

NÖ SONDERFINANZIERUNGSMODELL

STANDORT NÖ

1. Nachtrag zum

GRUNDSATZÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen zwischen

1. Land Niederösterreich
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

im folgenden kurz "Land" genannt

einerseits

2. Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG
3101 St. Pölten, Kremser Gasse 20

im folgenden kurz "Hypo" genannt

sowie der

3. NÖ. HYPO Leasinggesellschaft m.b.H.
3101 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1

im folgenden kurz "Hypo-Leasing" genannt

andererseits:

Das Grundsatzübereinkommen vom 14.12.2004 wird wie folgt geändert:

1) *Der Punkt 1.1. wird wie folgt geändert:*

- 1.1. Die Niederösterreichische Landtag hat der Durchführung/Finanzierung der Errichtung des „Standortes NÖ“ auf dem Grundstück Nr. 278/122 im Regierungsviertel in St. Pölten mit Gesamtkosten gemäß ÖNORM B 1801-1 (d.h. exkl. Umsatzsteuer, Valorisierung und Bauzinsen) in Höhe von € 22.500.000,-- Preisbasis 1.9.2004 (in der Folge kurz auch Objekt genannt) unter der Zielsetzung einer raschen Projektrealisierung und einer projektsbezogenen Abwicklung sowie auch aus Kostengründen im Rahmen einer Sonderfinanzierung die Zustimmung erteilt.

2) Der Punkt 5.1.1. wird wie folgt geändert:

5.1.1. Das Land Niederösterreich erteilt seine Zustimmung, dass die NÖ. Hypo Bauplanungs- und Bauträgergesellschaft m.b.H., eine Konzerngesellschaft der Hypo, mit der Durchführung eines Gutachterverfahrens zur Planerfindung zu einem Gesamthonorar (ohne Drittkosten) von € 35.000,-- und mit der Erbringung von Projektmanagementleistungen zu einem Honorar in Höhe von € 535.000,-- gemäß Anbot vom 17.9.2004 beauftragt wird, wobei dieses Honorar in den genehmigten Gesamtkosten gemäß Punkt 1.1 Deckung finden muss. Die Honoraranpassung erfolgt gemäß Anbot vom 17.9.2004.

3) Der Punkt 5.1.2. wird wie folgt geändert:

5.1.2. Soweit die Erfassung der Gesamtkosten des Objektes lt. Punkt 1. aufgrund von Rechnungen/Leistungsverzeichnissen erfolgt, die auf eine Auftragsvergabe/Kaufentscheidung lt. Punkt 3.4. oder 6.3. dieses Vertrages zurückzuführen sind, verpflichtet sich das Land (als zukünftiger Mieter) diese Beträge zuzüglich der Liegenschaftskosten samt Nebenkosten in Höhe von € 831.500,-- und der separat in prüffähiger Form auszuweisenden Aufwendungen/Zahlungen für die Instandhaltung und Finanzierung des Objektes, einschließlich Aufwendungen für die Zwischenfinanzierung, nicht verrechneter Kosten der Grundbenützung, Steuern, Gebühren und sonstiger öffentlicher Abgaben sowie Kosten der Versicherung während der Bauzeit, jedenfalls aber bis zur Erstfälligkeit der Miete binnen 6 Wochen ab Vorlage als Grundlage der Mietenberechnung anzuerkennen; das Land verpflichtet sich, die von der Projektgesellschaft zumindest jährlich vorzulegenden Zwischenabrechnungen binnen acht Wochen ab Übergabe zu prüfen, widrigenfalls diese mangels innerhalb dieser Frist erfolgter Beanstandungen als Grundlage der Mietenabrechnung anerkannt gelten. Für das im Projektrahmen beschaffte Grundstück wird einvernehmlich der 31.12.2004 als Stichtag für den Beginn der Zwischenfinanzierung vereinbart.

Die übrigen Punkte des Grundsatzübereinkommens vom 14.12.2004 bleiben unverändert.

Anlagen:

Finanzierungsplan in der Fassung vom 01.02.2006

St.Pölten, am

St. Pölten, am.....

.....
Niederösterreichische Landesbank-
Hypothekbank Aktiengesellschaft
3101 St. Pölten, Kremser Gasse 20

.....
Für das Land Niederösterreich
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

St. Pölten, am.....

.....
NÖ. HYPO Leasinggesellschaft m.b.H.
3101 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1

FINANZIERUNGSPLAN

Projekt: Standort NÖ
Mieter: Land Niederösterreich
Vermieter: NÖ. Verwaltungszentrum Verwertungsgesellschaft m.b.H.

Gesamtkosten exkl. Mwst, Bauzinsen, Valorisierung
 baukaufm. Gestionsentgelt € 22.500.000,--
 (Preisbasis 1.9.2004)

IMMOBILIEN

Grund € 831.500,--
 Errichtungskosten exkl. MWSt, Bauzinsen, Valorisierung € 21.423.278,--
 Gesamtkosten Immobil € 22.254.778,--

Grundvertragsdauer 25 Jahre
 Afa 40 Jahre

Nettoleasingrate p.a. € 865.950,93
 zuzügl. 20 % Mwst € 173.190,19
 € 1.039.141,12
 zuzüglich Kautions p.a. € 354.609,20
Bruttoleasingrate Immobilien p.a. € 1.393.750,32

kalk. Restwert (wird durch Ansparkautions aufgebracht) € 8.865.230,--

MOBILIEN

Errichtungskosten exkl. MWSt, Bauzinsen, Valorisierung € 245.222,--

Grundvertragsdauer 7 Jahre
 Afa 10 Jahre

Nettoleasingrate p.a. € 27.531,59
 zuzügl. 20 % Mwst € 5.506,32
 € 33.037,91
 zuzüglich Kautions p.a. € 10.509,51
Bruttoleasingrate Mobilien p.a. € 43.547,42

kalk. Restwert exkl. Mwst
 (wird durch Ansparkautions aufgebracht) € 73.566,60

Zu Vereinfachungszwecken wurde eine Durchschnittslaufzeit bei Mobilien von 7 Jahren angenommen. Die tatsächliche Vorschreibung erfolgt in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzungsdauer (5 bzw. 10 Jahre) auf Basis einer Grundmietdauer von 4 bzw. 9 Jahren.

Basiszinssatz: 12 Monate Euribor gem. Tab. 2.6. der OeNB des Monats Oktober 2005, d.s. 2,41 % zuzügl. 0,39 % Punkte = 2,8 % gj dek vorschüssig kal/360

NÖ SONDERFINANZIERUNGSMODELL

Projekt: Haus der Wirtschaft

GRUNDSATZÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen zwischen

1. Land Niederösterreich
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

im folgenden kurz "Land" genannt

einerseits

2. Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG
3101 St. Pölten, Kremser Gasse 20

im folgenden kurz "Hypo" genannt

sowie

3. NÖ. HYPO Leasinggesellschaft m.b.H.
3101 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1

im folgenden kurz "Hypo-Leasing" genannt

andererseits:

1. Präambel / Grundlagen dieses Vertrages
 - 1.1. Die Niederösterreichische Landtag hat der Durchführung/Finanzierung der Errichtung des „Hauses der Wirtschaft“ auf dem Grundstück Nr. 278/122 im Regierungsviertel in St. Pölten mit Gesamtkosten gemäß ÖNORM B 1801-1 (d.h. exkl. Umsatzsteuer, Valorisierung und Bauzinsen) in Höhe von € 20.000.000,-- Preisbasis 1.9.2004 (in der Folge kurz auch Objekt genannt) unter der Zielsetzung einer raschen Projektrealisierung und einer projektsbezogenen Abwicklung sowie auch aus Kostengründen im Rahmen einer Sonderfinanzierung die Zustimmung erteilt.
 - 1.2. Das Land wird sich zu diesem Zweck der Hypo bedienen und dieselbe mit der Abwicklung betrauen.
 - 1.3. Die Hypo bzw. deren Tochtergesellschaft Hypo-Leasing wird in diesem Zusammenhang den Grundeigentümer, die NÖ. Verwaltungszentrum Verwertungsgesellschaft m.b.H., eine Konzerngesellschaft der Hypo (in der Folge kurz Projektgesellschaft) in die Durchführung einschalten.

2. Vertragsinhalt:

- 2.1. Mit dem vorliegenden Vertrag werden zu dem unter Punkt 1. aufgezeigten Zweck die rechtlichen Grundlagen zwischen den Vertragspartnern geschaffen; insbesondere erfahren die Grundsätze des Verhaltens der Hypo als Gesellschafter der Hypo-Leasing und die Pflichten des Landes eine vertragliche Regelung.
- 2.2. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Inhalt dieses Grundsatzübereinkommens, des beiliegenden Finanzierungsplanes sowie aus dem Inhalt der gesondert abzuschließenden bzw. abgeschlossenen sonstigen Verträge (insbesondere Rahmenleasingvertrag vom 12.03.1991, Leasingvertrag bzw. sonstige das gegenständliche Objekt betreffende bestandvertragliche Regelungen, Kaufvertrag über die Liegenschaft).

3. Pflichten der Hypo / Hypo-Leasing

Die Hypo bzw. Hypo-Leasing verpflichten sich,

- 3.1. dafür Sorge zu tragen, dass bei der Gestion der Projektgesellschaft nicht nur den Grundsätzen kaufmännischer Sorgfalt und Wirtschaftlichkeit, sondern auch den Interessen des Landes als zukünftiger Bestandnehmer der Objekte Rechnung getragen wird, wobei die erwerbswirtschaftliche Gewinnorientierung der Projektgesellschaft durch die Berücksichtigung der Interessen der Vertragspartner nicht beeinträchtigt werden darf. Unter den Interessen des Vertragspartners Land sind dabei insbesondere solche zu verstehen, die sich auf den Betrieb der Objekte beziehen;
- 3.2. dafür Sorge zu tragen, dass dem Land über dessen Aufforderung Einsicht in die Geschäftsbücher der Projektgesellschaft gewährt wird; ein Informationsrecht über seitens der Projektgesellschaft allenfalls für Dritte durchzuführende Projekte steht dem Land jedoch nicht zu - diesfalls werden die Hypo bzw. die Hypo Leasing jedoch dafür Sorge tragen, dass derartige Projekte im Rahmen eines eigenen Rechnungskreises erfaßt werden, und ist dem Land ein Informationsrecht bezüglich des Deckungsbeitrages dieser Projekte für die Projektgesellschaft zu ermöglichen. Das Land hat seine Vertreter oder Bevollmächtigten diesbezüglich ausdrücklich zur Verschwiegenheit zu verpflichten;
- 3.3. dafür Sorge zu tragen, dass über Verlangen des Landes diesem bei der jeweiligen Projektgesellschaft für einen allenfalls bestehenden Aufsichtsrat ein Entsendungsrecht für zwei Mitglieder (maximal jedoch ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder) zusteht;
- 3.4. dafür Sorge zu tragen, dass bei der Auftragsvergabe/Kaufentscheidung und sonstigen Agenden den Empfehlungen eines Baubeirates Rechnung getragen wird - nach Genehmigung durch die zuständigen Organe des Landes Niederösterreich, es sei denn, dass begründete und schwerwiegende Interessen der Projektgesellschaft dagegenstehen (in derartigen Fällen sind vor Auftragsvergabe Verhandlungen mit dem Ziel einer einvernehmlichen Regelung im Sinne des Punktes 6.3. aufzunehmen);
- Der Baubeirat ist kein Organ der jeweils zu beratenden Gesellschaft, sondern ein auf Grund dieses Grundsatzübereinkommens einzurichtendes Gremium; er hat den jeweiligen Richtlinien der NÖ Landesregierung zu entsprechen. Für die Zusammensetzung, Bestellung und Tätigkeit dieses Beirates gelten die zitierten Richtlinien mit der Maßgabe, dass von der Hypo/Hypo-Leasing ein stimmberechtigtes Mitglied in den Baubeirat entsandt wird.
- 3.5. dafür Sorge zu tragen, dass nachstehende Gesellschafterbeschlüsse im Rahmen der Projektgesellschaft während der Dauer eines aufrechten Bestandverhältnisses hinsichtlich des Projektes lt. 1. zwischen der Projektgesellschaft und dem Land nur nach Abstimmung mit den Interessen des Landes getroffen werden, wobei dem Vertragspartner Land ein Anhörungsrecht hinsichtlich der geplanten Maßnahmen zusteht, ein Widerspruchsrecht

jedoch nur insoweit, als der geplante Beschluß eindeutig gegen ausdrückliche Bestimmungen dieses Vertrages und im Zusammenhang mit der Projektrealisierung zu errichtender Verträge verstößt, wobei dieses Widerspruchsrecht binnen sechs Wochen ab Bekanntgabe der geplanten Gesellschafterbeschlüsse auszuüben ist:

- a) Liquidation der Projektgesellschaft
- b) Veräußerung/Abtretung oder sonstige Verfügungen über Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft - dies gilt nicht, solange die Hypo direkt oder indirekt mindestens 50 % der Geschäftsanteile der Projektgesellschaft hält oder auf Grund des Gesellschaftsvertrages oder sonstiger vertraglicher Vereinbarungen in der Lage ist, die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages zu erfüllen.
- c) Verfügungen über das Objekt (insbesondere Veräußerung, Inbestandgabe, grundbücherliche Belastung (ausgenommen für projektsbezogene Finanzierungen oder ausgenommen für ein Risiko, das den Einheitswert des Objektes nicht übersteigt));

3.6.1. dafür Sorge zu tragen, dass die Projektgesellschaft von den ihr/ihnen lt. abzuschließendem Bestandvertrag zustehenden ordentlichen Kündigungsrechten nicht vor Ablauf der jeweiligen "Grundvertragsdauer" Gebrauch macht und übernimmt gleichzeitig die Haftung dafür, dass ein allfälliger Erwerber des Objektes von der Projektgesellschaft aufgrund eines vor Ablauf dieser Grundvertragsdauer abgeschlossenen Kaufvertrages sämtliche Pflichten der Projektgesellschaft aus dem jeweiligen Bestandvertrag mit übernimmt; dies gilt nicht im Falle von Erwerbsvorgängen gemäß Punkt 3.6.3.;

3.6.2. dafür Sorge zu tragen, dass dem Land oder einer von diesem namhaft gemachten, dritten Person nach Ablauf der "Grundvertragsdauer" das Recht auf lastenfreien Erwerb des/der Objekte/s zusteht. Als Kaufpreisbasis für den Erwerb des/der Objekte/s dient der kalkulatorische Buchwert des Objektes unter Anwendung einer kalkulatorischen Afa in Höhe

- a) von 2,5 % per anno für das Gebäude und
- b) des der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer jeweils zugrundeliegenden Satzes der ordentlichen Abschreibung für die sonstigen Objekte im Rahmen des Projektes lt. Pkt. 1

jeweils zuzüglich aller mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten, Abgaben, Gebühren und fixer (Gemein-)Kosten der Projektgesellschaft, zuzüglich aller allenfalls nicht amortisierten Teile der von der Projektgesellschaft in die Objekte allenfalls getätigten Aufwendungen/Kosten/Ausgaben, zuzüglich der zum Stichtag der Übertragung noch nicht verbrauchten Vorauszahlung des Baurechtszinses, soweit diese vom Baurechtsgeber nicht gesondert rückgeführt wurde;

Zu den dem kalkulatorischen Buchwert zugrundeliegenden Anschaffungskosten zählen:

- a) alle aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten,
- b) alle aktivierungsfähigen Anschaffungskosten, soweit sie dem Mieter nicht gesondert in Rechnung gestellt und beglichen wurden;
- c) alle sonst vertraglich geregelten Anschaffungskosten, Bauzinsen, auch wenn sie nicht unter a) oder b) fallen.

3.6.3. über begründetes Verlangen des Landes dafür Sorge zu tragen, dass das Land oder eine von diesem namhaft gemachte dritte Person das Recht auf Erwerb des Objektes/der Objekte auch vor Ablauf der "Grundvertragsdauer" haben, wobei diesfalls der Projektgesellschaft jedoch volle Genugtuung zu leisten ist - d.h., dass der Kaufpreis im Falle des vorzeitigen Erwerbes mindestens mit dem Barwert der vom Erwerb des Objektes bis zum Ende der Grundvertragsdauer aushaftenden Mietraten zuzüglich des kalkulatorischen Restbuchwertes zuzüglich aller mit dem vorzeitigen Erwerb anfallenden Kosten, Abgaben, Gebühren und fixen (Gemein-)kosten der Projektgesellschaft,

zuzüglich der zum Stichtag der Übertragung noch nicht verbrauchten Vorauszahlung des Baurechtszinses, soweit diese vom Baurechtsgeber nicht gesondert rückgeführt wurde, anzusetzen ist; der der Barwertermittlung zugrundeliegende Kalkulationszinssatz liegt um 1 % unter dem zum Zeitpunkt des vorzeitigen Erwerbs der Miete zugrundeliegenden, vertraglichen Zinssatz. Im Kaufpreis sind der Projektgesellschaft auch solche Nachteile zu ersetzen, die sich auf Grund der im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Rechtslage (wobei die wirtschaftliche Betrachtungsweise maßgebend ist - d.h. auch wirtschaftliche Rück/Vorwirkung ist zu berücksichtigen) durch die vorzeitige Veräußerung ergeben.

- 3.7. Die Aufteilung dieser Pflichten auf die Hypo bzw. die Hypo Leasing untereinander kann von diesen Gesellschaften nach freiem Ermessen vorgenommen werden.

4. Pflichten des Landes:

- 4.1. Sofern zur Projektrealisierung tunlich oder erforderlich, wird das Land dafür Sorge tragen, dass die in seinem Wirkungsbereich stehenden Maßnahmen unverzüglich getroffen werden.

- 4.2. Das Land trifft - neben sonstigen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen - die Pflicht, nachstehende Verträge unverzüglich über Aufforderung durch die Hypo, Hypo-Leasing oder die jeweilige Projektgesellschaft abzuschließen und in der Folge pünktlich zu erfüllen:

Mietverträge über die im Rahmen des Projektes lt. Punkt 1. angeführten sowie überhaupt alle Objekte, die zur Ausstattung und zum Betrieb eines Projektes lt. Punkt 1. dieses Vertrages üblich und erforderlich sind, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages sowie des Rahmenleasingvertrages vom 12.03.1991, wobei sich das Land verpflichtet, einen Kündigungsverzicht für die Zeit bis zu 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer dieses Vertrages zu akzeptieren.

Die Spezifikation der bezüglichen Objekte erfolgt auf Grundlage der Kaufvertragsrechnungen an die jeweilige Projektgesellschaft und Abrechnungen lt. Pkt. 5., insbesondere Pkt. 5.1.1. dieses Vertrages.

- 4.3. Das Land nimmt zur Kenntnis, dass die Leasingraten/Mietenberechnung gemäß Rahmenleasingvertrag unter Zugrundelegung der derzeit gültigen Gesetze, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der Judikatur der Höchstgerichte ermittelt wird, wobei abweichend von den Bestimmungen des Rahmenleasingvertrages die Kalkulation der Leasingrate/Miete ganzjährig dekursiv $\text{kal}/360$ unter Beibehaltung der vorschüssigen Zahlweise und unter Ansatz eines Aufschlages von 39 Basispunkten (0,39%-Pkte) auf den Basiszinssatz erfolgt. Als Basiszinssatz (Maßstab für die Kapitalmarktanpassung gemäß Rahmenleasingvertrag) wird abweichend der 12 Monats Euribor gemäß Tabelle 3.1.0. des statistischen Monatsheftes der Oesterreichischen Nationalbank herangezogen und ändert sich der der Leasingraten/Mietenberechnung zugrundeliegende Zinssatz um denselben Absolutbetrag, wie sich der zum Anpassungszeitpunkt zuletzt verlautbarte monatliche Durchschnittswert (im Hinblick auf die kalenderjahrbezogene Leasingraten/Mietenvorschreibung ist dies der Durchschnittswert für den jeweiligen Oktober) gegenüber dem vorherigen Wert verändert hat.

- 4.4. Das Land verpflichtet sich, einer Änderung des Mietentgelts nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zuzustimmen und die daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen:

Sollten sich im Laufe des Vertragsverhältnisses oder auch danach, sofern sie die Grundlagen der Leasing/Mietverträge berühren, die wesentlichen Grundlagen der Mietenberechnung durch eine geänderte Rechtslage, Verwaltungspraxis oder Judikatur verändern, so ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, die Miete entsprechend anzupassen.

Dies gilt für nachstehende, taxativ aufgezählte und der Mietenberechnung zugrundeliegende Faktoren:

- a) Abschreibungssatz für das jeweilige Objekt, und zwar für das Gebäude in Höhe von 2,5 % p.a.
- b) für die übrigen (insbesondere auch beweglichen) Objekte der der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende Abschreibungssatz.

Andere Faktoren berechtigen zu einer Anpassung nur dann und insoweit, als sie in prüffähiger Form nachgewiesen werden.

- 4.5. Das Land haftet für alle Handlungen der im Zusammenhang mit diesem Vertrag und im Zusammenhang mit der Projektrealisierung von ihm vorgeschlagenen und bestellten Organe / Bevollmächtigten / Erfüllungsgehilfen einschließlich für den von diesen durch Handeln oder Unterlassungen verursachten Schaden.
- 4.6. Das Land haftet dafür, dass der Baubeirat gemäß 3.4. dieses Vertrages seine Empfehlungen promptly abgibt und überhaupt alles unternimmt, um die Projektrealisierung im Sinne des Punktes 1. rasch und rationell zu realisieren.

5. Grundsätze der Bauführung/Erfassung und Anerkennung der Anschaffungskosten:

- 5.1.1. Das Land Niederösterreich erteilt seine Zustimmung, dass die NÖ. Hypo Bauplanungs- und Bauträgergesellschaft m.b.H., eine Konzerngesellschaft der Hypo, mit der Durchführung eines Gutachterverfahrens zur Planerfindung zu einem Gesamthonorar (ohne Drittkosten) von € 35.000,-- und mit der Erbringung von Projektmanagementleistungen zu einem Honorar in Höhe von € 535.000,-- gemäß Anbot vom 17.9.2004 beauftragt wird, wobei dieses Honorar in den genehmigten Gesamtkosten gemäß Punkt 1.1 Deckung finden muss.
- 5.1.1. Für ihre Leistungen während der Bauphase, die nicht Bestandteil des Projektmanagements sind (baukaufmännische Gestion) steht der Hypo-Leasing ein Entgelt in Höhe von 0,5 % der Errichtungskosten gemäß ÖNORM B 1801-1 (einschließlich aller Honorare und ohne Berücksichtigung von Skontoerträgen) zu. Dieses Entgelt erhöht die Gesamtkosten gemäß Punkt 5.1.3., dafür sind sämtliche, erzielten Skontoerträge gesamtkostenmindernd an das Land im Rahmen der Leasingraten/Mietkalkulation weiterzugeben.
- 5.1.2. Soweit die Erfassung der Gesamtkosten des Objektes lt. Punkt 1. aufgrund von Rechnungen/Leistungsverzeichnissen erfolgt, die auf eine Auftragsvergabe/Kaufentscheidung lt. Punkt 3.4. oder 6.3. dieses Vertrages zurückzuführen sind, verpflichtet sich das Land (als zukünftiger Mieter) diese Beträge zuzüglich der Liegenschaftskosten samt Nebenkosten in Höhe von € 744.300,-- und der separat in prüffähiger Form auszuweisenden Aufwendungen/Zahlungen für die Instandhaltung und Finanzierung des Objektes, einschließlich Aufwendungen für die Zwischenfinanzierung, nicht verrechneter Kosten der Grundbenützung, Steuern, Gebühren und sonstiger öffentlicher Abgaben sowie Kosten der Versicherung während der Bauzeit, jedenfalls aber bis zur Erstfälligkeit der Miete binnen 6 Wochen ab Vorlage als Grundlage der Mietenberechnung anzuerkennen; das Land verpflichtet sich, die von der Projektgesellschaft zumindest jährlich vorzulegenden Zwischenabrechnungen binnen acht Wochen ab Übergabe zu prüfen, widrigenfalls diese mangels innerhalb dieser Frist erfolgender Beanstandungen als Grundlage der Mietenabrechnung anerkannt gelten. Für das im Projektrahmen beschaffte Grundstück wird einvernehmlich der 31.12.2004 als Stichtag für den Beginn der Zwischenfinanzierung vereinbart.

Für im Projektrahmen beschaffte, der Vermietung nicht zugängliche Güter (nicht leasingfähige Güter = Güter mit einer Nutzungsdauer von weniger als vier Jahren bzw. Verbrauchsgüter z.B. Tischwäsche, Geschirr etc.) gilt: diese sind längstens bis zur Schlussabrechnung samt vertragl. Zwischenzinsen an den Mieter/ Nutzer zu übergeben bzw. zu verrechnen; über allfällige Kaufpreisstundungen ist gesondertes Einvernehmen herzustellen.

5.1.4. Das Land nimmt ferner zur Kenntnis, dass als Zinssatz für anfallende Kosten und Aufwendungen der Zwischenfinanzierung (insbesondere Bauzinsen) der 3 Monats-EURIBOR (European interbank offered Rate) zuzüglich 39 Basispunkte (0,39% Punkte) mit vierteljährlicher Verrechnung und Anpassung, verrechnet werden. Eine Anpassung erfolgt jeweils zum 1.1., 1.4., 1.7. und 1.10. eines jeden Jahres; über die Grundlagen und Modalitäten der Anpassung (insbesondere betreffend EURIBOR) ist separates Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern herzustellen.

5.2. Sollten über den so definierten Leistungsumfang hinaus zur betriebsbereiten Objektserrichtung und Übergabe zusätzliche Leistungen erforderlich sein, sind die Vertragspartner gegenseitig unverzüglich verpflichtet, das Einvernehmen über den Umfang der zusätzlichen Leistungen und allenfalls notwendigen Vergaben herzustellen. Sollte ein derartiges Einvernehmen nicht unverzüglich erzielt werden können, ist die Projektgesellschaft berechtigt, die für die Fertigstellung erforderlichen Vergabe/Kaufentscheidungen zu treffen und die damit verbundenen, Kosten als Gesamtkosten des Projektes im Sinne des Punktes 5.1.3. geltend zu machen.

Für andere, nicht durch Punkt 5.2. erfasste Zusatzleistungen gilt:

Es ist gleichfalls das Einvernehmen unter den Vertragspartnern über den Umfang der zusätzlichen Leistungen und die allenfalls notwendigen Vergaben im Rahmen des Baubeirates lt. Punkt 3.4. herzustellen, welche nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Absatzes für alle Beteiligte bindend ist. Kommt ein solches Einvernehmen nicht zustande, hat die geplante Maßnahme zu unterbleiben.

5.3. Das Land nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Projektgesellschaft - um die Gesamtkosten niedrig zu halten - über Wunsch des Landes weder eine Bauherrnhaftpflicht-, Bauwesen- noch eine Feuerversicherung abschließen wird und verpflichtet sich das Land, die daraus resultierenden, allfälligen Zahlungsverpflichtungen der Projektgesellschaft als Gesamtkosten im Sinne des Punktes 5.1.3. anzuerkennen und die daraus resultierenden Mehrkosten sowie die aus einem Schadensfall resultierenden Verzögerungen und sonstigen Nachteile nicht zum Gegenstand von Einwendungen welcher Art immer gegen Inhalt, Gültigkeit oder Wirksamkeit des Leasing/Mietvertrages zu machen.

Das Land, hinsichtlich der Bauherrnhaftpflichtversicherung auch die Projektgesellschaft kann aber den Abschluss derartiger Versicherungen verlangen; die damit verbundenen Kosten gelten sodann als Gesamtkosten im Sinne des Punktes 5.1.3. als anerkannt.

5.4. Über die konkreten Modalitäten der Auftragsvergabe, Rechnungslegung, Kontrolle und Abwicklung sowie die Erfassung der Gesamtkosten ist unter Berücksichtigung der Projektzielsetzungen und nach Maßgabe der Durchführungserfordernisse separat Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern herzustellen.

5.5. Nicht durch Rechnungen Dritter belegte Investitionskosten sind seitens der Projektgesellschaft durch entsprechende Leistungsverzeichnisse und unter Offenlegung der sonstigen Rechnungsgrundlagen nachzuweisen, und verpflichtet sich das Land - insbesondere im Hinblick auf die Punkte 3.2. und 3.3. - diese als Gesamtkosten des Projektes im Sinne des Punktes 5.1.3. anzuerkennen.

- 5.6. Das Land ist berechtigt, die Prüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Kapitalmittel durch die jeweils zuständigen Fachabteilungen am Sitz der Projektgesellschaft vorzunehmen.
6. Sonstige, gegenseitige Rechte und Pflichten:
- 6.1. Soweit zumutbar und in diesem Vertrag die Aufgabenteilung nicht ausdrücklich geregelt ist, kommen die Vertragspartner überein, einander bei der Realisierung des Projektes durch gegenseitige Bereitstellung von Informationen/Personal- und Sachmitteln zu unterstützen.
- 6.2. Dieser Vertrag ist bis zur einvernehmlichen Auflösung der projektsbezogenen Bestandverhältnisse unkündbar.
- 6.3. Für den Fall aufkommender Vertragslücken und/oder konkurrierender Bestimmungen kommen die Vertragspartner überein, diese Fragen im Sinne einer kooperativen Geschäftsbeziehung unter der Zielsetzung einer raschen und ökonomischen Realisierung des Projektes unter Bedachtnahme auf die satzungsmäßigen Aufgaben der Hypo und auf Grundlage des vom Land gefaßten Grundsatzbeschlusses lt. Punkt 1. dieses Vertrages zu ergänzen. Wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so soll die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch im beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg gleichwertige, erlaubte Vereinbarungen zu ersetzen. Derartige Vertragsergänzungen und im Zuge der Durchführung allenfalls erforderliche Vertragsänderungen und - konkretisierungen (auch hinsichtlich der separat abzuschließenden Verträge lt. Punkt 4.2., insbesondere bei einer geänderten Mietenberechnung lt. Punkt 4.3.) gelten zwischen den Vertragspartnern jedenfalls dann als wirksam vereinbart, wenn diesen Vertragsergänzungen/ Änderungen/Konkretisierungen ein einvernehmlicher Beschluß zwischen nachstehenden Organen zugrunde liegt:
1. Für das Land Niederösterreich: Die für das Finanzwesen und die Belange des Projektes zuständigen Mitglieder der NÖ Landesregierung
 2. Für die Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank AG: Zwei Mitglieder des Vorstandes.
- 6.4. Soweit in diesem Vertrag den Vertragspartnern der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank AG und der Hypo-Leasing Informations- oder Entsendungs- oder sonstige Rechte oder Pflichten eingeräumt/aufgelegt sind, sind die damit zu befassenden Organisationseinheiten und die Erfordernisse für Beschlussfassungen nach den Organisationsvorschriften des Landes zu bestimmen.
- 6.5. Die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen.
- 6.6. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
- 6.7. Die Vertragspartner kommen überein, dass die lt. Punkt 4.2. abzuschließenden Verträge inhaltlich auf Basis der beiliegenden Entwürfe bzw. bestehender Rahmenverträge abzuschließen sind, dass jedoch Anpassungen dieser Verträge unter Berücksichtigung der Projektzielsetzungen erfolgen können, soweit mit diesen Anpassungen nicht materielle Änderungen gegenüber den Bestimmungen dieses Vertrages oder den beiliegenden Entwürfen verbunden sind.

Anlagen:

Finanzierungsplan in der Fassung vom 17.9.2004.

Allg. Vertragsbestimmungen für Mobilienleasingverträge in der Fassung vom 17.9.2004

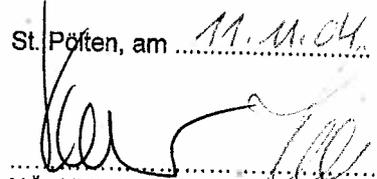
St. Pölten, am 16.12.04


Niederösterreichische Landesbank-
Hypothesenbank Aktiengesellschaft

St. Pölten, am


Für das Land Niederösterreich

St. Pölten, am 11.11.04


NÖ. HYPO Leasinggesellschaft m.b.H.

FINANZIERUNGSPLAN

Projekt: Haus der Wirtschaft
Mieter: Land Niederösterreich
Vermieter: NÖ. Verwaltungszentrum Verwertungsgesellschaft m.b.H.

Gesamtkosten exkl. Mwst, Bauzinsen, Valorisierung
 baukaufm. Gestionsentgelt
 (Preisbasis 1.9.2004) € 20.000.000,--

IMMOBILIEN

Grund € 744.300,--
 Errichtungskosten exkl. MWSt, Bauzinsen, Valorisierung € 19.171.700,--
 Gesamtkosten Immobil € 19.916.000,--

Grundvertragsdauer 25 Jahre
 Afa 40 Jahre

Nettoleasingrate p.a.
 zuzügl. 20 % Mwst € 762.470,44
 € 152.494,09
 zuzüglich Kautions p.a. € 914.964,53
Bruttoleasingrate Immobilien p.a. € 317.347,52
 € 1.232.312,05

kalk. Restwert (wird durch Ansparkautions aufgebracht) € 7.933.688,--

MOBILIEN

Errichtungskosten exkl. MWSt, Bauzinsen, Valorisierung € 84.000,--

Grundvertragsdauer 7 Jahre
 Afa 10 Jahre

Nettoleasingrate p.a.
 zuzügl. 20 % Mwst € 9.390,05
 € 1.878,01
 zuzüglich Kautions p.a. € 11.268,06
Bruttoleasingrate Mobilien p.a. € 3.600,--
 € 14.868,06

kalk. Restwert exkl. Mwst
 (wird durch Ansparkautions aufgebracht) € 25.200,--

Zu Vereinfachungszwecken wurde eine Durchschnittslaufzeit bei Mobilien von 7 Jahren angenommen.
 Die tatsächliche Vorschreibung erfolgt in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzungsdauer (5 bzw.
 10 Jahre) auf Basis einer Grundmietdauer von 4 bzw. 9 Jahren.

Basiszinssatz: 12 Monate Euribor gem. Tab. 3.1.0 der OeNB des Monats Oktober 2003,
 d.s. 2,3 % zuzügl. 0,39 % Punkte = 2,69 % gj dek vorschüssig kal/360

Ba/ww/projekte/Haus der Wirtschaft Finanzplan In der Fassung vom 17.9.2004

Projekt: Haus der Wirtschaft

**ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN FÜR
MOBILIENMIETVERTRÄGE**

zwischen dem

Land Niederösterreich
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

im folgenden kurz "Mieter" genannt

und der

NÖ. HYPO Leasinggesellschaft m.b.H.
3101 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1
oder einer anderen Projektgesellschaft in deren Konzern

im folgenden kurz "Vermieterin" genannt andererseits
wie folgt

welche für die Vermietung von beweglichen Wirtschaftsgütern des Projektes "Haus der Wirtschaft" gelten:

I. Mietobjekte

1. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet die beweglichen Wirtschaftsgüter für das Projekt "Haus der Wirtschaft", wobei die Spezifikation der einzelnen Mietobjekte aufgrund der Kaufverträge der Vermieterin samt Leistungsverzeichnissen erfolgt.
2. Die Mietobjekte werden im Standort „Haus der Wirtschaft“, St. Pölten aufgestellt.

II. Übernahme

1. Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe der Mietgegenstände an den Mieter. Diese erfolgt am Tage der Bereitstellung des jeweiligen Mietgegenstandes am vereinbarten Ort und zum vereinbarten Termin durch die Vermieterin bzw. durch den von der Vermieterin beauftragten Lieferanten, spätestens jedoch mit dem Tag der Betriebsbereitschaft. Bei projektsbezogenen "Blocklieferungen" (d.h. Lieferungen zusammengehöriger Gegenstände oder von Gegenständen, die gemeinsam genutzt werden), können - soweit weder das Kalenderhalbjahr, noch das Kalenderjahr überschritten wird - aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung konzentrierte Übergabetermine vereinbart werden.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Objekte unverzüglich zu übernehmen und hat unverzüglich bei Übernahme der Mietobjekte zu prüfen, ob diese dem ordnungsgemäßen und bedungenen Zustand entsprechen. Teilübergaben sind möglich, wobei als Übergabetermin für das letzte Mietobjekt der angestrebt wird. Der Mieter übernimmt die Mietobjekte im Auftrag und stellvertretend für die Vermieterin; er begründet stellvertretend für die Vermieterin Eigentum an den Mietobjekten und ist verpflichtet, alle Rechte und Pflichten hinsichtlich Mängelprüfung, Erfüllung und Gewährleistung stellvertretend für die Vermieterin wahrzunehmen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so gelten die Mietobjekte als durch den Mieter vorbehaltlos und mängelfrei übernommen. Für den Fall, dass die Lieferfirma für allfällige Mängelrügen eine Frist einräumt, ist die Vermieterin spätestens 3 Tage vor Ablauf dieser Frist über vorgenommene Mängelrügen zu informieren. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt versteckte Mängel hervortreten, ist die Vermieterin ebenfalls von der vorgenommenen Mängelrüge unverzüglich zu verständigen. Der Mieter hält die Vermieterin hinsichtlich allfälliger Ansprüche, die der Vermieterin aus der nicht oder nicht rechtzeitig erfolgenden Geltendmachung von Mängeln an den Mietobjekten entstehen, schad- und klaglos.
3. Wenn der Mieter seiner Verpflichtung zur unverzüglichen Übernahme der Mietobjekte trotz Setzung einer Nachfrist von sechs Wochen nicht nachkommt, ist die Vermieterin berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und vom Mieter
 - a) entweder pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 40 % des Anschaffungspreises der nicht übernommenen Mietobjekte oder
 - b) den Ersatz des eingetretenen Schadens nebst entgangenem Gewinn zu begehren.
4. Die Vermieterin haftet nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder Eignung der Mietgegenstände, insbesondere nicht für den vom Mieter beabsichtigten Verwendungszweck. Veränderungen an den Mietgegenständen, die eine Wertminderung bedeuten, sind dem Mieter ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin untersagt.

III. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann jeweils am Ende des Mietjahres unter Einhaltung einer einjährigen Frist mittels Einschreibebrief gekündigt werden. Für die Rechtzeitigkeit gilt das Datum der Postaufgabe des Kündigungsschreibens. Der Mieter verzichtet nach Maßgabe der einzelnen Mietverträge auf die Ausübung des Kündigungsrechtes mit Wirksamkeit, mindestens auf die Dauer von 40%, längstens jedoch für die Dauer von 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (N) der einzelnen Mietgegenstände. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer ist im Zuge der Anschaffung - längstens bis zur ersten Mietvorschreibung - anhand branchenüblicher Usancen festzulegen. Kündigungsfrist und Dauer des Kündungsverzichtes ergeben zusammen die Grundvertragsdauer (= G)

IV. Entgelt

1. Das Entgelt des Mieters besteht aus der Miete, eventuell anfallenden Betriebskosten sowie der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.
2. Die jährlich im vorhinein fällige Miete (M) beträgt :

$$M = K * (((P/100) * ((1 + (P/100))^G)) / (((1 + (P/100))^G) - 1)) * (1 / (1 + (P/100))) - D, \text{ wobei gilt:}$$

$$D = ((N - G) * K / N) / G$$

D = Kautions

G = Grundvertragsdauer

K = Anschaffungskosten

- N = Betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (Afa-Dauer)
- P = der 12 Monate Euribor + 0,39%Punkte
- ^ = exponential

Im Falle von Blocklieferungen oder der Vermietung von Anlagen mit einem längeren Anschaffungs/Herstellungszeitraum ist eine vorläufige Miete auf Basis der geplanten Kosten/Bestellsummen erstmals am ersten des auf die Übergabe folgenden Monatsersten fällig. Bei Teilübergabe ist die Miete aliquot zu berechnen.

3. Verändern sich die Anschaffungskosten, so verändert sich auch die Miete aliquot unter Anwendung des in Absatz 2. ausgewiesenen Mietfaktors (= M/K). Unter Anschaffungskosten (K) sind sämtliche mit der Beschaffung und Inbetriebnahme der Mietobjekte verbundenen Kosten zu verstehen wie z.B. Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Kosten der Finanzierung (einschließlich Zwischenfinanzierung) bis zur Übergabe und Erstfälligkeit der Miete. Anfallende Kosten und Aufwendungen der Zwischenfinanzierung werden mit 0,39 %Punkten über dem 3 Monate Euribor (Euro Interbank offered Rate), p.a. vierteljährlich dekursiv $\text{kal}/360$ verrechnet. Eine Anpassung des Zinssatzes erfolgt jeweils zum 1.1., 1.4., 1.7., und 1.10. eines jeden Jahres, wobei jener Geldmarktsatz zu Vergleichszwecken heranzuziehen ist, welcher zu den Anpassungszeitpunkten veröffentlicht worden ist.

Die Mietenberechnung erfolgt auf Grundlage der jeweiligen Absetzung für Abnutzung; sollte sich der festgelegte Abschreibungssatz ($100/N$) ändern, ist die Vermieterin berechtigt bzw. verpflichtet, die Miete entsprechend anzupassen.

4. Das Mietentgelt für das erste Jahr muss am 1. Banktag jenes Monats im voraus auf dem Konto der Vermieterin einlangen, welches dem Monat der Betriebsbereitschaft bzw. Bereitstellung lt. Punkt II. Abs. 1. folgt. Erfolgt der Mietbeginn unterjährig, so umfasst das erste (Rumpf)Mietjahr nur die Zeitspanne bis zum darauf folgenden Jahresultimo. In der Folge entspricht das Mietjahr dem Kalenderjahr. Endet das Mietverhältnis unterjährig, so entspricht das letzte (Rumpf)Mietjahr der Zeitspanne ab 1.1. des betreffenden Kalenderjahres bis zum Mietende. Der Fälligkeitsstichtag für die Miete ist dann der 1. Banktag im jeweiligen Kalenderjahr.

V. Schuldner des Mietentgelts /Zahlungsmodalitäten /Kautio

1. Alleiniger Zahlungspflichtiger des Mietentgeltes lt. Punkt IV. ist der Mieter.
2. Die Vermieterin wird spätestens 6 Wochen vor Fälligkeit eine Mietvorschreibung an den Mieter unter Übermittlung prüffähiger Unterlagen für die Anschaffungskosten übermitteln.
3. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus dem Vertrag, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten der Instandsetzung sowie der Forderungen und Ansprüche aus den Punkten IX. bis XII. der Mietvertragsbestimmungen ist der Mieter verpflichtet der Vermieterin eine jährlich im vorhinein, analog der Miete fällige Kautio (Kautio = D mit $D = ((N-G)*K/N)/G$) zu bezahlen; die Kautio wird nicht verzinst und ist bei Beendigung des jeweiligen Mietverhältnisses anteilig zwischen Vermieterin und Mieter zu verrechnen. Im Falle der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses ist die Vermieterin berechtigt, insbesondere ihre Forderungen und Ansprüche aus dem Punkt XI. gegen die Kautio aufzurechnen.

VI. Geldmarktanpassung

1. Die Miete wird den Schwankungen des Geldmarktes angepasst. Als Maßstab dafür dient der 12 Monate Euribor (Euro Interbank Offered Rate), enthalten in der Tabelle 3.1.0 des statistischen Monatsheftes der Oesterreichischen Nationalbank. Sollte die Oesterreichischen Nationalbank in diesen Mitteilungen den Euribor nach Art und/oder Umfang nicht mehr veröffentlichen, so ist als Grundlage für die Berechnung der Anpassung des Euribor derjenige Wert heranzuziehen, der von

- jener Stelle veröffentlicht wird, die die ursprüngliche Berechnungsweise des Euribor fortsetzt. Ist eine solche Stelle nicht vorhanden, so ist als Maßstab der Berechnung eine von einer anderen offiziellen Stelle oder von einer namhaften österreichischen Bank vorgenommene Euriborberechnung „12 Monate Euribor“ heranzuziehen.
2. Die Anpassung der Miete erfolgt anlässlich der längstens sechs Wochen vor Mietfälligkeit von der Vermieterin zu erstellenden Mietvorschreibung dergestalt, dass der Zinsenbestandteil der Miete entsprechend der Änderung des 12 Monate Euribor zuzügl. 0,39 %Punkte p.a. gj dek kal/360 lt. Tabelle 3.1.0 des statistischen Monatsheftes der Österreichischen Nationalbank geändert wird. Der der Mietenberechnung zugrundeliegende Zinssatz ändert sich um denselben Absolutbetrag, wie sich der zum Anpassungszeitpunkt zuletzt verlaubliche Monatswert gegenüber dem Basiswert verändert hat; die Mietenanpassung erfolgt nach finanzmathematischen Grundsätzen für das nicht amortisierte Kapital.

VII. Verzug, Aufrechnung

1. Wenn der Mieter mit einer Jahresmiete länger als sechs Monate in Verzug gerät, so kann die Vermieterin nach Setzung einer Nachfrist von 6 Wochen den Vertrag vorzeitig auflösen, dem Mieter das Benützungsrecht entziehen bzw. die bis Vertragsende vom Mieter noch zu bezahlenden Mieten sofort fällig stellen.
2. Die Vermieterin ist berechtigt, diese Maßnahmen nach ihrer Wahl, entweder alle gemeinsam oder einzeln zu setzen.
3. Die Vermieterin hat Anspruch auf Schadenersatz, wenn eine ihr aus dem Vertrag zustehende Leistung nicht pünktlich erbracht wird. Für den Verzug von Geldleistungen können Verzugszinsen in der Höhe von jeweils 1,5 Prozentpunkte über dem 12 Monate Euribor p.a. gj dek kal/360, enthalten in der Tabelle 3.1.0 der statistischen Monatshefte der Oesterreichischen Nationalbank, in Anrechnung gebracht werden, sofern der Verzug länger als 6 Monate ab Fälligkeit (siehe Pkt.IV.Abs.4) gedauert hat; die Verzugszinsen sind gesondert vorzuschreiben. Bei bis zu sechs Monate verspäteten Zahlungen des Mieters - aus welchem Grunde auch immer - sind Zwischenzinsen in Höhe des jeweiligen 12 Monate Euribor zuzügl. 0,39 %Punkte p.a. gj dek kal/360 vom vertraglichen Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag anzusetzen.
4. Der Mieter verpflichtet sich ferner, sämtliche der Vermieterin erwachsenden Mahnspesen, Kosten und Barauslagen aus welchem Titel immer, insbesondere jene, die durch die außergerichtliche Verfolgung der Ansprüche der Vermieterin entstehen, unverzüglich nach Bekanntgabe zu bezahlen.
5. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Forderungen aus dem Mietvertrag gegenüber der Vermieterin mit der Miete aufzurechnen.

VIII. Versicherung

1. Soweit der Mieter die Mietobjekte gegen Feuer oder sonstige Risiken versichert, gilt:
Die aufgrund der Feuerversicherung(en) im Schadensfall ausbezahlte Versicherungssumme(n) wird (werden) unverzüglich an die Vermieterin abgetreten; die Vermieterin wiederum verpflichtet sich, diese Summe(n) zur Wiederbeschaffung bzw. Ersatzbeschaffung der (des) Mietobjekte(s) zu verwenden.
2. Insoweit eine Feuerversicherung oder sonstige betriebsübliche Versicherungen für den/die Mietgegensta/(e)nd(e) nicht abgeschlossen werden, haftet der Mieter für den vollen der Vermieterin entstehenden Schaden.

IX. Nutzung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietgegenstände in technisch einwandfreiem Zustand zu erhalten und notwendige Reparaturen unverzüglich durch einen hierzu befugten Gewerbsmann unter Beachtung der Betriebsanleitung des Herstellers des Mietobjektes durchführen zu lassen. Sämtliche Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten gehen zu Lasten des Mieters.
2. Veränderungen an den Mietgegenständen sind ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht gestattet, allfällige ohne schriftliches Einverständnis der Vermieterin durchgeführte Ein- und Umbauten gehen ohne Anspruch auf Aufwandsersatz in das Eigentum der Vermieterin über.
3. Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin oder ihrem Beauftragten die Überprüfung des Zustandes der Mietobjekte zu gestatten.

X. Beendigung des Mietvertrages

1. Wenn die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages gemäß Punkt XI. nicht erfolgt, endet dieser
 - a) durch Beendigung des Mietverhältnisses gem. Punkt III.
 - b) durch gänzlichen Untergang des/r Mietgegensta(e)nde(s).
2. Sollten einzelne oder alle Mietobjekte jedoch gänzlich oder teilweise dadurch unverwendbar werden, dass sie beschädigt bzw. technisch oder wirtschaftlich unbrauchbar werden, aber auch durch Beschlagnahme, Einziehung und Verfallserklärung, sowie durch Zufall, höhere Gewalt oder Diebstahl und dergleichen, ist der Mieter zum vollen Schadenersatz verpflichtet; kommt zwischen den Vertragsparteien eine Einigung über den Schadensbetrag unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen nicht unverzüglich zustande, ist der Schaden durch einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen feststellen zu lassen, dessen Gutachten die Vertragspartner bindet; bei Schadensermittlung ist ein von der Vermieterin realisierter Verwertungserlös zu 75% schadensmindernd anzusetzen.

XI. Vorzeitige Auflösung

1. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis durch schriftliche Erklärung fristlos aufzulösen, wenn
 - a) der Mieter mit einer im Mietvertrag vorgesehenen Leistung länger als sechs Monate ab Fälligkeit in Verzug gerät;
 - b) der Mieter von den Mietobjekten einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich die Mietobjekte in arger Weise vernachlässigt, oder den Verwendungszweck eigenmächtig ändert und den vertragswidrigen Zustand trotz einschreibebrieflicher Aufforderung zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes und Setzung einer angemessenen, mindestens 30-tägigen Nachfrist nicht beseitigt, oder
 - c) der Mieter sonst in erheblicher Weise wiederholt und hartnäckig gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt, oder
 - d) über das Vermögen des Mieters das Ausgleichs- oder Konkursverfahren rechtskräftig eröffnet oder mangels Vermögens abgewiesen wird.
2. Im Falle der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gegenüber der Vermieterin folgende Leistungen zu erbringen:
 - a) Die Summe aller gem. Pkt. III. noch ausstehenden Mieten zuzüglich der allenfalls vertraglich vereinbarten Restwerte, abgezinst auf den Tag des Anspruchs der Vermieterin mit dem jeweiligen Zinssatz für die Einlagenfazilität gemäß Tabelle 3.0.1 der Statistischen Monatshefte der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB).

- b) Sämtliche der Vermieterin aus der vorzeitigen Vertragsbeendigung erwachsenden Kosten und Spesen;
 - c) Sofern sich das Mietobjekt zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung in der ausschließlichen Verfügungsgewalt der Vermieterin befindet, sind von den oben genannten Beträgen allfällige Versicherungsleistungen in Abzug zu bringen. Allfällige Erlöse aus der Verwertung des Mietobjektes hat die Vermieterin an den Mieter gutzubringen. Allfällige Mehrerlöse können bis maximal 75 % dem Mieter ebenfalls gutgebracht werden.
3. Der solcherart von der Vermieterin errechnete Betrag ist vom Mieter binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe bzw. bei Unzustellbarkeit an den Mieter binnen 14 Tagen ab Datum des diesbezüglichen Anspruchsschreibens, zur Zahlung fällig. Dieser Schadenersatzbetrag ist ab Fälligkeit mit dem Verzugszinssatz gemäß Pkt. VII. Abs. 3 zu verzinsen. Für die Rückstellung gelten die Bestimmungen des Pkt. XII. sinngemäß.

XII. Pflichten bei Mietvertragsende

1. Bei Beendigung des Mietvertrages gem. Pkt. III. ist der Mieter verpflichtet, die Mietobjekte betriebsfähig und betriebssicher mit allen Schlüsseln bzw. sonstigen für die unbeschränkte Verfügungsgewalt über die Mietobjekte notwendigen Papieren und Einrichtungen sofort zu dem von der Vermieterin gewünschten Zeitpunkt und an dem von der Vermieterin gewünschten Ort zu übergeben oder der Vermieterin die Abholung der Mietobjekte jederzeit zu ermöglichen.
2. Kosten und Gefahr der Rückstellung trägt der Mieter.
3. Wenn die Rückstellung nicht gehörig und rechtzeitig erfolgt, ist der Mieter unbeschadet der Verpflichtung zum Ersatz allfälliger Schadenersatzansprüche der Vermieterin zur Fortzahlung der Miete verpflichtet.
4. Der Mieter ist verpflichtet, einen nach den Bestimmungen des Vertrages allenfalls festgestellten Schaden abzüglich einer allenfalls von der Versicherung geleisteten Entschädigung der Vermieterin binnen vierzehn Tagen ab Bekanntgabe zu ersetzen.
5. Dem Mieter steht an den Mietobjekten kein wie immer geartetes Zurückbehaltungsrecht zu.
6. Wenn der Mieter einer Verpflichtung aus diesem Vertrag überhaupt nicht, nicht zur Gänze oder nicht fristgerecht nachkommt oder mit der Rückstellung der Mietobjekte in Verzug gerät, ist die Vermieterin berechtigt, das Benützungsrecht sofort zu entziehen und die Mietobjekte, auch ohne vorherige Ankündigung und ohne Mitwirkung des Mieters, in Besitz zu nehmen.

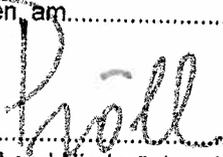
XIII. Kosten und Gebühren

1. Die mit der Errichtung, Ausfertigung und Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, ausgenommen die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung, die jeder Vertragsteil allein trägt, werden vom Mieter getragen.
2. Die Mietenberechnung erfolgte auf Basis der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d.i. der Zeitpunkt der Bestellung beim Lieferanten, spätestens jedoch der Übernahmetermin lt. Punkt II.1.) geltenden Gesetzeslage, Verwaltungspraxis und Judikatur; sollten sich diese kostenwirksam für die Dauer des Mietverhältnisses ändern oder sollten der Vermieterin sonstige Belastungen oder Entlastungen aufgrund ihrer Eigentümereigenschaft entstehen, ist die Vermieterin zu einer entsprechenden Anpassung berechtigt bzw. verpflichtet, wobei die Beweispflicht dem Begünstigten obliegt.

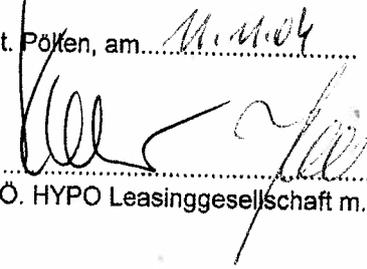
XIV. Allgemeine Bestimmungen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Begründung von Rechten Dritter an den Mietobjekten zu verhindern bzw. für den Fall, dass Rechte Dritter an den Mietobjekten begründet worden sind, die Vermieterin hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Der Mieter verpflichtet sich, diesfalls der Vermieterin sämtliche mit der Abwehr von Rechten Dritter an den Mietobjekten (Exzindierungskosten) verbundenen Spesen und Kosten nach Bekanntgabe zu ersetzen.
2. Der Mieter verpflichtet sich, Änderungen seines Sitzes der Vermieterin unverzüglich schriftlich bekanntzugeben. Bis zum Erhalt dieser Nachricht ist die Vermieterin berechtigt, sämtliche aufgrund dieses Vertrages möglichen Erklärungen gegenüber dem Mieter mit rechtsverbindlicher Wirkung an die zuletzt vom Mieter bekannt gegebene Adresse zu veranlassen.
3. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Nichtigkeit einzelner Teile dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. An die Stelle nichtiger Vertragsteile treten die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.
4. Als Erfüllungsort wird St. Pölten vereinbart, für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist das sachlich zuständige Gericht in St. Pölten zuständig.
5. Der Mieter erklärt, die im Zuge der Herstellung und Anschaffung der Mietobjekte abgeschlossenen Werk-, Liefer- und sonstigen Verträge vollinhaltlich zu kennen und damit einverstanden zu sein.
6. Der jeweilige Mietvertrag geht sowohl auf Seiten der Vermieterin als auch auf Seiten des Mieters auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

St. Pölten, am.....


.....
Für das Land Niederösterreich

St. Pölten, am 11.11.04.....


.....
NÖ. HYPO Leasinggesellschaft m.b.H.