% p.a. rückzuvalorisieren sind.

Der **§ 3 Mietzins** wird in nachstehenden Punkten neu geregelt, wie folgt:

1.1 Hauptmietzins;

Dieser beträgt - vorbehaltlich der Regelung im Falle einer Teilkündigung gemäß § 3, Punkt 4. - für das Erdgeschoß und erstes Obergeschoß € 15,70 pro Monat und m² Nettogrundrißfläche gemäß ÖNORM B 1800, somit auf Basis der vorgesehenen Nettogrundrißfläche von insgesamt 4.784 m² pro Monat € 75.108,80,- (fünfunddsiebzigttausendeinhundertundacht und achtzig Cent) und für die Kellerflächen € 4,- pro Monat und m² Nettogrundrißfläche gemäß ÖNORM B 1800, somit auf Basis der vorgesehenen Nettogrundrißfläche von insgesamt 1.816 m² pro Monat € 7.264,- (siebentausendzweihundertvierundsechzig);

1.2 einem zusätzlichen Hauptmietzins für die Dauer von 25 Jahren ab Beginn der Mietzinszahlungen gemäß nachfolgendem Punkt 2. in Form einer einmaligen Hauptmietzinsvorauszahlung in Höhe von € 389.000,- (dreihundertneunundachtzigtausend) zuzüglich der Höhe der Investitionskostenüberschreitung gemäß § 1A, Punkt 1A.2, exklusive Umsatzsteuer;

1.3 Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 - 24 MRG in der geltenden Fassung;

1.4 Umsatzsteuer auf alle Beträge gemäß § 3, Punkt 1.1, 1.2 und 1.3, wobei die Vermieterin berechtigt ist, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen,

den Mietzins als umsatzsteuerpflichtig gemäß § 6 Abs 2 UStG zu behandeln.

2. Beginn der Mietzinszahlungsverpflichtung

2.1 Die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses, ausgenommen die Hauptmietzinsvorauszahlung gemäß obigen Punkt 1.2 beginnt mit dem der Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes gemäß § 5, Punkt 2. folgenden Monatsersten, spätestens jedoch (auch wenn der Mietgegenstand noch nicht übergeben bzw. übernommen wurde und sohin eine Ausübung der Mietrechte durch die Mieterin noch nicht möglich ist) ab 01.Jänner 2005. Für die Zeit der Adaptierungen, Generalsanierungen und Ausbauten, soweit diese durch die Vermieterin durchgeführt werden, hat die Mieterin keinerlei Zahlungen, ausgenommen der oben angeführten Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses zu leisten.

2.2 Die Hauptmietzinsvorauszahlung in Höhe von € 389.000,-- gemäß obigem Punkt 1.2 wird, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, zum 01.01.2005 zur Zahlung fällig, wobei § 4. Punkt 1. zur Anwendung gelangt.

Die Hauptmietzinsvorauszahlung in Höhe der Investitionskostenüberschreitung gemäß § 1A, Punkt 1A.2 ist nach Ablauf von zwei Monaten ab Eingang der Schlußabrechnung dieser Investitionskosten bei der Mieterin zur Zahlung fällig.

Die Hauptmietzinsvorauszahlung wird für die gesamte Dauer der Vorauszahlung (25 Jahre) unverzinslich gewährt. Im Fall einer vorzeitigen, anteiligen Rückzahlung gemäß nachfolgendem Punkt 5. kommt eine Verrechnung von Zinsen in Höhe von 1% p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz, bezogen auf den rückzuzahlenden Betrag zur Anwendung.

4. Für den Fall einer Teilkündigung einzelner Geschoße gelangen für die weiterhin angemieteten Nettogrundrißflächen anstelle des Mietsatzes von € 15,70 gemäß § 3, Punkt 1.1 nachstehende Mietsätze pro m² und Monat zur Verrechnung:

	Miete pro m2 (€)
EG	14,70
1.OG	16,70

Diese Mietsätze unterliegen der Wertsicherung gemäß § 3, Punkt 3.

5. Eine anteilige Rückzahlung der Hauptmietzinsvorauszahlung gemäß obigem Punkt 1.2 an die Mieterin wird für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses durch die Mieterin gemäß § 2, Punkt 4 vereinbart.

Sämtliche sonstigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 04.10.2001 bleiben unverändert aufrecht.

Dieser Vertrag wird in drei Gleichschriften errichtet, von denen die Vermieterin, die Mieterin und das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern je eine Ausfertigung erhalten.

Anlagen

- /1 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- /2 Schlussbericht „Grundlagenermittlung Veranstaltungszentrum“
- /3 Schlussbericht „Grundlagenermittlung für die „Restaurierung“

St.Pölten, am

VIA DOMINORUM
Grundstückverwertungs
Gesellschaft m.b.H.

Für das Land Niederösterreich