

Das **Land NÖ** bietet der NÖ **Landesimmobilien**gesellschaft m.b.H. den Abschluss des folgenden

Mietvertrages

zwischen der

NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.
3100 St. Pölten, Landhausplatz 1
FN 216996 m, Landesgericht St. Pölten
im Folgenden kurz „*Vermieter*“ genannt, einerseits, und dem

Land Niederösterreich
3100 St. Pölten, Landhausplatz 1
im Folgenden kurz „*Mieter*“ genannt, andererseits,
beide auch „*Vertragsparteien*“ genannt, wie folgt:

an.

§ 1 Mietgegenstand

1. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet die Liegenschaft EZ 3, Grundbuch 16117 Laxenburg bestehend aus den Grundstücken 247 und 248, sowie das darauf befindliche, umfassend zu sanierende „Palais Kaunitz“ mit der Liegenschaftsadresse 2361 Laxenburg, Münchendorferstrasse 2. Darüber hinaus hat der Vermieter vom Institut der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Kreuze, Schlossplatz 15, 2361 Laxenburg, Flächen langfristig angemietet bzw. dafür eine Dienstbarkeit erworben, die ebenfalls Bestandteil des Mietgegenstandes sind.

Diese Liegenschaft(en) und die Räumlichkeiten werden in der Folge gemeinsam und einheitlich als „Mietgegenstand“ bezeichnet.

In der, einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrag bildenden Beilage./1 wird der Mietgegenstand in die Bereiche „A“ und „B“ unterschieden. Die mit „A“ bezeichneten Flächen stehen dem Mieter zur alleinigen und die mit „B“ bezeichneten Flächen zur Nutzung gemeinsam mit den jeweiligen Nutzern der Flächen „C“ (derzeit Institut der barmherzigen Schwestern), zu. Die Flächen „C“ sind nicht Gegenstand dieses Mietvertrages.

2. Die Vermieterin wird in Abstimmung mit dem Mieter eine Generalsanierung des Palais Kaunitz für Zwecke der Unterbringung einer internationalen Antikorruptionsakademie durchführen und das Bauvorhaben unter der Projektnummer 88829 erfassen. Die Konkretisierung dieser baulichen Maßnahmen wird im Einvernehmen mit dem Mieter in der jeweiligen Detailplanungsphase in Form einer baureifen Raum- und Funktionsplanung sowie einer entsprechenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgen. Auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes haben die Räumlichkeiten eine Nettogrundfläche von 4.920,51 m² (4.702 m² + 218,01 m² Energiezentrale).
3. Der Mietgegenstand darf ausschließlich als Ausbildungszentrum, einschließlich allfälliger Dienst- oder Naturalwohnungen, verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
4. Die Vermieterin hat alle den Mietgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, die zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses für die Erfüllung des Verwendungszweckes erforderlich sind, zu erwirken und die in diesen Bewilligungen enthaltenen Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Allfällige, nach Beginn des Mietverhältnisses – etwa aufgrund gesetzlicher Änderungen – erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen, bzw. erforderliche Änderungen bestehender öffentlich-rechtlicher Bewilligungen auf Grund des im Objekt ausgeübten Betriebes, sowie die Erfüllung der in diesem Zusammenhang ergehenden behördlichen Auflagen treffen hingegen allein den Mieter, der diese Bewilligungen bzw. Änderungen einzuholen und die darin enthaltenen Auflagen zu erfüllen hat.
5. Die Vermieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt entsprechend der unter Punkt 2. angeführten Baubeschreibung und unter Einhaltung der geltenden vergaberechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich neu zu errichten, ohne dass dem Mieter irgendwelche Mehrkosten - ausgenommen dem vereinbarten Hauptmietzins - angelastet werden.

Die Vermieterin verpflichtet sich weiters, unverzüglich nach Vorliegen der erforderlichen Unterlagen um die Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen rechtskräftigen Baugenehmigung anzusuchen und umgehend nach erteilter Baugenehmigung mit den Bauarbeiten zu beginnen.

6. Die Vermieterin ist zur Neuerrichtung des Mietgegenstandes nur insoweit verpflichtet, als die von der Vermieterin dafür aufzuwendenden Errichtungskosten gemäß ÖNORM B 1801-1 den kalkulierten Betrag von EUR 10,990 Mio. zzgl. Kosten der Zwischenfinanzierung, und Grundstückskosten (=vorläufige Gesamtkosten vor Valorisierung auf Preisbasis 12/2006), nicht überschreiten. Festgehalten wird, dass die Vermieterin den Vorsteuerabzug aus den in Rechnung gestellten baulichen Maßnahmen in Anspruch nehmen wird.
7. Für den Fall, dass die tatsächlichen Gesamtkosten gemäß Punkt 8. den kalkulierten Betrag um mehr als 2% über- oder unterschreiten, verpflichten sich die Vertragsparteien schon jetzt, einer Anhebung bzw. Reduzierung des Hauptmietzinses pro Monat um €50,-- (Euro fünfzig) pro € 10.000,-- Über/Unterschreitung des kalkulierten Betrages (bei kaufmännischer Rundung auf volle € 10.000,--) zuzustimmen. Sollten die tatsächlichen Gesamtkosten den kalkulierten Betrag um mehr als 20 % übersteigen, ist die Vermieterin berechtigt, den Erhöhungsbetrag neu festzulegen, indem dieser auf die zum Zeitpunkt der Überschreitung für vergleichbare mit dem Land NÖ abgeschlossene Verträge geltenden Überschreibungsbeträge erhöht wird.
8. Unter den tatsächlichen Gesamtkosten sind die endabgerechneten Errichtungskosten einschließlich Valorisierung, Finanzierungskosten bis zur Übergabe, Grundstückskosten und nicht als Vorsteuer geltend gemachten Umsatzsteuern, jedoch ohne Abzug etwaig erzielter Skontoerträge zu verstehen. Der Mieter anerkennt alle Kosten, die die Vermieterin für die Generalsanierung einschließlich aller erforderlichen Ausgaben für Denkmalschutzauflagen aufwendet, als Errichtungskosten.
9. Die Vermieterin verpflichtet sich, die vorgesehenen Arbeiten innerhalb von längstens 36 Monaten ab Rechtskraft sämtlicher für diese Arbeiten erforderlichen behördlichen Genehmigungen, die auch keiner Anfechtung mehr vor einem Gerichtshof öffentlichen Rechts unterliegen, fertigzustellen und einen vertragskonformen Zustand des Mietgegenstandes im Sinne der nachfolgenden Punkte herzustellen. Können die o.a. behördlichen Genehmigungen nicht binnen Jahresfrist ab Antragstellung bei der jeweiligen Behörde erwirkt werden, ist jeder Vertragspartner berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von drei Monaten vom Mietvertrag zurückzutreten.
10. Sofern die Vermieterin mit der Fertigstellung der baulichen Maßnahmen in Verzug gerät, ist der Mieter berechtigt, vom Mietvertrag unter Setzung einer Nachfrist von zwölf Monaten zurückzutreten.

11. In allen Fällen eines Rücktritts im Sinne der vorangegangenen Bestimmungen verzichten die Vertragspartner auf allfällige gegenseitige Schadenersatzansprüche.
12. Der Mieter verpflichtet sich, die durchgeführten baulichen Maßnahmen abzunehmen, sobald diese entsprechend der baureifen Raum- und Funktionsplanung und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gemäß Punkt 1.2 von der Vermieterin fertig gestellt, diese Fertigstellung bei der Behörde angezeigt worden ist und der Mietgegenstand kraft dieser Anzeige oder einer etwaig gesondert einzuholenden Benützungsbewilligung genutzt werden darf.
13. Die Vermieterin wird dem Mieter die Übergabebereitschaft so früh wie möglich, spätestens 14 Tage im vorhinein ankündigen. Anlässlich der Abnahme der baulichen Maßnahmen oder Teile davon ist ein Protokoll (Übergabeprotokoll) anzufertigen, in welchem etwaige Mängel festzuhalten sind. Die Vermieterin wird die protokollierten Mängel binnen angemessener Frist beheben lassen. Mängel, die die vereinbarte Verwendung des Mietgegenstandes nicht wesentlich behindern, entheben den Mieter nicht von seiner Verpflichtung zur Abnahme der durchgeführten baulichen Maßnahmen. In diesem Fall entsteht die Verpflichtung des Mieters zur Abnahme der baulichen Maßnahmen acht Tage nach der schriftlichen Verständigung des Mieters zur Abnahme. Solche Mängel verpflichten jedoch die Vermieterin zur ehestmöglichen Nachbesserung auf den vertragskonformen Zustand des Mietobjektes. Gewährleistungsmängel hat der Mieter der Vermieterin zwecks Geltendmachung unverzüglich bekannt zu geben.

§ 2 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem auf den Mietvertragsabschluss folgenden Monatsersten. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Das Mietverhältnis kann gänzlich oder teilweise unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats, von der Vermieterin jedoch nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes im Sinne des § 30 Abs. 2 MRG in der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Fassung sowie im Falle einer Teilkündigung bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 31 MRG in der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Fassung, gekündigt werden.

Eine Teilkündigung durch den Mieter ist nur insoweit möglich, als der verbleibende Teil des Gebäudes ohne weiteres von der Vermieterin auch getrennt an einen anderen Mieter vermietet werden kann. Sämtliche Aufwendungen die erforderlich sind, um eine derartige getrennte Vermietung zu ermöglichen, hat der Mieter im Falle einer Teilkündigung auf seine Kosten und sein Risiko zu tragen.

3. Der Mieter verzichtet ab Beginn des Mietverhältnisses bis Übergabe und ab dem Zeitpunkt der Übergabe auf die Dauer von 25 Jahren, auf das Recht einer gänzlichen oder teilweisen ordentlichen Aufkündigung dieses Mietvertrages, sodass seitens des Mieters die erstmalige ordentliche Kündigung unter Berücksichtigung der einjährigen Kündigungsfrist frühestens zum Ablauf der Dauer dieses Kündigungsverzichtes, wirksam wird.
4. Der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag jeweils zum Ende eines Quartals vorzeitig mit sofortiger Wirkung aufzulösen, falls das Mietobjekt zum bedungenen Gebrauch unbrauchbar wird oder die Vermieterin gegen wesentliche Vertragsbestimmungen verstößt und in beiden Fällen der vertragsgemäße Zustand trotz schriftlicher Aufforderung durch den Mieter von der Vermieterin nicht binnen angemessener Frist hergestellt wird.
5. Wird der Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist die Vermieterin nach Maßgabe des § 7 MRG zur Wiederherstellung verpflichtet.

§ 3 Mietzins

1. Der monatlich im Vorhinein zu entrichtende Mietzins besteht aus folgenden Elementen, und beginnt die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses mit dem auf die Abnahme der baulichen Maßnahmen oder den Beginn der tatsächlichen Nutzung folgenden Monatsersten.
 - 1.1 Hauptmietzins;
Der Hauptmietzins beträgt EUR 69.700,-- pro Monat zzgl. USt. und wird unter der Bezeichnung „Zusatzmiete“ vorgeschrieben.
Der Mieter hat dem Vermieter seine Kalkulationsmethode zur Berechnung der Untermiete im Untermietvertrag zwischen dem Mieter und „Interpol“ sowie seine Absicht, aufgrund der Untervermietung des Bestandgegenstandes die ihm mit der Miete in Rechnung gestellte USt. als VSt. geltend zu machen, offengelegt.

Sollten für Zwecke der Anerkennung des VSt-Abzuges bei der Mieterin die Finanzbehörden aus umsatzsteuerlicher Sicht einen anderen Hauptmietzins verlangen, als dieser in diesem § 3 festgelegt wurde, verpflichtet sich der Vermieter auf Wunsch der Mieterin jene Kalkulationsmethode anzuwenden, die im Untermietvertrag angewendet wird.

1.2 Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21- 24 MRG in der jeweils geltenden Fassung, wobei diese, soweit als möglich, vom Mieter direkt mit dem Erbringer der entsprechenden Leistung zu verrechnen und an diesen zu bezahlen sind. Der Mieter ist verpflichtet, das Objekt namens der Vermieterin, aber auf seine Kosten auch gegen andere als in § 21 Abs 1 Z 4 und 5 MRG genannte Schäden, wie insbesondere gegen Sturm-, Unwetter- und sonstige Naturereignisschäden, Leitungswasser- und Glasbruchschäden sowie gegen Schäden aus der Haftpflicht der Vermieterin gegenüber anderen Mietern und Dritten aus den Risiken der konkreten Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter im Rahmen einer angemessenen Liegenschafts-Multirisikoversicherung auf den jeweiligen Neubauwert des Mietgegenstandes zu versichern. Die Vermieterin erklärt sich damit einverstanden, dass die Versicherungsbedingungen ebenso wie der Versicherer vom Mieter bestimmt werden, es sei denn, dass dem nachweislich begründete wirtschaftliche Interessen der Vermieterin entgegenstehen. Die Vermieterin verpflichtet sich, jene Beträge, die ihr von Versicherungen als Entschädigung in einem Versicherungsfall ausbezahlt werden, für die Beseitigung der eingetretenen Schäden zu verwenden. Für den Fall, dass der Mieter vom Abschluss derartiger Versicherungen absieht, verpflichtet er sich, die Vermieterin vollkommen schad- und klaglos zu halten.

1.3 Umsatzsteuer auf alle Beträge gemäß § 3 Punkt 1.1 und 1.2. Die Vermieterin verpflichtet sich, auf Verlangen des Mieters, von der Möglichkeit Abstand zu nehmen, den Mietzins als umsatzsteuerpflichtig gemäß § 6 Abs (2) UStG zu behandeln. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin jene Umsatzsteuerbeträge zu ersetzen, für die im Hinblick auf die gewählte Vorgangsweise der Vorsteuerabzug bei der Vermieterin entfällt bzw. um die die Vermieterin in der Vergangenheit in Anspruch genommene Vorsteuern berichtigen muss.

Festgehalten wird, dass die Vermieterin den Mietzins als umsatzsteuerpflichtig behandeln wird und der Mieter die Vermieterin bisher nicht aufgefordert hat, den Mietzins als unecht umsatzsteuerbefreit zu behandeln.

- 1.4. Stehen zum Zeitpunkt der erstmaligen Fälligkeit der Zusatzmiete die Gesamtkosten noch nicht endgültig fest, gelangt eine vorläufige Zusatzmiete auf Basis der zum Zeitpunkt der Abnahme der baulichen Maßnahmen oder des Beginns der tatsächlichen Nutzung voraussichtlichen Gesamtkosten zur Verrechnung.
2. Der Hauptmietzins gemäß § 3 Punkt 1.1 wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2005 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, dann gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der künftig an dessen Stelle tritt. Als Basisindexzahl gilt die für den Monat, in dem das Mietverhältnis beginnt, veröffentlichte Indexzahl.

Der Hauptmietzins wird zum jeweiligen 1. Dezember eines jeden Kalenderjahres in dem Verhältnis angepasst, als sich die zum Anpassungstichtag zuletzt verlautbarte Indexzahl gegenüber der Basisindexzahl, danach gegenüber der zum vorangegangenen Anpassungstichtag zuletzt verlautbarten Indexzahl verändert hat. Sofern während eines laufenden Vertragsjahres eine Veränderung von mehr als 5 vH eintritt, ist der Hauptmietzins ab dem auf die Verlautbarung der Indexzahl, durch die diese Veränderung eintritt, folgenden Monatsersten entsprechend anzupassen (unterjährige Anpassung). Die neue Indexzahl ist jeweils Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen.

Die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung des neuen, erhöhten Mietzinses beginnt mit dem, dem Anpassungstichtag folgenden 1. Jänner. Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin eine allfällige Anpassung rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vor dem Monatsersten, zu dem die Anpassung wirksam werden soll, mitzuteilen. Versäumt die Vermieterin die rechtzeitige Mitteilung über die Mietzinsanpassung an den Mieter, so ist sie berechtigt, den neuen, erhöhten Mietzins auch zu einem späteren Zeitpunkt dem Mieter, nach fristgerechter vorheriger Information, vorzuschreiben, allerdings nur für zukünftige Mietperioden und nicht rückwirkend. Diese Regelungen gelten auch für eine allfällige unterjährige Mietzinsanpassung.

§ 4 Zahlungsmodalitäten

1. Der Mietzins ist bis zur vollständigen Räumung und ordnungsgemäßen Rückgabe des Mietgegenstandes an die Vermieterin, im Falle verzögerter Rückgabe auch nach Mietende im gleichen Betrag als Nutzungsentgelt für titellose Benützung im voraus jeweils zum

Monatsersten mit einem Respiro von zehn Arbeitstagen durch Überweisung oder Einzahlung auf das, dem Mieter bis längstens 14 Tage vor der ersten Fälligkeit zur Mietzinszahlung bekannt zu gebende Konto bei der HYPO Investmentbank AG, lautend auf die Vermieterin, zu leisten.

2. Hierbei sind die Betriebskosten in der von der Vermieterin bekannt gegebenen Höhe als Akonto-Beträge zusammen mit dem Hauptmietzins zu entrichten. Die monatlich geleisteten Akonto-Beträge werden im Wege der jährlichen Betriebskostenabrechnung abgerechnet.
3. In allen Fällen des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 4 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. vereinbart.
4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins samt Umsatzsteuer ist grundsätzlich ausgeschlossen, soweit diese Gegenforderungen von der Vermieterin nicht ausdrücklich anerkannt oder sie rechtskräftig festgestellt wurden.

§ 5

Übernahme, Benützung und Instandhaltung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die durchgeführten baulichen Maßnahmen abzunehmen, sobald diese entsprechend der baureifen Raum- und Funktionsplanung und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gemäß § 1 Punkt 2. von der Vermieterin fertig gestellt, diese Fertigstellung bei der Behörde angezeigt worden ist und der Mietgegenstand kraft dieser Anzeige oder einer etwaig gesondert einzuholenden Benützungsbewilligung genutzt werden darf.
2. Die Vermieterin wird dem Mieter die Übergabebereitschaft so früh wie möglich, spätestens 14 Tage im vorhinein ankündigen. Anlässlich der Abnahme der baulichen Maßnahmen oder Teile davon ist ein Protokoll (Übergabeprotokoll) anzufertigen, in welchem etwaige Mängel festzuhalten sind. Die Vermieterin wird die protokollierten Mängel binnen angemessener Frist beheben lassen. Mängel, die die vereinbarte Verwendung des Mietgegenstandes nicht wesentlich behindern, entheben den Mieter nicht von seiner Verpflichtung zur Abnahme der durchgeführten baulichen Maßnahmen. In diesem Fall entsteht die Verpflichtung des Mieters zur Abnahme der baulichen Maßnahmen acht Tage nach der schriftlichen Verständigung des Mieters zur Abnahme. Solche Mängel verpflichten jedoch die Vermieterin zur ehestmöglichen Nachbesserung auf den vertragskonformen Zustand des Mietobjektes.

Gewährleistungsmängel hat der Mieter der Vermieterin zwecks Geltendmachung unverzüglich bekannt zu geben.

3. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet gemäß § 1111 ABGB für jeden Schaden am Mietobjekt, der vom Mieter oder von Personen, für die er einzustehen hat, verursacht worden ist.

4.1 Der Mieter ist weiters verpflichtet, sämtliche am Mietgegenstand notwendig werdenden Instandhaltungen auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Der Mieter ist unter anderem verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungsvorrichtungen, ferner sämtliche Elektro-, Gas-, und Wasserinstallationen samt Leitungen, Geräten, Beleuchtungs-, Brandschutz- und Sicherheitseinrichtungen sowie sanitären Anlagen unter Berücksichtigung von allfällig übergebenen Bedienungs- und Wartungshinweisen stets im betriebsfähigen Zustand zu erhalten, zu warten und im Falle von Störungen diese unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten beheben zu lassen. Auch obliegt ihm die Instandhaltung von Türen, Decken, Wänden und Böden samt den jeweiligen Belägen.

Instandhaltungsaufwand liegt jedenfalls vor, wenn es sich um laufende Reparaturarbeiten einschließlich Großreparaturen handelt, die nicht zu einem Austausch von wesentlichen Teilen eines Gebäudes führen bzw. als Instandsetzungsaufwand anzusehen sind.

Die Instandhaltung, Inspektion und Wartung ist im Rahmen von durch den Mieter auf seine Kosten abzuschließenden Wartungsverträgen durch behördlich konzessionierte Unternehmen jeweils nach dem Stand der Technik unter besonderer Beachtung der Herstellerhinweise durchzuführen. Die Dokumentation über durchgeführte Wartungsarbeiten ist sorgfältig zu führen und sind diese Unterlagen über Verlangen der Vermieterin dieser unverzüglich vorzulegen.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

4.2 In jenen Fällen, in denen der Mieter alleiniger Mieter ist, ist er verpflichtet, auch jene allgemeinen Räume des Objektes sowie Flächen und Anlagen der Liegenschaft instand zu halten und ohne Kostenersatz durch die Vermieterin zu betreuen, die sich innerhalb des gemieteten Bestandobjektes befinden. Dazu gehören insbesondere die Verkehrsflächen,

- 4.3 Die Vermieterin hat das Mietobjekt und die allgemeinen Teile des Hauses und die Gemeinschaftsanlagen, soweit dazu nicht gemäß Punkt 4.1 und 4.2 der Mieter verpflichtet ist, instand zu halten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit des Mietobjektes sicherzustellen, soweit ein Vermieter dazu nach den zwingenden Bestimmungen der §§ 3 und 4 MRG in der jeweils geltenden Fassung verpflichtet ist.
- 4.4 Die Vermieterin ist auch zur Vornahme sämtlicher Instandsetzungen verpflichtet. Dazu zählen jene Aufwendungen, die den Nutzungswert des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, oder dessen Nutzungsdauer wesentlich erhöhen. Diesfalls ist die Vermieterin zu einer, in Relation zu den getätigten Aufwendungen angemessenen Erhöhung des Hauptmietzinses ab Fertigstellung dieser Maßnahmen berechtigt. Die Bestimmungen des § 1096 Abs. 1, zweiter und dritter Satz ABGB (= Mietzinsminderung bei Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes) bleiben davon unberührt.
- 4.5 Falls eine Vertragspartei ihrer Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungspflicht bzw. der Pflicht zur Behebung ernster Schäden trotz Aufforderung durch die jeweils andere Vertragspartei, binnen angemessener Frist und trotz Setzung einer Nachfrist nicht nachkommt, wobei die Arbeiten längstens innerhalb der Nachfrist zumindest begonnen sein müssen, hat die andere Vertragspartei das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der jeweils anderen Vertragspartei vornehmen zu lassen. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Setzung einer Nachfrist.
- 4.6 Die Vermieterin ist verpflichtet, die von ihr durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten unter möglichst geringer Beeinträchtigung der ungestörten Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter durchzuführen.
- 4.7 Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die

Vermieterin diese Störung nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt und ihre Beseitigung umgehend veranlasst hat.

- 4.8 Im Falle einer vom Mieter verursachten Beschädigung des Mietgegenstandes hat der Mieter die Wahl, die Wiederherstellung entweder selbst durchzuführen oder der Vermieterin die Kosten der Schadensbehebung zu ersetzen.

§ 6

Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen an der Außenseite sowie wesentliche bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin erfolgen. Die Bewilligung darf für bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes nur aus triftigen Gründen verweigert werden. Die Einwilligung gilt als gegeben, wenn die Vermieterin nicht binnen acht Wochen ab Empfang des Ansuchens um Bewilligung der baulichen Veränderung dagegen Einspruch erhebt.

2. Die Vermieterin stimmt zu, dass der Mieter 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. Ebenso ist der Mieter berechtigt, an den Zugangstüren zu den Mieträumlichkeiten, die dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen sind, ein entsprechendes Sperrsystem einzurichten, sowie Dach- und Funkantennen zu errichten.

Der Mieter ist berechtigt, alle anderen internen Adaptierungsarbeiten auf eigene Kosten im Rahmen des bekannten Widmungszweckes durchzuführen.

Hinsichtlich der oben angeführten Adaptierungsarbeiten ist der Mieter nicht verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes wieder herzustellen. Der Mieter ist aber berechtigt, die von ihm eingebauten technischen Geräte und Einrichtungen spätestens bis zur Rückgabe des Mietgegenstandes wieder auszubauen und darüber frei zu verfügen, wobei er jedoch den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes wieder herzustellen hat.

Für sämtliche unter diesem Punkt angeführte Investitionen steht dem Mieter kein, wie immer gearteter Investitionskostenersatz zu.

- 3.1. Allfällige vom Mieter ohne Zustimmung der Vermieterin vorgenommene baulichen Maßnahmen, durch die die Vermietbarkeit des Objektes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, beeinträchtigt werden könnte, sind von ihm 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 vom Mieter vorgenommenen Investitionen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

- 3.2. Dem Mieter stehen bei Beendigung des Mietverhältnisses für die von ihm gemäß Punkt 1. auf eigene Kosten und mit Zustimmung der Vermieterin vorgenommenen werterhöhenden Investitionen, für jedes volle Jahr, welches auf eine Gesamtnutzungsdauer dieser Investitionen von 10 Jahren fehlt, 1/10 der vom Mieter exklusive Umsatzsteuer bezahlten Investitionskosten, maximal jedoch 6/10 als Investitionskostenersatzanspruch zu. Der Investitionskostenersatz ist binnen sechs Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes an den Mieter zur Zahlung fällig. Sämtliche auf Grundlage dieser Regelungen abgeholzten Investitionen des Mieters gehen spätestens mit Bezahlung des Investitionskostenersatzes in das Eigentum der Vermieterin über.

§ 7 Untermietrecht, Zutrittsrecht

1. Der Mieter ist berechtigt, einzelne Räumlichkeiten oder auch mehrere zusammenhängende Räume bzw. Raumverbände, auch entgeltlich, mit Zustimmung der Vermieterin Dritten zu überlassen. Die Vermieterin darf diese Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern, jedenfalls aber dann, wenn der widmungsgemäße Gebrauch des Mietgegenstandes in diesem Gebäude durch Störungen bzw. Immissionen oder Sicherheitsgefährdungen durch den Untermieter des Mieters beeinträchtigt wird. Der Vermieter erteilt jedoch bereits jetzt seine Zustimmung zur Untervermietung des Mietgegenstandes an eine internationale Organisation und/oder die Republik Österreich, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Antikorruptionsakademie.

2. Die Vermieterin oder eine von ihr beauftragte Person kann den Mietgegenstand im Beisein eines befugten Vertreters des Mieters in folgenden Fällen betreten:
 - a) bei Gefahr im Verzug jederzeit;

- b) aus wichtigen Gründen (z.B. zur Fertigstellung und Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, Besichtigung des Mietgegenstandes im Zuge der Aufkündigung des Mietvertrages). Hiefür ist mit dem Mieter über das Betreten des Mietgegenstandes, das nur zu den gewöhnlichen Arbeitszeiten zulässig ist, mindestens drei Arbeitstage vorher das Einvernehmen herzustellen.

§ 8 Behördliche Bewilligungen

Im Falle der Durchführung von Veranstaltungen im Mietgegenstand ist der Mieter 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 die Veranstaltungen erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter auf eigene Kosten und eigene Gefahr zu erwirken. Der Mieter hat die Vermieterin hinsichtlich von allen damit zusammenhängenden eigenen Schäden und Ansprüchen Dritter (auch Emissionsansprüchen) vollkommen schad- und klaglos zu halten.

§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, ist der Mietgegenstand binnen 14 Tagen ab dem Wirksamwerden der Beendigung von allen Fahrnissen geräumt und in einem, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung brauchbaren Zustand an die Vermieterin zu übergeben und ist darüber ein Übernahme/Übergabe-Protokoll zu errichten.

§ 11 Sonstiges

1. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Vermieterin sind dem Mieter an die in diesem Vertrag angeführte Adresse zuzustellen. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist das jeweils sachlich und örtlich für die maßgebliche Geschäftsadresse der Vermieterin zuständige Gericht.

2. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes festgelegt ist, finden nur die zwingenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung auf diesen Vertrag Anwendung. 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. Der Bestand dieses Vertrages wird durch die allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung am ehesten entspricht, zu ersetzen. Dasselbe gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke des Vertrages.

4. Für alle Erklärungen auf Grund dieses Vertrages gilt die Schriftform; für alle wesentlichen Erklärungen wie z.B. für eine Kündigung oder vorzeitige Vertragsauflösung die Schriftform mit Empfangsbestätigung.

5. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften errichtet, von denen die Vermieterin und der Mieter je eine Ausfertigung erhalten. Die Kosten einer allfälligen Vergebührung trägt der Mieter. Die Annahme dieses Angebotes durch die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. erfolgt durch Überweisung eines Betrages in Höhe von EUR 1,-- auf ein vom Land Niederösterreich noch bekannt zu gebendes Konto.

St. Pölten, Dezember 2009

.....

