

ANBOT AUF ABSCHLUSS EINES MIETVERTRAGES

Die

Universität für Bodenkultur
1180 Wien,

oder

Austrian Research Centers GmbH – ARC,
per Adresse 2444 Seibersdorf

als Bestandnehmerin bzw. Mieterin, im Folgenden kurz auch Mieterin genannt

legt dem Land Niederösterreich folgendes Mietangebot für Räumlichkeiten/Flächen im Uni-
versitäts- und Forschungszentrum Tulln

Dieses Mietangebot der Mieterin ist unwiderruflich. Die Mieterin ist an dieses Angebot bis
zum 31.8.2006 gebunden. Es kann vom Land Niederösterreich oder einer von ihm – mittelbar
oder unmittelbar – zu 100% beherrschten Gesellschaft angenommen werden. Im Folgenden
wird derjenige, der das gegenständliche Mietangebot annimmt, als Vermieter oder Bestand-
geber bezeichnet.

Die Annahme des Mietangebots erfolgt durch folgende konkludente Handlung: „Präsentation
des Ergebnisses der Vorplanung (vgl. Anlage 1 zum Rahmenvertrag, S 22) im Baubeirat“

Mit Annahme des Mietangebots tritt ein Mietvertrag mit folgendem Inhalt zwischen Mieterin
und Vermieter in Kraft:

§ 1 Mietobjekt und Übergabe

- (1) Die Vertragspartner kommen überein, dass auf diesen Mietvertrag das Mietrechtsgesetz
(BGBl 1981/520 idF BGBl I 2004/2; kurz: MRG) mit Ausnahme der §§ 21 und 24 MRG
keine Anwendung findet.
- (2) Es gelten die Begriffe, wie sie in der ÖNORM B 1800, Ausgabe 2002-01-01 (kurz: Ö-
NORM B 1800) und im zwischen dem Land Niederösterreich, der Universität für Boden-
kultur Wien, der Austrian Research Centers GmbH - ARC und der Stadtgemeinde Tulln
an der Donau abgeschlossenen Rahmenvertrag für die Errichtung eines Universitäts- und
Forschungszentrums Tulln einschließlich der Anlage 1 zu diesem Rahmenvertrag defi-
niert sind bzw. verwendet werden, wobei sich dieses Mietanbot auf die durch die Miete-
rin zu mietenden Flächen bezieht.

(3) Der Vermieter vermietet und die Mieterin mietet am/im Universitäts- und Forschungszentrum Tulln gelegene Gebäude und Räumlichkeiten mit insgesamt ... m² [je Mieter wird folgendes einzusetzen sein: BOKU: 9.528 m² zuzüglich 300m² Hörsaalzentrum; ARC: 4.012 m²] Nutzfläche (kurz: NFL). Das Universitäts- und Forschungszentrums Tulln soll auf den bzw rund um die im Nutzungskonzept prieberrnig P.ZT gmbH (Anlage 1 zum Rahmenvertrag) konkretisierten Liegenschaft in der politischen Gemeinde Tulln an der Donau errichtet werden. Zum Mietobjekt zählen unter anderem folgende Gebäude und Räumlichkeiten:

- die der Mieterin zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Hauptnutzflächen;
- (nur bei BOKU): 300 m² des Hörsaalzentrums, deren Nutzung ausschließlich der BOKU zustehen.
- Stellplätze (BOKU: 90 Stellplätze, ARC: die auf sie entfallenden Pflichtstellplätze), und
- im Verhältnis zu den von der Mieterin übernommenen Hauptnutzflächen einschließlich 300 m² Hörsaalzentrum einen Anteil von 70 % an den allgemeinen Verkehrsflächen I gemäß Anlage 1 zum Rahmenvertrag (Gänge, Stiegen, Sozialräume, Verwaltungsräume); nicht jedoch Räume für Facility Management, Mensa, Küche und Haustechnikräume), das sind nach derzeitigem Planungsstand ca. ... [BOKU: 2.428m²; ARC: 1.022m²].

Die Nutzung des Hörsaalzentrums wird nach Maßgabe der zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Nutzflächen im Hörsaalzentrum und unter Berücksichtigung des Raumcontrollings gemäß § 4 Abs. 5 einvernehmlich festgelegt.

Im Detail sind die vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten/Gebäude des Universitäts- und Forschungszentrum Tulln im Nutzungskonzept prieberrnig P.ZT gmbH (Anlage 1 zum Rahmenvertrag) dargelegt und werden von den Vertragspartnern, vom UFT-Beirat, dem Lenkungsausschuss und dem Baubeirat des Landes Niederösterreich konkretisiert.

Diese Räumlichkeiten werden im Folgenden gemeinsam und einheitlich als „Mietobjekt“ bezeichnet.

- (4) Das Mietobjekt erfasst auch die technische Infrastruktur einschließlich Haustechnik und die Grundausstattung der gemieteten Räumlichkeiten, nicht jedoch wissenschaftliche Geräte. In diesem Sinn erfasst das Mietobjekt auch die Hörsaal- und Büroeinrichtung, Laborausstattung, Telefonanlage und das Mobiliar (Anlage 1 Rahmenvertrag).
- (5) In der Planungs- und Errichtungsphase kann es zu Abweichungen in der Gesamtnutzfläche der Mieterin von 5 % und in den in Anlage 1 konkretisierten Nutzflächen für die einzelnen Verwendungsklassen/arten von 10 % kommen.
- (6) Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt mit Bezugsfertigkeit zu einem vom Vermieter vorab bekannt zu gebenden Zeitpunkt. Bei Übergabe des Mietobjektes wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem der tatsächliche Zustand des Mietobjektes einschließlich ersichtlicher Mängel sowie die Frist für die Verpflichtung des Vermieters zu deren Behebung festgehalten wird. Die Mieterin ist zur Übernahme des Mietobjektes binnen 1 Monat ab Aufforderung zur Übernahme verpflichtet, sofern keine wesentlichen Mängel des Mietobjektes, die die Verwendung des Mietobjektes durch die Mieterin behindern, gegeben sind. Verweigert die Mieterin die Übernahme ungerechtfertigt, gilt die Übernahme mit Ablauf dieser Monatsfrist als erfolgt. Solche Mängel verpflichten den Vermieter zur ehest

möglichen Nachbesserung auf den vertragskonformen Zustand des Mietobjektes. Ist eine solche nicht möglich, hat die Mieterin Anspruch auf eine finanzielle Abgeltung in Form einer angemessenen Mietzinsminderung.

- (7) Das Mietobjekt ist in neuem, fertig gestelltem, von Baumaterialien und sonstigen Fahrnissen geräumten und gesäubertem/ausgemalenem/besenreinem Zustand zu übergeben. Erfolgt die Übergabe des fertig gestellten Mietobjekts nicht in geräumtem, ausgemalenem, besenreinem Zustand, ist die Mieterin berechtigt, diese Restarbeiten unverzüglich (ohne Nachfristsetzung) auf Kosten des Vermieters durchführen zu lassen.
- (8) Sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wird, ist spätestens mit Abschluss der Ausbaurbeiten (Anlage 1 zum Rahmenvertrag, S 22) die Nutzfläche je Verwendungskategorie und die Summe der Nutzfläche der zu übernehmenden und der durch die Mieterin gemieteten Räumlichkeiten nach der ÖNORM B 1800 und das Raumbuch verbindlich festzustellen. Das Mietobjekt und das diesbezügliche Mietentgelt bestimmen sich nach den bei Übergabe festgestellten Naturmaßen und nicht nach den (derzeitigen) Planmaßen.
- (9) Der Mieterin werden für die gesamte Vertragsdauer bei der Übergabe alle zu dem Mietobjekt gehörenden Schlüssel (gemäß separatem Schlüsselübergabeprotokoll) ausgehändigt. Jeglicher Schlüsselverlust (auch von selbst hergestellten) Schlüsseln ist dem Vermieter sofort zu melden. Für einen etwaigen Schlüsselverlust, die daraus resultierenden Mehraufwendungen (Austausch der Zylinder, Schließgruppenänderungen, Bewachungsdienst u. ä.) oder unbrauchbar gewordene Schlüssel haftet die Mieterin. Die Mieterin ist berechtigt auf eigene Kosten weitere Schlüssel herstellen zu lassen.
- (10) Das Land hat die Inbetriebnahme des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln Ende September 2009 sicherzustellen (vgl. Anlage 1 zum Rahmenvertrag, S 22), sofern alle übrigen Vertragsparteien nach dem Rahmenvertrag ihre Verpflichtungen und Mitwirkungsobliegenheiten rechtzeitig erfüllen. Die Aussetzung des Planungsprozesses nach § 5 Abs. 8 des Rahmenvertrages ist dem Vermieter nicht zuzurechnen und berechtigt zu einer verhältnismäßigen Verlängerung der Fristen nach dem Zeitplan (Anlage 1 zum Rahmenvertrag, S 22). Kommt es zu Verzögerungen in der Errichtung und Inbetriebnahme des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln wird das Land die Mieterin hierüber einschließlich des geänderten Zeitplans ehestbaldig informieren; allenfalls in den jeweiligen Gremien. Die Mieterin wird alles unternehmen, um auf Basis des geänderten Zeitplans ihre Dispositionen zu treffen und Aufwendungen infolge verspäteter Übergabe zu vermeiden. Erfolgt die Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln bis spätestens Ende August 2010 sind wechselseitige Ansprüche der Mieterin welcher Art immer jedenfalls ausgeschlossen. Im Übrigen hat das Land der Mieterin jene Aufwendungen zu ersetzen, die sie im berechtigten Vertrauen auf die Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln bis spätestens 31.8.2010 getätigt hat oder wegen dessen Übergabe nach dem 31.8.2010 zusätzlich entstehen, sofern ausschließlich das Land und die ihm zurechenbaren Gehilfen diese Verzögerung verschuldet haben und soweit diese zusätzlichen Aufwendungen nicht durch rechtzeitige Dispositionen der Mieterin verhindert oder zumindest reduziert hätten werden können. Eine Verlängerung des Bauzeitplans wegen längerer Behörden- und/oder Gerichtsverfahren zur Genehmigung des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln haben keine Ansprüche der Mieterin zur Folge, wenn die Mieterin hierüber rechtzeitig informiert wurde.

§ 2 Mietdauer

- (1) Gilt für BOKU: Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe/Übernahme des Mietobjekts und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vertragspartner sind berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres zu kündigen. Die Mieterin verzichtet für die Dauer von 25 Jahren auf die teilweise oder gänzliche Kündigung des gegenständlichen Mietvertrags, so dass die Mieterin den Mietvertrag erstmals zum 31.12.2035 auflösen kann, wenn – wie beabsichtigt - die Übergabe des Mietobjekts 2009 erfolgt. (Ende Sonderbestimmung BOKU)

Gilt für ARC: Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe/Übernahme des Mietobjekts und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vertragspartner sind berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreijährigen Kündigungsfrist jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres zu kündigen. Nach Ablauf des 24. Jahres nach Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln hat die Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von bloß einem Jahr zum 31. Dezember eines jeden Jahres zu erfolgen. Die Mieterin verzichtet für die Dauer von 15 Jahren auf die teilweise oder gänzliche Kündigung des gegenständlichen Mietvertrags, so dass die Mieterin den Mietvertrag erstmals zum 31.12.2028 auflösen kann, wenn – wie beabsichtigt - die Übergabe des Mietobjekts 2009 erfolgt. Kündigt die Mieterin den Mietvertrag mit Wirkung nach Ende des 18. Jahres nach Übergabe des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln, werden sich Mieterin und Vermieter bemühen die dadurch frei werdenden Flächen unter Beachtung der Gesamtausrichtung des Campus Tulln und des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln einer Verwertung zumindest zu dem von der Mieterin zu zahlenden Mietentgelt zu zuführen. Die Mieterin ist bei Kündigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf des 22. Jahres nach Übergabe des Mietobjekts berechtigt, einen adäquaten Nachmieter zu nennen. Sollten jedoch trotz all dieser Verwertungsbemühungen nicht alle von der Mieterin angemieteten Flächen angemessen verwertet werden können, hat die Mieterin dem Vermieter das 1,1 fache der Mietzinslöse zu ersetzen, die der Vermieter aus dem Mietvertrag mit der Mieterin bis zum Ablauf von 25 Jahren Mietverhältnis erzielt hätte und die ihm trotz der genannten Verwertungsbemühungen ob der von der Mieterin gekündigten Flächen nicht von Dritten gezahlt werden (Ende Sonderbestimmung ARC).

- (2) Ein jeder Vertragspartner ist berechtigt, vom Mietvertrag zurückzutreten, wenn das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln nicht mit verhältnismäßigen Aufwendungen innerhalb einer absehbaren (planbaren) Frist nach dem 31.8.2010 errichtet werden kann.
- (3) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung zu kündigen
- wegen erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietobjektes durch die Mieterin;
 - wegen Säumnis bei der Bezahlung Mietzinses trotz zweifacher Einmahnung mittels eingeschriebenen Briefs unter Setzung einer Nachfrist von jeweils einem Monat;
 - wenn über das Vermögen der Mieterin das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens mangels Kostendeckung abgewiesen wird;
 - wenn das Mietobjekt infolge höherer Gewalt oder Zufall zur Gänze oder zum Teil zerstört oder unbenutzbar gemacht wird und der Wiederherstellungsaufwand unverhältnismäßig zu den zu erwartenden Erträgen ist.

- (3) Die Mieterin hat das Recht, das Mietverhältnis jeweils zum Ende eines Kalenderquartals vorzeitig für beendet zu erklären, falls das Mietobjekt zum bedungenen Gebrauch auf Dauer untauglich wird oder der Vermieter gegen wesentliche Vertragsbestimmungen verstößt und in beiden Fällen der vertragsgemäße Zustand trotz zweifacher schriftlicher Aufforderung mittels eingeschriebenen Briefs durch die Mieterin von dem Vermieter nicht binnen angemessener Frist hergestellt wird.
- (4) Kündigungen die unter Missachtung von Kündigungsverzicht, Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin erfolgen, sind rechtsunwirksam.
- (5) Bei Vertragsbeendigung hat die Mieterin dem Vermieter unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung das Mietobjekt geräumt von ihren eigenen Fahrnissen, besenrein zurückzustellen und alle Schlüssel herauszugeben. Mangels anderer Vereinbarung sind allfällige von der Mieterin ohne Zustimmung des Vermieters (§ 4 Abs 3) veranlasste bauliche Veränderungen auf Kosten der Mieterin rückgängig zu machen, sofern diese nicht von dem Vermieter im Vorhinein ausdrücklich schriftlich genehmigt wurden. In diesem Sinn besteht keine Rückbauverpflichtung, wenn der Vermieter gemäß § 4 Abs 3 den baulichen Veränderungen zugestimmt oder dessen Zustimmung von der Mieterin gerichtlich erwirkt wurde.

Sollte die Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses im Mietobjekt eigene Fahrnisse (z.B. selbst erworbene Einrichtungsgegenstände oder Einbauten) zurücklassen wollen, so ist sie verpflichtet, dies dem Vermieter spätestens sechs Wochen vor Beendigung des Mietvertrages schriftlich anzuzeigen. Der Vermieter ist berechtigt, die Übernahme der Fahrnisse der Mieterin ohne Bekanntgabe von Gründen mit der Wirkung zu verweigern, dass die Mieterin das Mietobjekt auch von den nicht übernommenen Gegenständen spätestens am Tage der Beendigung des Mietverhältnisses zu räumen hat. Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb von drei Wochen nach Erhalt der Anzeige schriftlich zu erklären, welche Gegenstände von ihr übernommen werden.

Der Ersatz von Investitionen der Mieterin in das Mietobjekt (Investitionsablöse) ist ausgeschlossen. Soweit sich ein Nachmieter gegenüber dem Vermieter zur Übernahme der baulichen Veränderungen am Mietobjekt und/oder von Fahrnissen unter Überbindung der gegenständlichen Verpflichtung zum Rückbau des Mietobjekts bzw. Räumung des Mietobjekts von diesen Fahrnissen bei dessen Vertragsbeendigung verpflichtet, ist die Mieterin nicht zum Rückbau und zur Räumung dieser Fahrnisse verpflichtet. Eine allfällige Investitionsablöse macht die Mieterin gegenüber dem Nachmieter unter Ausschluss jeglicher Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend.

§ 3 Miete

- (1) Die Miete ist monatlich im Vorhinein bis spätestens den 1. eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei zur Zahlung fällig. Die Zahlung ist fristgerecht, wenn sie am Fälligkeitstag von der Mieterin auf ein vom Vermieter bekannt gegebenes Konto eines Finanzinstituts/Kreditinstituts mit einer in Niederösterreich oder Wien gelegenen Zahlstelle anweist. Die Zahlung erfolgt auf Kosten und Risiko des Vermieters. Ist die Mieterin mit der Zahlung um mehr als 5 Banktage in Verzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 2% p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu zahlen. Ein darüber hinausgehender Schadenersatzanspruch ist ausgeschlossen.

(2) Die Miete (Mietentgelt) besteht aus folgenden Elementen:

- dem Mietzins; dieser beträgt €13,08 pro Monat und m² NFL;
- dem Entgelt für die von der Mieterin gemieteten Stellplätze; dieser beträgt €15 pro Monat und Stellplatz;
- 50% der anteiligen Instandhaltungskosten des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln; unter Instandhaltungskosten sind die Kosten der Instandhaltung (vgl § 5 Abs 1) des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln im Inneren und im Äußeren einschließlich Instandhaltung der allgemeinen Verkehrsflächen I und II, der Haustechnikräume, der technischen Infrastruktur und Haustechnik (Anlage 1 zum Rahmenvertrag) zu verstehen.
- den anteiligen Betriebs- und Nebenkosten; darunter sind sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren in analoger Anwendung der §§ 21 und 24 MRG zuzüglich Kosten des infrastrukturellen, technischen und kaufmännischen Facility Management zu verstehen, sofern für bestimmte Betriebskosten in diesem Vertrag keine gesonderten Regelungen getroffen werden.
- den anteiligen Heiz- und Stromkosten.
- der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer, wobei der Vermieter berechtigt ist, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, den Mietzins (und damit auch alle anderen Mietelemente) als umsatzsteuerpflichtig gemäß § 6 (2) UStG zu behandeln. Der Vermieter verpflichtet sich auf Verlangen der Mieterin, die Option gemäß § 6 (2) UStG nach Ablauf der in § 12 (10) UStG angeführten Frist, innerhalb der der Vermieter zur Berichtigung des Vorsteuerabzuges verpflichtet wäre, nicht mehr auszuüben. Für diesen Fall verpflichtet sich die Mieterin, dem Vermieter jene Vorsteuerbeträge zu ersetzen, die der Vermieter im Hinblick auf die Nichtausübung der Option nicht mehr geltend machen kann. Ändern sich die umsatzsteuergesetzlichen Rahmenbedingungen, so verpflichten sich die Vertragspartner, eine wirtschaftlich der oben angeführten Regelung vergleichbare Regelung zu treffen, wobei jedenfalls dem Vermieter keine wie immer gearteten Kosten aus der Rückführung von Vorsteuerbeträgen erwachsen dürfen.

(3) Der von der Mieterin zu tragende Anteil der Betriebskosten, Heiz- und Stromkosten und Instandhaltungskosten bestimmt sich (vgl. z.B. Abs. 5, 7 und allenfalls Heiz- und Stromkosten) – so im Einzelfall nicht ein Abrechnung nach festgestelltem Verbrauch vereinbart wird – aus den von der Mieterin übernommenen Hauptnutzflächen und den der Mieterin anteilig zugerechneten 70% der allgemeinen Verkehrsflächen I dividiert durch die gesamte Nutzfläche des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln (nach dem derzeitigen Planungsstand vgl. § 3 Rahmenvertrag und Anlage 1 zum Rahmenvertrag).

(4) Für die anteiligen Betriebs- und Nebenkosten wird ab Beginn der Mietzinszahlung ein noch zu bestimmender Betrag pro Monat und m² NFL als Akonto einvernehmlich festgesetzt und gemeinsam mit der Miete zur Zahlung fällig. Die genaue Abrechnung der geleisteten Akonti mit den tatsächlichen anteiligen Betriebs- und Nebenkosten wird von dem Vermieter bis spätestens 30. 06. des folgenden Kalenderjahres erstellt. Nach der ersten Betriebskostenabrechnung wird der monatliche Akontobetrag neu festgelegt.

Für die Heiz- und Stromkosten gelangt ein noch zu bestimmender Betrag pro Monat und m² NFL als Akonto zur Verrechnung.

(5) Soweit technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll, werden Betriebs- und Nebenkosten dem Mietobjekt gesondert zugeordnet.

- (6) Nach Vertragsabschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und Gebühren darf der Vermieter auf die Mieterin umlegen, wenn diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit Betrieb oder Unterhaltung des Mietobjektes stehen und diese Kosten, Steuern und Gebühren für den Vermieter zwingend entstehen.
- (7) Die Mieterin ist nach Abstimmung mit dem Vermieter berechtigt, Betriebskosten direkt mit dem Erbringer der entsprechenden Leistungen zu verrechnen und an diesen zu bezahlen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Jedenfalls gilt eine Versicherung des Mietobjektes (unabhängig davon, ob auf eigene Kosten oder als Bestandteil der weiterverrechneten Betriebskosten) auch gegen andere als in § 21 MRG genannten Schäden, wie insbesondere gegen Sturm-, Unwetter- und sonstige Naturereignisschäden, Leitungswasser- und Glasbruchschäden, im Rahmen einer angemessenen Liegenschafts-Multirisikoversicherung auf den jeweiligen Neubauwert des Mietobjektes sowie die anteilige Übernahme der von dem Vermieter abgeschlossenen Versorgungsverträge hinsichtlich Strom und Wärme als ausdrücklich vereinbart.

Wenn durch Sonderveranstaltungen der Mieterin oder durch die besondere Art des Betriebes besondere Aufwendungen (z.B. Bewachungsdienst, Sonderreinigung etc.) entstehen, so sind diese von der Mieterin zu übernehmen, wobei auf Initiative der Mieterin rechtzeitig vor dem Entstehen dieser besonderen Aufwendungen über deren Umfang und Kosten zwischen Vermieter und Mieterin das Einvernehmen herzustellen ist.

Der Vermieter hat Vorkehrungen zur Ver- bzw. Entsorgung des Mietobjektes mit Energie (Strom, Heizung, Kühlung und Fernwärme), Wasser und Abwasser getroffen. Die Mieterin hat sich gegen Zahlung der entsprechenden (verbrauchsabhängigen) Gebühren dieser Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten ausschließlich zu bedienen, sofern sie keine günstigere Versorgungsmöglichkeit dem Vermieter nennt und diese Versorgungseinrichtung für das gesamte Universitäts- und Forschungszentrum Tulln kein verbindliches Angebot legt, das günstiger ist als das vom Vermieter eingeholte Angebot.

Die Mieterin hat dem Vermieter nach vorheriger Absprache während der Betriebszeiten jederzeit ungehinderten Zugang zu diesen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere den Zählereinrichtungen, zu gewähren.

- (8) Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der Verbraucherpreisindex 2000, der von der Statistik Austria monatlich verlautbart wird, oder ein an seine Stelle tretender Index. Basis ist der Indexwert für den Monat Juli 2005. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Beim ersten Überschreiten des Spielraumes nach oben oder unten ist jedoch die gesamte Wertänderung zum Ansatz zu bringen, wobei die erste außerhalb des Spielraumes gelegene Indexzahl die Basis, sowohl für die Neufestsetzung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes, zu bilden hat.
- (9) Die Aufrechnung von Mietentgeltansprüchen ist ausgeschlossen.

§ 4 Verwendungszweck des Mietobjektes, Untervermietung

- (1) Das Mietobjekt darf ausschließlich für Zwecke einer Universität, einer außeruniversitären Forschungseinrichtung und einer Fachhochschule sowie damit zusammenhängender Tä-

tigkeiten, insbesondere Büro-, Schulungs-, Lehr- und Forschungszwecke, verwendet werden, sofern im Einzelfall nichts Gegenteiliges ausdrücklich vereinbart wird.

Die für den Verwendungszweck allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligungen sind von der Mieterin auf ihre Kosten einzuholen sowie die dabei auferlegten Bedingungen und Auflagen auf ihre Kosten einzuhalten.

Eine einseitige Abänderung Verwendungszweckes ist nicht gestattet. Eine gemeinsame Abänderung des Verwendungszweckes bedarf für ihre Wirksamkeit ausdrücklich der Schriftform.

- (2) Eine Unter- bzw. Weitervermietung des Mietobjektes (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Der Vermieter erteilt die Zustimmung zur kostendeckenden Vermietung von Teilen des Mietgegenstandes an Fachhochschulen und/oder außeruniversitäre Forschungseinrichtungen und/oder Vertragspartner des Rahmenvertrags.
- (3) Die Mieterin ist berechtigt, mit vorangehender Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten und eigenes Risiko bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen. Voraussetzung für eine solche Zustimmung ist, dass durch die beabsichtigten Veränderungen nicht die Außenhülle und die statisch konstruktiven Elemente berührt sind, keine Minderung des Werts des Universitäts- und Forschungszentrums Tulln zum Ende der Vertragsdauer und keine erhöhten Instandhaltungs- und Betriebskosten zu erwarten sind. Die Mieterin hat den Vermieter über die erfolgte Veränderung zu informieren. Die hierfür erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen hat die Mieterin auf eigene Kosten einzuholen. Der Vermieter hat die hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und die Pläne entsprechend zu unterfertigen, wenn die oben genannten Bedingungen erfüllt sind. Insbesondere erklärt der Vermieter schon jetzt seine Zustimmung zu folgenden Maßnahmen, sofern allfällige Mehrkosten in Instandhaltung und Betrieb von dem Vermieter getragen werden:
 - Errichtung/Abbruch von Zwischenwänden,
 - Einbau sanitärer Einrichtungen, Küchen, zusätzliche Lehrveranstaltungsräume und Laborräume und alle hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen, und
 - Einbau von elektrischen Anlagen, Leitungen und Kommunikationseinrichtungen/Kommunikationsleitungen.
- (4) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann das Mietobjekt jederzeit bei Gefahr in Verzug ohne Vorankündigung betreten. Darüber hinaus ist der Vermieter gegen schriftliche Vorankündigung berechtigt, das Mietobjekt und all seine Räumlichkeiten jederzeit zu den üblichen Tageszeiten zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten und sonstiger triftiger Gründe (Feststellung von erforderlichen Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Fall des Verkaufs des Mietobjekts) zu betreten. Die Mieterin hat dafür zu sorgen, dass der Zutritt zum Mietobjekt und all seinen Räumlichkeiten des Vermieters ermöglicht wird.
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, ein Raumcontrolling für alle Flächen/Räumlichkeiten einzusetzen, die Gegenstand des Mietobjekts sind. Im Sinn des Grundsatzes der Sparsamkeit, Effizienz und Zweckmäßigkeit ist der Vermieter berechtigt, in einer bestimmten Zeit nicht genutzte Lehrsäle, Verkehrsflächen und Nebennutzflächen zur kurzfristigen Nutzung durch Dritte zu überlassen, wenn dadurch der Betrieb der Mieterin nicht einge-

schränkt/behindert wird (z.B. in einer bestimmten Zeit nicht genutzte Lehrsäle werden anderen Lehreinrichtungen kurzfristig überlassen). Der Vermieter ist berechtigt, den Betrieb aller Gastronomieeinrichtungen durch Dritte einschließlich Getränke- und Snackautomaten auszuschreiben und alle damit verbundenen Erlöse selbst zu vereinnahmen. Die Erlöse aus diesen Gastronomieeinrichtungen stehen ausschließlich dem Vermieter zu. Gleiches gilt für allgemeine Werbeflächen am und rund um das Universitäts- und Forschungszentrum Tulln.

§ 5 Erhaltung, Gewährleistung und Schadenersatz

- (1) Unbeschadet der Verpflichtung der Mieterin zum anteiligen Ersatz von 50% der Instandhaltungskosten (§ 3 Abs. 2) hat der Vermieter Schäden und Mängel am Gebäude im Inneren und Äußeren einschließlich der Haustechnik und der technischen Infrastruktur zu beheben; und zwar solche Schäden/Mängel, die einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietobjekts verunmöglichen oder erheblich erschweren. Derartige Schäden/Mängel sind von der Mieterin unverzüglich zu melden. Erfolgt die Behebung dieser Mängel/Schäden innerhalb dreier Monate, ist die Mieterin nicht zur Mietentgeltminderung bzw. zur Einbehaltung des Mietentgelts berechtigt. Schäden/Mängel, die infolge höherer Gewalt oder Zufall das Mietobjekt zur Gänze oder zum Teil zerstören und unbenutzbar machen, müssen nicht behoben werden, wenn der Wiederherstellungsaufwand unverhältnismäßig zu den zu erwartenden Erträgen ist.

In diesem Sinn verpflichtet sich der Vermieter das Mietobjekt auch im Inneren einschließlich der technischen Anlagen, Ausstattungen und Installationen (jedoch exklusive Grundausstattung wie z.B. Büro-, Labor- und Lehrsaaleinrichtung, Geräte und sonstige bewegliche Sachen) in brauchbaren Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen ehest möglich zu beheben, sofern diese Beschädigungen nicht dem Ingerenzbereich der Mieterin zuzurechnen ist. Diese Instandhaltungsverpflichtungen erfassen insbesondere Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, Heizungs- und Sanitäranlagen, die Gebäudeleittechnik, Heizungs- und Lüftungsanlagen und sonstige noch einvernehmlich zu bestimmende Anlagen.

- (2) Die Mieterin hat dagegen die Grundausstattung wie insbesondere Büro-, Hörsaal- und Laboreinrichtung, Telefonanlage und sonstige Mobilien auf eigene Kosten und eigenes Risiko instand zu halten und zu warten. Gegebenenfalls hat sie Ersatzinvestitionen in die Grundausstattung auf eigene Kosten zu tätigen. Mit Übergabe des Mietobjekts ist die Grundausstattung ausschließlich dem Ingerenzbereich der Mieterin zugeordnet.
- (3) Die Mieterin ist zur Entgeltminderung und Zurückhaltung des Entgelts insoweit berechtigt, als die Nutzbarkeit des Mietobjekts bzw. Teile davon durch Umstände eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, die im Risikobereich des Vermieters liegen oder von diesem verursacht wurden. Betriebsstörungen infolge von Mängeln am Mietgegenstand, die zum Zeitpunkt der Übergabe vorlagen, hat der Vermieter jedenfalls zu vertreten. Darüber hinaus hat der Vermieter Betriebsstörungen/Mängel unverzüglich zu beheben, sofern es sich nicht um die Grundausstattung/Ersteinrichtung handelt. Eine Verpflichtung zur unverzüglichen Mängelrüge besteht nicht. Ein kurzfristiger Ausfall haustechnischer Anlagen berechtigt dagegen nicht zur Mietentgeltreduktion bzw. Zurückhaltung des Mietentgelts, sofern die Vermieter unverzüglich alle Maßnahmen gesetzt hat, um die dadurch hervorgerufenen Störungen und/oder Nutzbarkeit des Mietobjekts so gering wie möglich zu halten. Im Übrigen verzichtet die Mieterin auf § 1096 ABGB.

- (4) Die Mieterin hat das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und dafür zu sorgen, dass auch die ihr zurechenbaren Personen das Mietobjekt pfleglich behandeln. Die Mieterin ist weiters verpflichtet, auf ihre Kosten für eine regelmäßige und ordentliche Reinigung sowie für die Müllentsorgung des Mietobjekts Sorge zu tragen und die diesbezüglichen Bedingungen und Auflagen zu erfüllen.
- (5) Die Mieterin nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sämtliche bewegliche, im Mietobjekt befindlichen Sachen wie z.B. kaufmännische und technische Einrichtungen, Warenvorräte etc. sowie Kraftfahrzeuge, Anhänger und Sonstiges im Freien nicht Gegenstand der Gebäudeversicherung sind und daher aus einer etwaigen Beschädigung oder aus einem etwaigen Diebstahl dieser beweglichen Sachen der Mieterin keine wie immer gearteten Ersatzansprüche gegenüber des Vermieters zustehen.
- (6) Der Vermieter trägt das Risiko des Untergangs des Mietobjekts infolge von Zufall oder höherer Gewalt bzw von Ursachen, die nicht in den Ingerenzbereich der Mieterin fallen. Unbeschadet Abs. 2 erfasst der Ingerenzbereich der Mieterin auch alle Personen, die infolge der Nutzung des Mietobjekts Zugang zum Mietobjekt haben bzw. sich ohne größeren Aufwand hiezu Zugang verschaffen können. Die Mieterin haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden, die sie unter Verletzung der ihr obliegenden Sorgfaltspflichten verursacht hat. Die Mieterin haftet in gleicher Weise für alle Schäden am Mietobjekt, die durch sie, ihre Mitarbeiter, Besucher, Gäste, Studenten, Lieferanten und von ihr beauftragte Unternehmen verursacht worden sind.
- (7) Die Vertragspartner verzichten wechselseitig auf Schadenersatz für Folgeschäden und entgangenen Gewinn; dies gilt nicht für vorsätzliche oder durch krass-grobe Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Darüber hinaus verzichten die Vertragspartner wechselseitig auf Schadenersatz infolge leichter Fahrlässigkeit, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Den Nachweis einer groben Fahrlässigkeit hat der jeweils Geschädigte zu erbringen. Soweit dem keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, ist die maximale Haftung eines Vertragspartners mit EUR 500.000,- beschränkt. Unberührt von diesen wechselseitigen Haftungsausschlüssen sind gesetzlich zwingende Haftungen, wie insbesondere die Haftung für Personenschäden, die Haftung nach dem Eisenbahn- und Kraftfahrzeughaftpflichtgesetz, Patentgesetz/Urheberrechtsgesetz, die Haftung für Schäden am Mietobjekt im Sinn des Abs. 6 und die Haftung nach Produkthaftungsgesetz. Dieser Haftungsausschluss gilt auch jeweils zugunsten der Mitarbeiter, Organe, Gehilfen, Berater, Lehrende und sonstige dem Vertragspartner zuzuordnende Personen. In diesem Sinn wird jegliche Haftung für Ansprüche aus Betriebsunterbrechungsschäden, Daten- und Informationsverluste, Ausfall von Datenverarbeitungseinrichtungen, Softwareschäden, Schäden an Forschungsarbeiten und -ergebnissen (Versuchsreihen) und – sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges bestimmt ist – Zinsverluste ausgeschlossen.

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Zur Bestätigung, dass die Mieterin die Annahme des Mietangebots als solche zur Kenntnis genommen hat, überweist die Mieterin eine Akonto-Zahlung von €5.000,- auf das vom Vermieter bekannt gegebene Bankkonto. Die Vertragspartner verzichten auf die Geltendmachung von allfälligen Ersatzansprüchen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes ausdrücklich vereinbart ist.

- (2) Neben diesem Vertrag bestehen keinerlei mündliche Abmachungen. Eine Abänderung dieses Vertrages sowie die Vereinbarung des Abgehens von der Schriftform können nur nachweislich erfolgen. Unbeschadet allenfalls strengerer gesetzlicher Vorschriften hat die Kündigung nachweislich zu erfolgen.
- (3) Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen.
- (4) Die Kosten der Vertragserrichtung trägt jeder Vertragspartner selbst. Die Kosten einer allfälligen Vergebührung dieses Vertrages trägt zur Gänze die Mieterin.
- (5) Es gilt materiell österreichisches Recht. Verweisungen auf ausländisches Recht gelten nicht. Für Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist das für Tulln an der Donau örtlich zuständige Landesgericht für Zivilrechtssachen exklusive zuständig.

Datei-Nr.: AE/G-04.004

Endstand: 4.11.2005