

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen dem

LAND NIEDERÖSTERREICH

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

im Folgenden kurz "**Vermieterin**" genannt
einerseits

und

REPUBLIK ÖSTERREICH (Bund)

vertreten durch das
Bundesministerium für Inneres
Herrengasse 7, 1014 Wien

im Folgenden kurz "**Mieterin**" genannt
andererseits

beide auch "**Vertragsparteien**" oder "**Parteien**" genannt

wie folgt:

0. Präambel

- 0.1. Festgehalten wird, dass es sich bei gegenständlichem Mietvertrag um einen Hauptmietvertrag handelt und dieser unter den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz ("MRG") fällt, zumal der Mietgegenstand in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten gelegen ist. Begriffe, die in diesem Vertrag und im Mietrechtsgesetz verwendet werden, verweisen somit auf diesen Vertrag und nicht auf die Vollenwendbarkeit des MRG. Ein Verweis auf Bestimmungen im Vollenwendungsbereich des MRG führt nicht zur Vollenwendung des MRG.
- 0.2. Dieser Vertrag wird mit beidseitiger Unterfertigung wirksam. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten gelten – sofern nicht in dieser Vereinbarung ein abweichender Zeitpunkt vereinbart wurde – ab diesem Zeitpunkt.

1. Mietgegenstand

- 1.1. Der Mietgegenstand dieses Vertrages umfasst das auf der Liegenschaft EZ [Einfügen] Grundbuch [Einfügen] (in der Folge "Liegenschaft" genannt) neu errichtete Polizeisicherheitszentrum.
- 1.2. Der Mietgegenstand setzt sich aus folgenden Flächen (m² BGF) zusammen:
 - 1.2.1. [Beschreibung] im Gesamtausmaß von insgesamt ca. [Fläche]m² (in der Folge „Büroflächen“);
 - 1.2.2. [Beschreibung] im Gesamtausmaß von insgesamt ca. [Fläche]m² (in der Folge „Sonderflächen“);
 - 1.2.3. [Beschreibung] im Gesamtausmaß von insgesamt [Anzahl] Stück (in der Folge „Stellplätze“);
- 1.3. Die Mieterin ist über die Figuration und Lage der einzelnen Mieträumlichkeiten, Flächen und Parkplätze informiert. Der Mietgegenstand ist in den diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen:
 - 1.3.1. Außenanlagenplan (Beilage ./1);
 - 1.3.2. Flächenaufstellung (Beilage ./2);näher definiert.
- 1.4. Die Ausmaße der Innenflächen und befestigten Außenflächen wurden nach den zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung vorliegenden Planungsunterlagen ermittelt. Sofern die endgültigen Flächen von den Flächen gemäß den Planungsunterlagen abweichen, sind die endgültigen Flächen für diesen Mietvertrag maßgeblich; insbesondere ist das Entgelt entsprechend anzupassen.
- 1.5. Weiters wird vereinbart, dass jegliche Art von behördlichen Auflagen und Vorschriften von der Mieterin, soweit sie den Mietgegenstand betreffen, zu dulden sind und diesen von der Mieterin zu entsprechen ist, und sich aus den Verfügungen von Seiten der Behörde keinerlei Rechte für die Mieterin im Hinblick auf diesen Vertrag ableiten, soweit der bedungene Gebrauch dadurch bloß kurzfristig und unwesentlich beeinträchtigt wird.

2. Mietdauer

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderquartals aufgekündigt werden. Die Kündigung durch die Vermieterin kann nur gerichtlich bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30ff MRG erfolgen.
- 2.2. Die Mieterin verzichtet auf das Recht der Ausübung der ordentlichen Aufkündigung dieses Mietvertrages vor Ablauf von 25 Jahren gerechnet ab Übergabe.

Nach Ablauf des Kündigungsverzichts ist die Mieterin berechtigt, den Mietvertrag zur Gänze oder teilweise hinsichtlich eines oder beider Parkdecks (Anlage 1) zu kündigen. Eine teilweise Kündigung der anderen Flächen ist nicht zulässig.

- 2.3. Während der Dauer des Kündigungsverzichts ist die Mieterin dennoch berechtigt, den Vertrag einseitig aufzukündigen, wenn sie der Vermieterin einen Nachmieter namhaft machen kann, der bereit ist, zu denselben Bedingungen in den Vertrag einzusteigen.

In diesem Fall kann die Vermieterin verlangen, dass die Mieterin bis zum Ende des Kündigungsverzichts für den Nachmieter als Ausfallsbürgin im Sinn des § 1355 ABGB haftet.

Wenn die Vermieterin den präsentierten Nachmieter aus wichtigem Grund - der sich aber im Fall der oben genannten Ausfallhaftung - nicht auf die Bonität des Nachmieters beziehen darf, ablehnt, wird die Vermieterin sich bemühen, selbst einen geeigneten Nachmieter zu suchen. Bis die Vermieterin oder die Mieterin einen geeigneten Nachmieter gefunden haben, besteht das obige Kündigungsrecht nicht.

3. Übergabe

- 3.1. Der Mietgegenstand wird nach Fertigstellung, voraussichtlich am [Datum einzufügen: 41 Monate nach Mietanbot durch die Vermieterin], spätestens jedoch am [Datum einzufügen: 53 Monate nach Mietanbot durch die Vermieterin] ("**Letztmöglicher Übergabetermin**") übergeben. Die Vertragsparteien werden den konkreten Übergabetermin einvernehmlich bestimmen.

Für den Fall, dass die Übergabe nicht zum Letztmöglichen Übergabetermin erfolgen kann, ist die Mieterin berechtigt, binnen 6 Monate ab Bekanntgabe der Verzögerung durch die Vermieterin (i) entweder mit sofortiger Wirkung oder (ii) unter Setzung einer letztmaligen angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten.

Tritt die Mieterin mit sofortiger Wirkung zurück, ist sie verpflichtet, der Vermieterin 50% der bis zum Rücktritt angefallenen frustrierten Kosten der Vermieterin zu ersetzen, sofern der Letztmögliche Übergabetermin aufgrund von Gründen, die die Vermieterin nicht verursacht hat, nicht eingehalten werden kann. Die Vermieterin wird der Mieterin eine entsprechende Rechnung legen und ist der Rechnungsbetrag binnen 8 Wochen ab Rechnungserhalt von der Mieterin zu bezahlen. Sollte die Mieterin zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits Mietzinsvorauszahlungen an die Vermieterin geleistet haben, sind diese auf die allfällige Zahlungsverpflichtung unter angemessener Berücksichtigung einer Wertsicherung nach dem VPI 2020 (Basismonat: Monat des Zahlungseingangs; Indexierung gedeckelt mit 3% per annum) anzurechnen. Sofern sich eine Differenz

zugunsten der Mieterin ergibt, ist diese in derselben Frist, die für die Zahlung der Mieterin vorgesehen ist, an die Mieterin zu leisten. Darüberhinausgehende Ansprüche werden ausgeschlossen.

Tritt die Mieterin unter Setzung einer letztmaligen angemessenen Nachfrist zurück, hat sie der Vermieterin keine Kosten zu ersetzen. Sollte die Mieterin zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits Mietzinsvorauszahlungen an die Vermieterin geleistet haben, sind diese unter angemessener Berücksichtigung einer Wertsicherung nach dem VPI 2020 (Basismonat: Monat des Zahlungseingangs; Indexierung gedeckelt mit 3% per annum) zurückzuzahlen. Darüberhinausgehende Ansprüche werden ausgeschlossen.

- 3.2. Die Vermieterin haftet dafür, dass der Mietgegenstand zum Zeitpunkt der Übergabe zu den unter Punkt 4 angeführten Zwecken genutzt werden kann und während des aufrechten Mietvertrages ab Übergabe in dem in Punkt 9 vereinbarten Umfang erhalten wird.

Darüberhinausgehende behördliche Auflagen, insbesondere baubehördlicher, sanitätsbehördlicher oder arbeitsrechtlicher Natur sowie gewerberechtliche Auflagen im Zusammenhang mit Betriebsanlagengenehmigungen hat die Mieterin nach der Übergabe zu erfüllen. Ebenso hat die Mieterin für die Einholung der für ihren Betrieb erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung Sorge zu tragen. Klarstellend wird festgehalten, dass der Mietgegenstand entsprechend baubehördlicher Bewilligung von der Vermieterin zu übergeben ist.

4. Mietzweck, Benutzung

- 4.1. Die Mieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand als Polizeisicherheitszentrum zu nutzen.

Jede Änderung des Verwendungszweckes darf nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Vermieterin erfolgen. Ausgenommen hiervon ist eine gleichwertige Nutzung des Mietgegenstandes zu Zwecken der Bundesverwaltung, sofern die Belästigung durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise (analog zu § 74 Abs 2 Z 2 GewO) durch die gleichwertige Nutzung nicht erhöht wird.

- 4.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, ausschließlich jene Zufahrtswege zu benutzen, die im Verkehrsplan, welcher einen Teil des Außenanlagenplans (Beilage ./2) darstellt, als Straßenfläche gekennzeichnet sind. Allfällige Änderungen des Verkehrsplans werden einvernehmlich zwischen Vermieterin und Mieterin erfolgen. Auf der Liegenschaft gilt die StVO.

- 4.3. Die Mieterin ist berechtigt, im zuvor schriftlich herzustellenden Einvernehmen mit der Vermieterin Hinweistafeln auf Außenflächen anzubringen.

5. Entgelt

- 5.1. Das von der Mieterin zu bezahlende Entgelt besteht aus

- 5.1.1. Hauptmietzins (Punkt 6)
- 5.1.2. Betriebs- und Nebenkosten (Punkt 7) sowie
- 5.1.3. Umsatzsteuer, sofern anwendbar (Punkt 8)

(in weiterer Folge "Entgelt").

- 5.2. Das Entgelt ist von der Mieterin ab der Übergabe jeweils am 5. Tag des laufenden Monats im Vorhinein (einlangend) auf das Konto der Vermieterin bzw. der von ihr namhaft gemachten Hausverwaltung spesenfrei zu überweisen.
- 5.3. Die Mieterin kann gegenüber dem Entgelt aufrechnen, soweit (i) die Forderung im Zusammenhang mit dem Mietvertrag steht und (ii) sie gerichtlich, behördlich oder verwaltungsgerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt wurde.

Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Strom-, Wärme-, Kälte- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Vermieterin diese Störung nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt und ihre Beseitigung umgehend veranlasst hat.

6. Hauptmietzins

- 6.1. Der monatlich zur Vorschreibung gelangende Hauptmietzins, welcher von den Vertragsparteien vereinbart und als angemessen außer Streit gestellt wurde, setzt sich wie folgt zusammen:

Basismiete:

- 6.1.1. Büroflächen: EUR [Einfügen]
- 6.1.2. Sonderflächen: EUR [Einfügen]
- 6.1.3. Stellplätze: EUR [Einfügen]

Zuschlagsmiete:

- 6.1.4. Büroflächen: EUR 0,00
- 6.1.5. Sonderflächen: EUR [Einfügen]
- 6.1.6. Stellplätze: EUR 0,00

Der monatliche Hauptmietzins beträgt daher EUR [Einfügen]. Die Zuschlagsmiete ist nur der ersten 10 Jahre der Laufzeit zu entrichten.

- 6.2. Die Basismiete nach Punkt 6.1.1 bis 6.1.3 wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, dann gilt der an dessen Stelle tretende Index. Als Basis gilt die für den Monat [Einfügen Monat der Mietvertragsunterfertigung] veröffentlichte Indexzahl. Die Anpassung erfolgt jeweils im Jänner auf Basis der zuletzt verlautbarten Indexzahl (voraussichtlich: Dezember), wobei im ersten Kalenderjahr die Veränderung von Basismonat bis zur letzten Indexzahl sowie in allen folgenden Kalenderjahren die Veränderung zwischen der vorletzten und der letzten Indexzahl (voraussichtlich: jeweils Dezember) zu ermitteln ist. Veränderungen der Indexzahl werden zur Gänze berücksichtigt. Die Indexierung ist jährlich mit 3% gedeckelt. Dieser Indexwert bildet sodann auch die Basis für die weitere Wertsicherung. Die Zuschlagsmiete ist nicht wertgesichert.

Sollte überhaupt keine Indexberechnung mehr vergleichsweise herangezogen werden können, dann ist der Mietzins nach denselben Prinzipien zu berechnen, wie sie für die Indexberechnung zuletzt maßgebend waren.

Versäumt die Vermieterin die zeitgerechte Mitteilung über die Mietzinsanpassung an die Mieterin, so ist sie berechtigt, den neuen erhöhten Mietzins auch zu einem späteren Zeitpunkt, nach fristgerechter vorheriger Information, der Mieterin vorzuschreiben, allerdings nur für zukünftige Mietperioden. Als zeitgerecht gilt, wenn die Vermieterin die Mietzinsanpassung innerhalb von drei Monaten nach der Verlautbarung des die Überschreitung der Bandbreite von 5 % auslösenden Indexwertes der Mieterin bekannt gibt.

6.3. Anpassung des Hauptmietzinses (Basis- und Zuschlagsmiete)

Der Hauptmietzins wurde von der Vermieterin auf Grundlage der Errichtungskosten zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung für den Mietgegenstand berechnet.

6.3.1. Änderungen der Anforderungen an den Mietgegenstand

Bei Änderungen zu den vereinbarten Anforderungen an den Mietgegenstand (Zeitpunkt: Entwurfsplanung), die über Wunsch der Mieterin vorzunehmen sind und die zu Mehrkosten führen, sind diese Mehrkosten jedenfalls von der Mieterin zu tragen. Änderungen zu den vereinbarten Anforderungen sind in einer Mehr- oder Minderevidenzliste zu erfassen. Der Hauptmietzins wird entsprechend angepasst.

6.3.2. Erhöhung des Hauptmietzinses bis 10% bei gleichbleibenden Anforderungen an den Mietgegenstand

Für den Fall einer Überschreitung der tatsächlichen Errichtungskosten im Vergleich zu den kalkulierten Errichtungskosten gemäß Entwurfsplanung bei gleichbleibenden Anforderungen an den Mietgegenstand, wird der Hauptmietzins entsprechend angepasst, sofern sich die Erhöhung des Hauptmietzinses auf höchstens 10% beläuft.

6.3.3. Erhöhung des Hauptmietzinses um mehr als 10% bei gleichbleibenden Anforderungen an den Mietgegenstand

Für den Fall einer Überschreitung der tatsächlichen Errichtungskosten im Vergleich zu den kalkulierten Errichtungskosten gemäß Entwurfsplanung bei gleichbleibenden Anforderungen an den Mietgegenstand, die zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses um mehr als 10% führen, wird Folgendes vereinbart:

- a. Die Vertragsparteien werden versuchen, eine einvernehmliche Lösung binnen zwei Monaten ab Bekanntgabe der Erhöhung des Hauptmietzinses durch die Vermieterin zu erzielen. Die Vertragsparteien gehen hierfür grundsätzlich unverbindlich davon aus, dass (i) Mehrkosten bis 10% jedenfalls von der Mieterin zu tragen sind, dass (ii) Mehrkosten über 10% bis einschließlich 25% im Verhältnis 50-50 zwischen der Vermieterin und der Mieterin aufgeteilt werden sowie, dass (iii) Mehrkosten über 25% von der Vermieterin getragen werden.
- b. Können sich die Vertragsparteien innerhalb der Frist gemäß 6.3.3.a bzw einer einvernehmlich verlängerten Frist nicht auf eine Lösung einigen, so ist die Mieterin berechtigt, aber nicht verpflichtet, von diesem Mietvertrag zurückzutreten.

Können sich die Vertragsparteien innerhalb der Frist gemäß 6.3.3.a bzw einer einvernehmlich verlängerten Frist nicht auf eine Lösung einigen, so ist die Vermieterin berechtigt, aber nicht verpflichtet, von diesem Mietvertrag zurückzutreten, wenn (i) sich die Mehrkosten auf maximal 30% belaufen und die Mieterin eine Kostenaufteilung nach lit a nicht akzeptiert oder wenn (ii) die Mehrkosten 30% überschreiten.

Für den Fall des Rücktritts gemäß 6.3.3.b welcher Vertragspartei immer wird vereinbart, dass jede Vertragspartei der anderen 50% der angefallenen frustrierten Kosten ersetzen muss. Sind die frustrierten Kosten der Mieterin gleich hoch, wie jene der Vermieterin oder übersteigen diese die frustrierten Kosten der Vermieterin entfällt eine wechselseitige Zahlungsverpflichtung aus diesem Titel. Bei einem Anspruch der Vermieterin wird diese der Mieterin eine entsprechende Rechnung legen, die anschließend von der Mieterin binnen 8 Wochen ab Rechnungserhalt zu bezahlen ist.

Sollte die Mieterin zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits Mietzinsvorauszahlungen an die Vermieterin geleistet haben, sind diese unter angemessener Berücksichtigung einer Wertsicherung nach dem VPI 2020 (Basismonat: Monat des Zahlungseingangs; Indexierung gedeckelt mit 3% per annum) von der Vermieterin an die Mieterin zurückzuzahlen.

Mehrkosten, die aus einer Änderung der Anforderungen an den Mietgegenstand (6.3.1) resultieren, werden bei der Berechnung nach 6.3.2 bzw 6.3.3. nicht berücksichtigt.

7. Betriebs- und Nebenkosten

- 7.1. Es werden die in Beilage ./3 genannten Betriebs- und Nebenkosten an die Mieterin verrechnet.
- 7.2. Die Mieterin akzeptiert, dass die Betriebs- und Nebenkosten aus Verrechnungsgründen nicht nur von der Vermieterin, sondern auch von anderen von der Vermieterin eingeschalteten Gesellschaften, die der Mieterin rechtzeitig bekannt gegeben werden, in Rechnung gestellt werden können. Auch wenn dies geschieht, so ändert dies nichts daran, dass die Mieterin das Entgelt der Vermieterin schuldet, so dass die Vermieterin allein zur Verfügung über diese Forderungen und zu ihrer Geltendmachung gegen die Mieterin berechtigt ist. Die Mieterin ist verpflichtet, solange die Beträge getrennt vorgeschrieben werden, die Beträge an jene Gesellschaft zu bezahlen, die den Betrag vorgeschrieben hat, wobei festgehalten wird, dass dies im Namen und auf Rechnung der Vermieterin und daher mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Vermieterin geschieht.
- 7.3. Die Mieterin erklärt sich einverstanden, dass für die Betriebs- und Nebenkosten ein monatlicher Pauschalbetrag in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet wird. Dieser monatliche Pauschalbetrag wird erstmals mit der ersten Mietzinsvorschreibung im Betrag von EUR **[Betrag]** (netto) pro m² Nettogrundrissfläche in Rechnung gestellt.

Ergibt sich aus der bis spätestens 30.6. eines Jahres zu erstellenden Jahresabrechnung ein Überschuss zugunsten der Mieterin, wird der Überschuss auf das Nebenkostenpauschale des auf die Jahresabrechnung folgenden Kalendermonats angerechnet. Ergibt sich aus der zu erstellenden

Jahresabrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Mieterin, ist diese verpflichtet, den Fehlbetrag innerhalb von acht Wochen nach Rechnungslegung abzudecken.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Nebenkostenpauschale, die sich grundsätzlich an den Durchschnittswerten der letztvorangegangenen Abrechnungsperioden zu orientieren hat, jeweils mit Wirkung ab dem 1.1. eines Jahres nach unten oder nach oben zu korrigieren, um größere Differenzbeträge zu vermeiden, hat eine Änderung in der Höhe der Nebenkostenpauschale jedoch spätestens bis 30.6. eines Jahres der Mieterin mitzuteilen.

- 7.4. Sollte das Mietverhältnis während eines Abrechnungszeitraumes enden, ist die Mieterin verpflichtet, die Nebenkosten zu bezahlen, die auf die Mietzeit entfallen, auch wenn diese Kosten erst nach Beendigung der Mietzeit fällig oder festgestellt werden. In diesem Fall ist die Mieterin zur Zahlung der auf die Dauer des aufrechten Mietverhältnisses während des Kalenderjahres verhältnismäßig angefallenen Nebenkosten verpflichtet. Sollte sich im Zuge der Jahresabrechnung, die für den Abrechnungszeitraum erstellt wird, in den die Beendigung des Mietverhältnisses fällt, herausstellen, dass die Mieterin verhältnismäßig zu hohe Nebenkostenpauschalen geleistet hat, ist die Vermieterin zur (Rück-)Zahlung dieses Überschusses bis spätestens 30.7. des auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Jahres an die Mieterin verpflichtet.

8. Umsatzsteuer

- 8.1. Es wird festgehalten, dass es sich beim gegenständlichen Umsatz um einen unecht befreiten Umsatz gemäß § 6 Abs. (1) Z. 16 UStG 1994 i.d.g.F. handelt, und dass die Mieterin auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und den Mietgegenstand auch nicht für Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Ausgenommen davon ist die im Rahmen des gegenständlichen Mietvertrages erfolgende Vermietung von Parkplätzen, die jedenfalls als steuerpflichtig zu behandeln ist.
- 8.2. Ändert sich die derzeitige Rechtslage und muss die Vermietung mit Umsatzsteuer erfolgen, so werden die Parteien eine Regelung im Sinn des § 30 UStG 1994 treffen bzw ist die Mieterin zur Inanspruchnahme eines angemessenen Ausgleichs berechtigt.

9. Wartung und Instandhaltung

9.1. Wartung und Instandhaltung durch die Mieterin

Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und übernimmt in Abänderung der Bestimmung des § 1096 ABGB die Verpflichtung, den Mietgegenstand mitsamt seinen Einrichtungen, Zubehör und Ausstattungen auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, ihn instand zu halten, instand zu setzen, zu warten und alle Schäden, soweit nicht eine Erhaltungspflicht der Vermieterin nach Punkt 9.5 gegeben ist, unverzüglich auf eigene Kosten und ohne Regressansprüche zu beheben.

Dies gilt insbesondere auch für die im Mietgegenstand enthaltenen Mobilien, welche im Zuge der Errichtung von der Vermieterin beigestellt wurden.

9.2. Wartungs- und Serviceverträge

Die Vermieterin wird mit den Erzeuger- und Lieferfirmen der technischen Anlagen und Ausstattungen Wartungs- und Serviceverträge, die auch den Austausch von sich abnutzenden Teilen bzw. deren Reparatur umfasst, im Einvernehmen mit der Mieterin ausschreiben und abschließen. In diesem Zusammenhang haben sich die Vertragsparteien darauf verständigt, dass es der Vermieterin unbenommen bleiben soll, die jeweils ersten Wartungsverträge für die jeweiligen technischen Anlagen und Ausstattungen geleitet von den Grundsätzen der Angemessenheit, Sparsamkeit und Effizienz ohne Konsultierung der Mieterin unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften auszuschreiben und abzuschließen.

Werden die Wartungs- und Serviceverträge im Einvernehmen mit der Mieterin ausgeschrieben und kommt es zu Schäden, welche ihren Ursprung in der Forderung der Mieterin haben, beispielsweise aus Sparsamkeitsgründen auf eine Vollwartung zu verzichten, so sind diese Schäden von der Mieterin zu tragen. Betrifft ein Vollwartungsvertrag eine Erhaltungspflicht der Vermieterin, hat sie sich angemessen an den Kosten zu beteiligen.

9.3. Versorgungsleitungen

Die vorhandenen Versorgungsleitungen (insbesondere für Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Nutzwasser und Abwässer, Kälte) dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überbelastung eintritt. Bei einem Mehrbedarf kann die Mieterin nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin eine Erweiterung bzw. Zuleitung auf eigene Kosten veranlassen; die Vermieterin ist zur Erteilung dieser Zustimmung nur dann verpflichtet, wenn die von der Mieterin vorgesehenen Arbeiten nach Einholung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen durch konzessionierte Professionisten vorgenommen werden. Jedenfalls haftet die Mieterin für alle Schäden, die aus den gegenständlichen Arbeiten entstehen.

9.4. Beschädigung des Mietgegenstandes

Die Mieterin haftet der Vermieterin gegenüber für jede Beschädigung des Mietgegenstandes, der Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen und ist zur Beseitigung bzw. Kostenübernahme verpflichtet soweit die Beschädigung von ihr oder ihr zuzurechnenden Personen einschließlich Besucher, Lieferanten etc. verursacht worden ist. Die Vermieterin muss den Anspruch gegenüber der Mieterin längstens binnen einem Jahr nach Zurückstellung des Mietgegenstandes gerichtlich fordern; sonst ist das Recht erloschen.

Die Mieterin ist insbesondere verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass bei beabsichtigter außergewöhnlicher, über die normale Bürobelastung von 500 kg pro m² hinausgehender, Belastung der Stockwerksdecken zuerst die Zustimmung der Vermieterin eingeholt wird. Die Mieterin hat die Benützung der Objekte unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften, vorzunehmen und darf die Benützung nur in jenem Umfang durchführen, als sie nach Gesetz oder behördlichen Vorschriften sowie nach dem gegenständlichen Mietvertrag zulässig ist.

9.5. Erhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist zur Erhaltung im Umfang des § 3 MRG verpflichtet; eine darüber hinausgehende Erhaltungspflicht der Vermieterin besteht nicht.

Jeden wahrgenommenen Schaden nach § 3 MRG hat die Mieterin unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige schuldhaft nicht rechtzeitig, so ist die Mieterin zum Ersatz des daraus der Vermieterin oder Dritten entstehenden Schadens verpflichtet.

9.6. Durchführung von Arbeiten

Die Vermieterin oder ein von ihr namhaft gemachter Dritter darf Erhaltungsmaßnahmen nach Punkt 9.5 nach Einholung der allenfalls notwendigen behördlichen Bewilligungen durch konzessionierte Professionisten auch ohne Zustimmung der Mieterin, jedoch unter angemessener Voranmeldung (ausgenommen Gefahr im Verzug) vornehmen. Die Beeinträchtigungen sind so kurz und gering wie möglich zu halten. Die Mieterin hat die in Betracht kommenden Teile des Mietgegenstandes zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Werden die Beeinträchtigungen von der Vermieterin schuldhaft nicht so kurz und gering wie möglich gehalten, hat sie der Mieterin den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen. Werden die Arbeiten durch die Mieterin schuldhaft behindert oder verzögert, so hat sie der Vermieterin den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen. Ein allfälliger Mietzinsminderungsanspruch der Mieterin bleibt davon unberührt.

9.7. Brandschutzordnung

Die Vertragsparteien werden im Einvernehmen eine Brandschutzordnung, die dem dann geltenden Nutzungszweck des Mietgegenstandes entspricht, zusammen mit dem durch die Mieterin bestellten Brandschutzbeauftragten erstellen. Die Brandschutzordnung ist auch in weiterer Folge an die Bedürfnisse des Mietgegenstandes anzupassen (über allfällige Kosten ist Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien zu erzielen).

10. Bauliche Änderungen

- 10.1. Bauliche Veränderungen an der Außenseite sowie wesentliche bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes durch die Mieterin dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin erfolgen. Bauliche Änderungen im Inneren und bauliche Änderungen an der Außenseite, die geeignet sind, die Funktionalität der Gebäude oder den bedungenen Gebrauch zu beeinträchtigen, wird die Vermieterin nur nach Einwilligung der Mieterin durchführen. Die Einwilligung gilt als gegeben, wenn die jeweilige andere Vertragspartei nicht binnen acht Wochen ab Empfang des jeweiligen Ansuchens um Bewilligung der baulichen Veränderung dagegen Einspruch erhebt.
- 10.2. Alle von der Mieterin gewünschten oder für die von ihr beabsichtigte Nutzung erforderlichen Bauleistungen gehen zu Lasten der Mieterin. Die Mieterin wird soweit möglich bei Umbautätigkeiten, die in die Gewerke, insbesondere in Haustechnikgewerke, eingreifen, und die die Mieterin selbst beauftragt, jene Unternehmen zur Ausschreibung für die Beauftragung einladen, die im Auftrag der Vermieterin die jeweiligen Gewerke herstellen bzw. hergestellt haben.
- 10.3. Die Vermieterin stimmt zu, dass die Mieterin jederzeit im Mietgegenstand Verrohrungen für Telefon-, Telefax-, EDV - und sonstige Telekommunikationsanlagen einschließlich Vorrichtungen zur Abschirmung und Erdung derselben verlegen darf, soweit sie nicht bereits beim Mietvertragsbeginn als vereinbarte Gebäudeausstattungen vorhanden sind.
- 10.4. Die Mieterin ist berechtigt, alle anderen internen Adaptierungsarbeiten auf eigene Kosten im Rahmen des bekannten Widmungszweckes durchzuführen.

- 10.5. Hinsichtlich der oben angeführten Adaptierungsarbeiten ist die Mieterin nicht verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes wieder herzustellen, aber berechtigt, die von ihr eingebauten technischen Geräte und Einrichtungen spätestens bis zur Rückgabe des Mietgegenstandes wieder auszubauen und darüber frei zu verfügen.
- 10.6. Für sämtliche unter diesem Punkt angeführten Investitionen steht den Vertragsparteien ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung kein, wie immer gearteter Investitionskostenersatz zu.
- 10.7. Allfällige von der Mieterin ohne Zustimmung der Vermieterin vorgenommene bauliche Maßnahmen, durch die die Vermietbarkeit des Mietgegenstandes beeinträchtigt werden könnte, sind von ihr bei Beendigung des Mietverhältnisses spätestens bis zur Rückgabe des Mietgegenstandes in den Zustand des Mietgegenstandes bei dessen Übernahme zurückzubauen, sofern nicht die Vermieterin vor Beendigung des Mietverhältnisses auf diesen Rückbau verzichtet; in letzterem Fall gehen die von der Mieterin vorgenommenen Investitionen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.
- 10.8. Auf eigene Kosten und mit Zustimmung der Vermieterin vorgenommene Investitionen für bauliche Änderungen, gehen spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über, sofern nicht Abweichendes vereinbart wurde.
- 10.9. Die Veränderungen an und im Mietgegenstand haben in jedem Fall den einschlägigen behördlichen Vorschriften und Richtlinien, dem Stand der Technik und den zutreffenden, zum Zeitpunkt der Änderung gültigen, Ö-Normen zu entsprechen sowie dem generellen Standard der Sicherheits-, Sanitär- und haustechnischen Einrichtungen des Mietgegenstandes Rechnung zu tragen.
- 10.10. Werden Veränderungen am Mietgegenstand vorgenommen, sind diese - einschließlich Leistungsplänen - planlich zu dokumentieren. Über den sich hieraus ergebenden aktuellen Stand sind zwei Planparien sowie ein diese Pläne beinhaltender, dem Stand der Technik jeweils entsprechender Datenträger dem jeweiligen Vertragspartner zu übergeben.
- 10.11. Die Vermieterin erteilt ihre Zustimmung, dass Dienststellenbezeichnungstafeln, eine Fahnenkonsole und Funkantenne an den hierfür geeigneten Stellen des Hauses sowie Aufschriftstafeln an den Türen angebracht werden dürfen.

11. Untervermietung

- 11.1. Die Mieterin ist zur gänzlichen oder teilweisen Untervermietung des Mietgegenstandes nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt. Die Mieterin ist verpflichtet, im Falle der beabsichtigten Untervermietung die Vermieterin unter Bekanntgabe des Untermieters sowie der hiervon betroffenen Flächen und Räumlichkeiten zu verständigen und unter Setzung einer Fallfrist von 10 Tagen zur Zustimmung aufzufordern. Langt keine Äußerung der Vermieterin innerhalb der Frist von 10 Tagen bei der Mieterin ein, so gilt dies als Zustimmung zur beabsichtigten Untervermietung.
- 11.2. Die Vermieterin stimmt der bloß teilweisen Untervermietung vorweg zu, soweit nicht mehr als 5 Prozent der Flächen nach Punkt 1.2.1 und 1.2.2 vermietet werden und ein sachlicher Zusammenhang mit der Nutzung der Mieterin besteht. Gleiches gilt für die Vermietung von Stellplätzen (Punkt 1.2.3) an Bedienstete oder Vertragspartner der Mieterin.

- 11.3. Die Vermieterin oder eine von ihr beauftragte Person kann den Mietgegenstand im Beisein eines befugten Vertreters der Mieterin in folgenden Fällen betreten:
- a) bei Gefahr im Verzug jederzeit, aber nur in Anwesenheit von Exekutivorganen des Bundes;
 - b) aus wichtigen Gründen (z.B. Besichtigung des Mietgegenstandes im Zuge der Aufkündigung des Mietvertrages). Hierfür ist mit der Mieterin über das Betreten des Mietgegenstandes, das nur zu den gewöhnlichen Amtszeiten zulässig ist, vorher das Einvernehmen herzustellen.

12. Veranstaltungen der Mieterin

- 12.1. Im Falle der Durchführung von Veranstaltungen im Mietgegenstand ist die Mieterin verantwortlich für die Einhaltung aller Sicherheitsvorschriften sowie die Einhaltung aller baupolizeilichen, feuerpolizeilichen, veranstaltungspolizeilichen und sonstigen behördlichen Auflagen im allgemeinen sowie im konkreten Veranstaltungsfall. Die für Veranstaltungen erforderlichen Bewilligungen sind von der Mieterin auf eigene Kosten und eigene Gefahr zu erwirken. Die Mieterin hat der Vermieterin hinsichtlich aller damit zusammenhängender eigener Schäden und Ansprüche Dritter (auch Emissionsansprüchen) vollkommen schad- und klaglos zu halten.

13. Beendigung des Mietverhältnisses

- 13.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, ist der Mietgegenstand binnen der gesetzlichen Frist von 14 Tagen oder der allfällig gerichtlich verlängerten Frist ab dem Wirksamwerden der Beendigung von allen nicht im Eigentum des Vermieters stehenden Fahrnissen geräumt und, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in einem brauchbaren Zustand an die Vermieterin zu übergeben und ist darüber ein Übernahme/Übergabe-Protokoll zu errichten.
- 13.2. Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstands verzögert, so hat die Mieterin der Vermieterin für die Dauer der Vorenthaltung ein Benützungsentgelt in der Höhe des vertraglich bedungenen Mietzinses samt Betriebs- und Nebenkosten und Umsatzsteuer als Entschädigung zu entrichten.

14. Kosten und Gebühren

- 14.1. Sämtliche durch diesen Mietvertrag ausgelösten Rechtsgeschäftsgebühren werden von der Mieterin getragen. Die Errichtung des Vertrages erfolgt durch die Vermieterin, wofür keine Kosten verrechnet werden.

15. Sonstige Bestimmungen

- 15.1. Rechtsgeschäftliche Erklärungen sind an die auf Seite 1 angeführten Adressen zuzustellen, soweit keine gesetzlichen Zustellungserfordernisse vorliegen.

- 15.2. Sofern in diesem Vertrag Zustimmungspflichten der Vermieterin vorgesehen sind (Punkt 4.1, 4.3, 10.1 und 11.1), darf Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- 15.3. Die Bestimmungen des § 1304 ABGB sowie die zwingenden Bestimmungen des § 1096 ABGB bleiben unberührt. Die Parteien halten fest, dass die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) jedenfalls nicht anwendbar sind.
- 15.4. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendbarkeit des § 7 MRG. Die Vermieterin wird eine Versicherung abschließen und die Kosten im Rahmen der allgemeinen Betriebskosten (Punkt 7) der Mieterin vorschreiben.
- 15.5. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes festgelegt ist, finden nur die zwingenden Bestimmungen des Teilanwendungsbereiches des MRG in der jeweils geltenden Fassung auf diesen Vertrag Anwendung.
- 15.6. Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein einvernehmliches Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- 15.7. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften errichtet, von denen die Vermieterin und die Mieterin je eine Ausfertigung erhalten.
- 15.8. Die Mieterin darf ihre Rechte aus diesem Vertrag nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin übertragen, sofern nicht eine gesetzliche Ermächtigung vorliegt.
- 15.9. Die Parteien haften auch bei leichter Fahrlässigkeit betraglich unbeschränkt.
- Die Vermieterin verpflichtet sich, eine angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) entsprechend § 21 Abs 1 Z 5 MRG zu schließen. Die diesbezüglichen Kosten werden der Mieterin über die Betriebskosten in Rechnung gestellt. Die Vertragsparteien werden sich bei der Geltendmachung und Abwehr von Ansprüchen wechselseitig unterstützen.
- 15.10. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem wirtschaftlichen Sinn möglichst nahe kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.
- 15.11. Die Vertragsparteien werden vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung eine einvernehmliche Lösung von allfälligen Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag versuchen.

16. Beilagen

- 16.1. Beilage ./1 (Außenanlagenplan)
- 16.2. Beilage ./2 (Flächenaufstellung)

16.3. Beilage ./3 (Betriebs- und Nebenkosten)

Ort, Datum

Land Niederösterreich

Ort, Datum

Republik Österreich

ENTWURF

Beilage /1
Außenanlagenplan

[Einfügen]

ENTWURF

Beilage /2
Flächenaufstellung

[Einfügen]

ENTWURF

Beilage ./3

Betriebs- und Nebenkosten

Es werden folgende Betriebs- und Nebenkosten verrechnet:

Im Hauptmietzins sind keinerlei Betriebs- und Nebenkosten enthalten. Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft sind in der jeweils anfallenden Höhe gemeinsam mit dem Hauptmietzins zu bezahlen, es handelt sich dabei insbesondere um:

- (1) Sämtliche, die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben, inklusive die für die allgemeinen Teile der Liegenschaft vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren.
- (2) Sämtliche Betriebskosten analog § 21 MRG in seiner jeweiligen Fassung, aber auch alle Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung jedoch jedenfalls einschließlich der angemessenen Kosten der laufenden Wartung, der notwendigen oder auch nur zweckmäßigen Erneuerung sich abnutzender Teile, der Sorge für die gefahrlose Benutzung, etc. der Liegenschaft bzw. der darauf errichteten Gebäude und der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen, wie insbesondere Be-, Entwässerungs- und Kanalisationsgebühren, die Kosten (Gebühren) für Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung und Unratabfuhr, die Kosten für Licht- und Kraftstrom, die Kosten der Nutzung von Leitungen für Daten- und Sprachübertragung, die Straßenreinigung, die Kosten angemessener Versicherungen, wie Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser (einschließlich Sprinkler, sofern vorhanden) und Sturmschadenversicherung sowie - soweit abgeschlossen - Stromschäden- und Glasbruch-Versicherung für den allgemeinen Teil der Liegenschaft, sowie alle weiteren Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung der gesamten Liegenschaft samt Gebäuden, Außenanlagen, Parkplätze, Ladehöfe, Straßen, Infrastruktur und technischen Anlagen, worin auch die Kosten und Ausgaben für Verwaltung, Management der Liegenschaft enthalten sind einschließlich der angemessenen Kosten des Prüfens, Füllens und des Ersatzes von Handfeuerlöschern, Überprüfungsgebühren der Feuerwehr und Kosten der Wartung der Feuermeldeanlagen; sollte die Vermieterin die Durchführung von Verwaltungs- oder Managementaufgaben nicht selbst vornehmen, die angemessenen Kosten für die Inanspruchnahme externer Leistungen, wobei eine solche Inanspruchnahme im Ermessen der Vermieterin liegt.
- (3) Kosten für Heizung, Be- und Entlüftung, Klimatisierung, Warmwasser, elektrische Energie sowie alle sonstigen für den Betrieb notwendigen Energiekosten, soweit diese Kosten nicht für den Mietgegenstand aufgrund eigener Zählerinrichtungen der Mieterin gesondert vorgeschrieben werden.