

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Österreichische Post Aktiengesellschaft,
FN 180219 d des Handelsgerichts Wien,
Rochusplatz 1, 1030 Wien,
als Vermieterin einerseits,

und

A1 Telekom Austria AG,
FN 280571 f des Handelsgerichts Wien,
Lassallestraße 9, 1020 Wien,
(nachfolgend auch „Telekom Austria“ genannt),
als Mieterin andererseits

Vorbemerkung

Die A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft (FN 280571 f des Handelsgerichts Wien) – vor Änderung der Firmenbezeichnung infolge des Verschmelzungsvertrages vom 30.06.2010 „Telekom Austria TA AG“ - , Lassallestr. 9, 1020 Wien, als Gesamtrechtsnachfolgerin der Telekom Austria Aktiengesellschaft (144477 t des Handelsgerichts Wien) gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29.05.2007, ist, aufgrund eines mündlichen Mietvertrages samt Zusatzvereinbarungen, Mieterin im Gebäude mit der Adresse 8700 Leoben Erzherzog Johann Straße 17. Da die Österreichische Post Aktiengesellschaft den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft beabsichtigt, wird zum Zweck der Klarstellung der Sach- und Rechtslage der Inhalt des konkreten Mietvertrages zum 25.06.2025 nunmehr schriftlich wiedergegeben.

I. Mieteinheit und Verwendungszweck

- I.1.) Die Vermieterin ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 152 KG 60327 Leoben, BG Leoben.
Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse 8700 Leoben, Erzherzog Johann Straße 17.
- I.2.) Gegenstand dieses Mietvertrages sind die in den, diesem Vertrag als integrierender Bestandteil, angeschlossenen Plänen (Beilagen ./TA1 - ./TA2) ersichtlich gemachten Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 396,48 m². Die Mieterin übernimmt die Räumlichkeiten in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Vertrages befinden. Der gegenständliche Mietvertrag umfasst nicht das bewegliche Vermögen der Vermieterin.
- I.3.) Die Vermieterin vermietet an die Mieterin und diese mietet von der Vermieterin die in Punkt I.2.) beschriebene Mieteinheit gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages. Das gegenständliche Mietverhältnis unterliegt - abgesehen von der jedenfalls vertraglich

vereinbarten Geltung der Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) - nur soweit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG), als dessen Anwendung nicht vertraglich ausgeschlossen werden kann.

- I.4.) Die Mieteinheit darf ausschließlich zur Unterbringung und zum Betrieb von technischen Einrichtungen, insbesondere von Telekommunikationsanlagen, im Rahmen des Unternehmensgegenstandes „Festnetz“ der Mieterin (alte Bezeichnung: „Wählamt“) verwendet werden.

II. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres von beiden Vertragsteilen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form (§ 33 MRG), zumindest aber mittels eingeschriebenen Briefes, aufgekündigt werden. Die Vermieterin ist an die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG gebunden.

III. Mietzins, Nebenkosten; Betriebskosten

Der Mietzins besteht aus

- dem vereinbarten Hauptmietzins,
- den Nebenkosten und
- der Umsatzsteuer.

Der vereinbarte monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit insgesamt netto EUR 4.943,66 zuzüglich einem Betriebskostenkonto von netto EUR 578,02/Monat, einem Heizkostenkonto von netto EUR 317,51/Monat, einem Reinigungskostenkonto von netto EUR 130,84/Monat sowie einem Stromkostenkonto von netto EUR 284,89/Monat, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe von allen Mietzinsbestandteilen. Die Vermieterin optiert gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Umsatzsteuerpflicht des vereinbarten Mietzinses; die Mieterin nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

Der monatliche Gesamtmietzins ist jeweils im Voraus bis zum Fünften eines jeden Kalendermonats zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen iHd Monats-EURIBOR plus 5 % verrechnet.

Der gesamte Nettohauptmietzins ist wertgesichert nach dem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 = 100 oder einem an seine Stelle tretenden Index, wobei als Bezugsgröße die für den Monat Juli 1998 verlautbarte Indexziffer zu gelten hat. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist nach jedem Überschreiten nach oben neu zu berechnen, wobei stets die außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage für die Neufestsetzung des Mietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Die letzte Indexanpassung erfolgte zum April 2025 bei 194,7 Punkten.

Die Betriebskosten umfassen alle zur Erhaltung und zum Betrieb des jeweiligen Objektes und der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen notwendigen Ausgaben, jedenfalls aber die von der Mieterin anteilig zu tragenden Kosten und Aufwendungen gemäß § 21 bis 24 MRG samt Kosten für Heizung und allfällige Klimaanlage. Betriebskosten sind insbesondere die Wasser- und Kanalisationsgebühren (nicht jedoch die diesbezüglichen Anschlussgebühren) sowie die Kosten für die Kanalräumung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten für Licht- und Kraftstrom für das Mietobjekt (sofern kein eigener Energieliefervertrag besteht) und die allgemeinen Bereiche des Objektes, Be- und Entwässerung, Hausbesorgerentgelte, Bewachungsdienst und Hausverwaltungsgebühren in angemessener Höhe, die Kosten angemessener Versicherungen wie Feuer-, Haftpflicht-, Wasserleitungs-, Stromschäden, Sturmschadenversicherungen samt

Glasbruchversicherung sowie einer Versicherung gegen Ausfall von Mieten als Folge von Elementarereignissen und die für die allgemeinen Teile der Liegenschaft vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren. Weiters zählen außerhalb des Vollanwendungsbereiches zu den Betriebskosten die Kosten der Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, Außenwände, Außenfenster, Dächer, Stiegenhäuser und Hofräume, Strom- und Wasserleitungen, Vorhandener Garagen, Lifte, Parkplätze, Ladehöfe, Grün- und Gartenanlagen, Zäune, aller Zugangs- und Zufahrtswege, Schneeräumung, Müllabfuhr und Abfallbeseitigung und die Erfüllung des jeweils für den Betrieb des Hauses erteilten Behördenaufträge.

Festgehalten wird, dass mit diesem Mietzins sämtliche in diesem Vertrag und seinen Beilagen dargestellten Rechte der Liegenschaftsnutzung und sonstigen Berechtigungen abgegolten sind.

IV. Instandhaltung, Benützung, Weitergabe/Untervermietung, Rückstellung Mietgegenstand, Eigentumsverhältnisse an vom Mieter eingebrachten Anlagen

IV.1. Allgemeine Vereinbarungen betreffend den Mietgegenstand

a) Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt unter Ausschluss der Bestimmungen des § 1096 ABGB auf ihre Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in einwandfreiem, funktionstüchtigem Zustand zu erhalten und sämtliche Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Mieterin ist berechtigt, die für ihren Betrieb notwendigen und zweckmäßigen baulichen und technischen Änderungen durchzuführen. Die Mieterin ist diesfalls verpflichtet, alle erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten zu erwirken und sämtliche behördliche Auflagen zu beachten und einzuhalten und auch alle damit verbundenen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen auf ihre Kosten zu setzen.

b) Die Mieterin hat die Benützung des Mietobjektes unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen und dienstnehmerschutzrechtlichen Vorschriften vorzunehmen und darf die Benützung nur in jenem Umfang durchführen, wie sie nach dem Gesetz oder den behördlichen Vorschriften zulässig ist.

c) Die Untervermietung und / oder Weitergabe des Mietobjektes oder von Teilen desselben sowie die entgeltliche oder unentgeltliche Zurverfügungstellung oder Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil an Dritte, an denen die Vermieterin oder die Mieterin nicht direkt oder indirekt mehr als 50 % der Stimmrechte halten oder welche ihrerseits nicht mehr als 50 % der Stimmrechte an der Vermieterin oder der Mieterin halten, in welcher Form immer, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

d) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand in ordnungsgemäßem, jederzeit vermietbaren Zustand unentgeltlich und, soweit nicht anderweitige Regelungen getroffen werden, ohne Anspruch auf Investitionersatz zurückzustellen. Einrichtungen, die ohne Verletzung der Substanz entfernt werden können, sind ohne Anspruch auf Entgelt zu entfernen.

IV.2. Besondere Regelungen zu technischen Anlagen und Telekommunikationsleistungen der Mieterin

a) Die Mieterin ist Eigentümerin der aus den beiliegenden Plänen (Beilagen./TB1-TB4) ersichtlichen und in der beiliegenden technischen Dokumentation (Beilage./TC) beschriebenen

Telekommunikations-, Informationstechnologie- und Infrastrukturanlagen (inkl. allfälliger Telefonzellen) in und außerhalb des Mietobjektes. Die Instandhaltung, Wartung, Änderung und Erneuerung dieser Anlagen wird ausschließlich von der Mieterin durchgeführt. Die Vermieterin ist verpflichtet, dies zu dulden.

b) Mit dem Mietrecht verbunden ist das Recht auf Belassung und Betrieb dieser Anlagen inklusive der jeweiligen Zugänglichkeit.

c) Mit dem Mietrecht der Telekom Austria ist weiters das Recht verbunden, die bestehenden und im Kabellageplan (Beilage ./TK) sowie in den Erhebungsplänen (Beilagen ./TB1-./TB4) verzeichneten Anlagen auf bzw. in der Liegenschaft und im Gebäude zu haben, zu betreiben, zu erhalten, zu warten sowie sie im Falle eines geänderten Bedarfes entsprechend zu ändern, auszutauschen und der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, dies zu dulden, und seinerseits alle Eingriffe in diese Anlagen samt Zubehör zu unterlassen und diese für die Mieterin rund um die Uhr zugänglich zu erhalten. Neuverlegungen sind zulässig, sofern keine wesentlichen Interessen des Eigentümers beeinträchtigt werden.

d) Im Störfall, bei Umbauten und bei Anlagentausch ist die Telekom Austria berechtigt die in der Beilage ./TA3 eingezeichnete Abstellfläche zur vorübergehenden Aufstellung von transportablen Anlagen (z.B. Notstrom oder Klimageräte) zu nutzen. Mit dem Mietrecht verbunden ist weiters das Recht bei Bedarf mit Servicefahrzeugen auf die Liegenschaft zu fahren und dieses für die Zeit der Arbeiten abzustellen.

e) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mieterin berechtigt, nach Aufforderung durch die Vermieterin verpflichtet, die in diesem Punkt IV.2. genannten technischen Anlagen und Einrichtungen auf eigene Kosten zu entfernen und zu entsorgen. Die mit Zustimmung der Vermieterin im oder außerhalb des Mietobjektes verbleibenden technischen Anlagen und Einrichtungen gehen sofern dies nicht anderweitig geregelt wird bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

IV.3. Regelungen für gebäudetechnische Anlagen

a) Eine Auflistung der gebäudetechnischen Anlagen inkl. Standort und Zuordnung der Wartungs-, Kontroll- und Erhaltungspflicht ist in der Beilage ./TD („Allg. technische Dokumentation - Gebäudetechnische Anlagen“) enthalten.

Zur Ausstattung des Gebäudes gehört die Blitzschutz- und Erdungsanlage; diese wurde dem Stand der Technik zum Errichtungszeitpunkt entsprechend für Informations- und Telekommunikationseinrichtungen ausgeführt und ist diesem gemäß zu warten (zu überprüfen) und instand zu halten.

b) Im Falle von Umbauarbeiten an gebäudetechnischen Anlagen sind die spezifischen Anforderungen der Telekom Austria zu berücksichtigen.

c) Sollte die Vermieterin Umbauarbeiten, Sanierungen udgl. durchführen, bei denen eine Beeinträchtigung des Betriebes der Mieterin möglich ist, muss vor Beginn der Bauarbeiten die Mieterin rechtzeitig verständigt werden, damit die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Schutz der Technik, Ausfallstromversorgung installieren usw.) gesetzt werden können. Arbeiten, welche den Betrieb der Anlagen der Mieterin durch Erschütterungen, Staub oder Exposition mit Feuchtigkeit beeinträchtigen könnten, sind vorab in zeitlicher und inhaltlicher (vor allem technischer) Hinsicht mit der Mieterin abzustimmen.

Die Mieterin ist in derartigen Fällen zur umgehenden Bekanntgabe einer kompetenten Ansprechperson, zur fachkundigen Mitwirkung und zur schriftlichen Stellungnahme binnen

angemessener Frist sowie zur möglichsten Berücksichtigung der wesentlichen Interessen des Vermieters in zeitlicher und wirtschaftlicher Hinsicht verpflichtet.

Bestehende Einbringöffnungen dürfen nicht verschlossen und verbaut werden und müssen jederzeit für die Mieterin zugänglich bleiben, sofern diese der Mieterin für die allfällige Einbringung und/oder Entfernung von Anlagen oder Anlagenteilen dienen könnten.

d) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Kosten für Wartungs-, Kontroll- und Erhaltungsarbeiten udgl. an gebäudetechnischen Anlagen alleinig von der Mieterin zu tragen sind, wenn sich eine Anlage in der ausschließlichen Gewahrsame der Mieterin befindet und / oder es sich um eine alleinig von der Mieterin genutzte Anlage handelt, soweit in den Beilagen nicht abweichend geregelt. Ungeachtet von Eigentum und Gewahrsame hat die Mieterin aber jedenfalls das Recht, an der betreffenden Anlage, sofern sie Einrichtungen der Mieterin versorgt, für den Betrieb erforderliche Handlungen (wie zum Beispiel Schalttätigkeiten) durchzuführen.

e) Sollte in Zukunft die Heizung entsprechend neu gestaltet werden und/oder ein Subzähler für die Heizung im Mietobjekt eingebaut werden, so wird bereits jetzt vereinbart, dass in diesem Fall die Tragung der Heizkosten nach tatsächlichem Verbrauch zu erfolgen hat. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass die Mieterin auf eigene Kosten zum dauerhaften Abklemmen der Heizkörper in den Mietflächen berechtigt ist; dies gilt ggfls. für alle betr. Heizkörper gemeinsam, was die Mieterin der Vermieterin schriftlich mitzuteilen hat, und womit sie unwiderruflich aus der zentralen Heizversorgung des Gebäudes ausscheiden würde.

Sollte in Zukunft die Stromversorgung neu gestaltet werden und / oder Subzähler für die Stromversorgung von einzelnen Teilen des Gebäudes eingebaut werden, so wird bereits jetzt vereinbart, dass in diesem Fall die Tragung der Stromkosten nach tatsächlichem Verbrauch zu erfolgen hat. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass beide Vertragsparteien auf eigene Kosten zur Neugestaltung der Stromanlage (Trennung der Stromkreise) bzw. dem Einbau eines Subzählers berechtigt sind.

f) Die Vermieterin stellt der Mieterin die elektrische Energieversorgung im Umfang gemäß Beilage ./TD für die Dauer des Mietverhältnisses zur Verfügung. Einen über den permanenten Leistungsbedarf an elektrischer Energie gemäß ./TD hinausgehenden Spitzenbedarf, bis zu dem in der genannten Beilage angeführten Maximalwert, hat der Vermieter über Aufforderung der Mieterin unverzüglich auf seine Kosten zur Verfügung zu stellen

g) Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen die von diesem Punkt IV.3 umfassten Einrichtungen und Anlagen – soweit der Mieterin ein Eigentum vorbehalten geblieben ist - entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über und dürfen diese von der Mieterin ohne Zustimmung des Vermieters nicht entfernt werden.

IV.4. Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationslinien

Die Vermieterin bestätigt, das Merkblatt der Telekom Austria zum Schutz von Telekommunikationslinien und die Richtlinien zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien der Telekom Austria (TK-Schutzanweisung) erhalten zu haben.

V. Sonstige Bestimmungen

V.1.) unwirksame Vereinbarungen

Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sein oder werden, dann sind sie so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der mit der betroffenen Bestimmung verbundene

wirtschaftliche Zweck weitestgehend erreicht wird. Die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen wird dadurch nicht berührt.

V.2.) Schriftformklausel

Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

V.3.) Rechtsnachfolge

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertragsverhältnis gehen hinsichtlich beider Vertragsparteien auf allfällige jeweilige Rechtsnachfolger über und verpflichten sich beide Vertragsparteien den Vertrag jeweils vollinhaltlich zu überbinden.

V.4.) Beilagen

Die Vertragsbeilagen wurden der Mieterin zur Einsicht und Prüfung übergeben bzw. wurden diese von der Mieterin bereitgestellt. Sämtliche Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Vertrages.

V.5.) Gerichtsstand

Über Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis entscheidet das sachlich zuständige Gericht am Sitz der Mieterin.

V.6.) Gebühren und Abgaben

Allfällige aus diesem Vertrag erwachsende Gebühren nach dem Gebührengesetz trägt im Innenverhältnis die Mieterin.

Beilage ./TA1: Plan mit Kennzeichnung der Mieteinheit im UG

Beilage ./TA2: Plan mit Kennzeichnung der Mieteinheit im 1.OG

Beilage ./TA3: Lageplan

Beilage ./TB1: Erhebungsplan UG

Beilage ./TB2: Erhebungsplan EG

Beilage ./TB3: Erhebungsplan 1.OG

Beilage ./TB4: Erhebungsplan 2. OG

Beilage ./TC: Dokumentation Anlagen der Mieterin

Beilage ./TD: Dokumentation der gebäudetechnischen Anlagen

Beilage ./TK: Kabellageplan

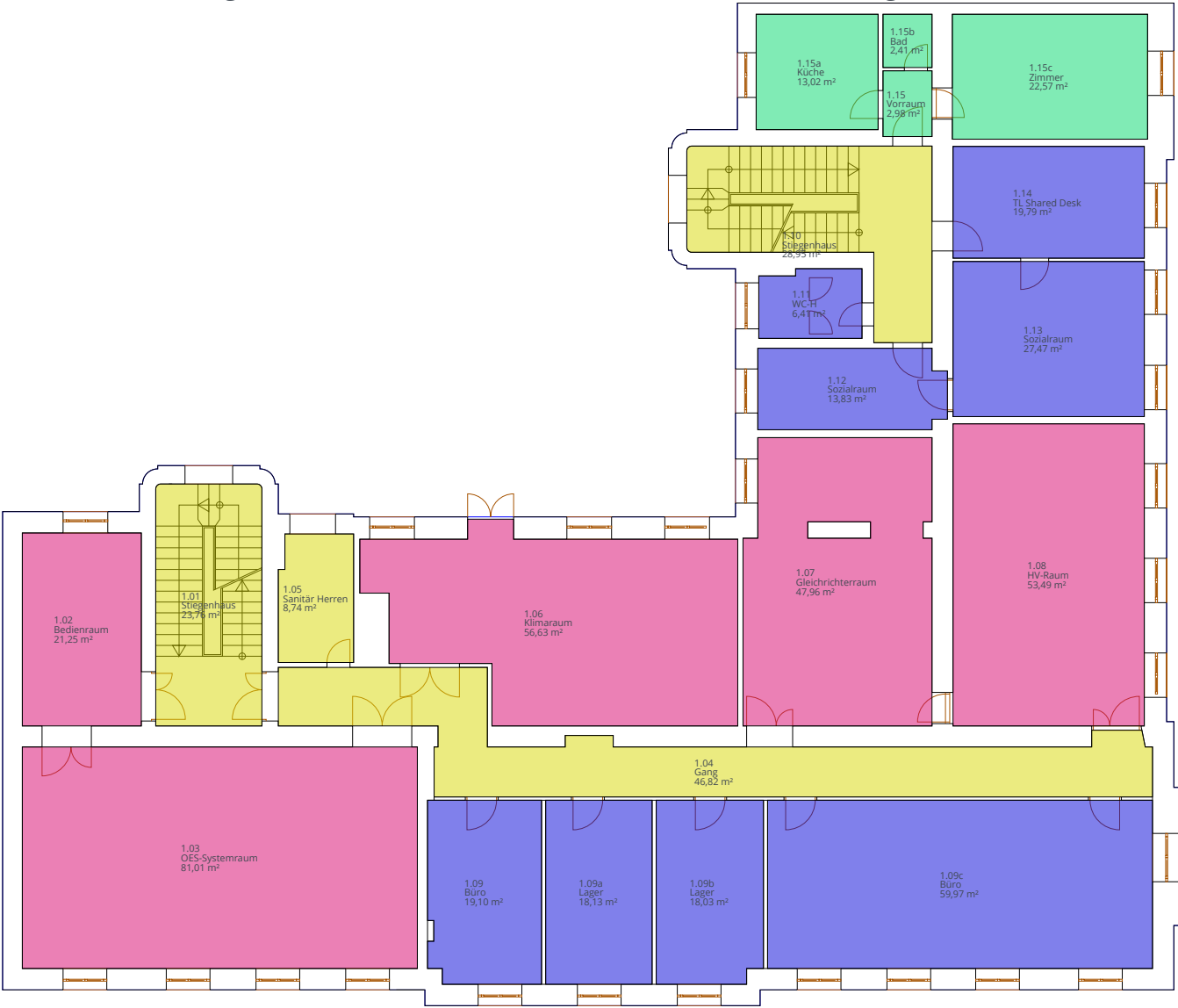
Gebäude Erzherzog Johann-Straße 17, 8700 Leoben - 1580513/1 / 1. Untergeschoß



Dynamischer Raumbelungsplan 'Nutzer (dzt. zufällige Farbgebung) Stichtag': 02.06.2025

	Nutzer	Nettogrundfläche(m²)	Raumnutzung - Anzahl
	Allgemeinfläche	124,94	13
	Leerstand	106,53	8
	Mieter	11,14	1
	Telekom	136,14	7
	Gesamt	378,75	29

Gebäude Erzherzog Johann-Straße 17, 8700 Leoben - 1580513/1 / 1. Obergeschoß



Dynamischer Raumbelungsplan 'Nutzer (dzt. zufällige Farbgebung) Stichtag': 02.06.2025			
	Nutzer	Nettogrundfläche(m²)	Raumnutzung - Anzahl
	Allgemeinfläche	108,28	4
	Leerstand	182,74	8
	Mieter	40,99	4
	Telekom	260,34	5
	Gesamt	592,34	21