Schienen-Control Kommission

Linke Wienzeile 4/1/6, 1060 Wien
T: +43 1 5050707
F: +43 1 5050707 180
office@schienencontrol.gv.at

An die
***

**GZ: SCK-19-015**

# BESCHEID

Die Schienen-Control Kommission hat durch Dr. Robert Streller als Vorsitzenden sowie MinR Dr. Karl-Johann Hartig und MMag. Dr. Clemens Kaupa, LL.M. als weitere Mitglieder im Wettbewerbsüberwachungsverfahren wegen Verträgen zwischen A** und B** über Flächen für den Fahrscheinverkauf in Personenbahnhöfen zu Recht erkannt:

## SPRUCH:

Im Vertrag zwischen A** und B** betreffend das Fahrkartenverkaufslokal in Wien Hauptbahnhof (Geschäftszahl: ***) wird in § 9 Abs 13 der folgende Satz für unwirksam erklärt:

„Dem Mieter steht aufgrund etwaiger daraus resultierender Beeinträchtigungen kein Mietzinsminderungsanspruch zu."

## BEGRÜNDUNG:

**Zum Gang des Verfahrens:**

Mit Schreiben vom 01.07.2019 informierte die Schienen-Control Kommission die A** über die Einleitung eines Wettbewerbsüberwachungsverfahrens bezüglich des Vertrags zwischen A** und B** betreffend das Fahrkartenverkaufslokal in Wien Hbf (Geschäftszahl: ***) sowie des Vertrags über die Countermiete in Salzburg Hbf (Geschäftszahl: ***). Die Schienen-Control Kommission teilte der A** mit, welche Bestimmungen aus welchen Gründen aus ihrer Sicht einseitig zu Lasten des Mieters ausgestaltet bzw aus sonstigen Gründen nicht sachgerecht sind. Die Schienen-Control Kommission ersuchte die A** um eine Stellungnahme. Weiters

ersuchte sie, sämtliche bislang noch nicht vorgelegten Verträge zwischen A** und B** über Flächen für Fahrscheinverkauf innerhalb der Frist gemäß § 73a Abs 2 EisbG vorzulegen.

Ebenfalls mit Schreiben vom 01.07.2019 übermittelte die Schienen-Control Kommission das an die A** gerichtete Schreiben der B** und räumte ihr die Möglichkeit zur Stellungnahme ein.

Mit Schriftsatz vom 22.07.2019 nahm die A**, vertreten durch die Wolf Theiss Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Stellung und trat dem Standpunkt der Schienen-Control Kommission entgegen. Zur Prüfung anhand zivilrechtlicher Vorschriften sei die Schienen-Control Kommission nicht zuständig. Die Regelungen seien sowohl aus regulatorischer als auch aus mietrechtlicher Sicht zulässig.

Zum Ersuchen der Schienen-Control Kommission um Vorlage sämtlicher bislang noch nicht vorgelegten Verträge teilte die A** mit, bereits sämtliche abgeschlossenen Mietverträge zwischen ihr und der B** über Flächen für Fahrscheinverkauf vorgelegt zu haben. Betreffend Fahrscheinverkaufsräumlichkeiten am Bahnhof Wien Westbahnhof sei bereits ein Mietvertrag an die B** zur Unterfertigung übermittelt worden. Sobald der A** ein beidseitig unterfertigter Mietvertrag vorläge, werde die A** selbigen selbstverständlich der Schienen-Control Kommission vorlegen.

Die B** nahm nicht Stellung.

**Die Schienen-Control Kommission hat in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erwogen:**

**Die Schienen-Control Kommission stellt folgenden Sachverhalt fest:**

Die A** ist Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Betreiberin von Serviceeinrichtungen. Sie stellt (neben anderen Serviceeinrichtungen und -leistungen) insbesondere die entlang der von ihr betriebenen Strecken gelegenen Personenbahnhöfe zur Verfügung. Auf ihrer Internetseite ist als Anhang der Schienennetz-Nutzungsbedingungen 2019 und der Schienennetz-Nutzungsbedingungen 2020 der folgende „Mietvertragsentwurf Fahrscheinverkauf" veröffentlicht:

Geschäftszahl

| | |
|---|---|
| E | |
| N | |
| V | |

# Mietvertrag

Vermieter:

Mieter: Eisenbahnverkehrsunternehmen, FN .....
Anschrift

## Präambel

(1) Der Vermieter ist ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Betreiber der vertragsgegenständlichen Serviceeinrichtung, der Mieter ist ein zugangsberechtigtes, personenbeförderndes Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU) im Sinn des Eisenbahngesetz 1957 und erfüllt die in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) für den Fahrscheinverkauf.
In Entsprechung des § 58b EisbG stellt der Vermieter dem Mieter die Serviceeinrichtung .....(Bezeichnung Verkehrsstation) .....zu den nachfolgend dargestellten Bedingungen zur Verfügung.

(2) Der Mietgegenstand wird im Rahmen des Betriebes eines Verkehrsunternehmens vermietet und unterliegt damit nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (Vollausnahme gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MRG).

## § 1 Mietgegenstand

(1) Der Vermieter überlässt dem Mieter den im Folgenden beschriebenen und im beigeschlossenen Lageplan ausgewiesenen Mietgegenstand: Bezeichnung des Objekts, Anschrift, Beschreibung, Flächenangaben, Bahnstrecke, Kilometer, SAP-RE-Daten (WE, Geb-/GSt-Nr, ME) Zum Mietgegenstand gehören weiters die in der angeschlossenen Inventarliste angeführten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände.

(2) Die Vermietung erfolgt zum Zweck der Nutzung der Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf.

ENTWURF

(3) Der Mieter darf den Mietgegenstand nur im Rahmen des vereinbarten Vermietungszweckes nutzen. Die Nutzung von bzw. die Verfügung über Flächen, die vom beschriebenen Mietgegenstand nicht umfasst sind, ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig.

(4) Der Mietgegenstand wird in dem Zustand übergeben, in dem er sich bei Abschluss des Mietvertrages befindet. Der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll dokumentiert. Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand eingehend besichtigt hat und daher dessen Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Erhaltungszustand - einschließlich der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen sowie der sonstigen Einbauten und Anlagen - genauestens kennt. Sofern und soweit die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes nicht den Erfordernissen der vereinbarten Verwendung entspricht, obliegt es dem Mieter, die entsprechende Brauchbarkeit auf eigene Kosten herzustellen. Diese Verpflichtung wurde bei der Vereinbarung des Entgelts angemessen berücksichtigt.

## § 2 Beginn, Ende, Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am [redacted] und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien jederzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines Kalendermonates berechtigt, wenn der Mieter keine personenbefördernde Schienenverkehrsleistung in Österreich mehr erbringt oder die in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) für den Mietzweck gem. § 1 (2) nicht mehr erfüllt.

(4) Die Kündigung des Mieters bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und ist an die [illegible], als Verwalterin der Liegenschaft zu richten.

## § 3 Entgelt, Vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze

(1) Das Entgelt unterliegt der regulatorischen Preisbildung. Die gemäß § 69b EisbG gebildeten Entgelte werden jährlich gemäß § 59 EisbG veröffentlicht (Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) und betragen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses monatlich

| | |
|---|---|
| Mietzins | EUR [redacted] |
| Betriebskosten(pauschale) allgemein | EUR [redacted] |
| | EUR [redacted] |
| 20% Umsatzsteuer | EUR [redacted] |
| Zahlungsbetrag | EUR [redacted] |

(2) Dieser Betrag ist am fünften eines jeden Monats abzugs- und kostenfrei im Voraus fällig (Bankverbindung: )

Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 % über dem Basiszinssatz vereinbart. Trifft den Mieter an der Verzögerung bei der Entrichtung des Mietzinses kein Verschulden beträgt die Höhe der Verzugszinsen 4 %, wobei der Beweis für die Schuldlosigkeit der Verzögerung den Mieter trifft.

***Variante 1:*** *Betriebskostenpauschale allgemein*
*(3) Die Betriebskostenpauschale beinhaltet die anteiligen, mit dem Betrieb der Liegenschaft insgesamt und den allgemein genutzten Teilen, Einrichtungen und Anlagen der Liegenschaft verbundenen Kosten.*

*Eine Abrechnung der vereinbarten Betriebskosten findet bis auf weiteres nicht statt. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, beginnend mit dem einer diesbezüglichen Mitteilung folgenden Monatsersten auf eine exakte Abrechnung dieser Kosten umzustellen. Der Mieter ist im Falle einer derartigen Umstellung verpflichtet, zu jedem Zinstermin einen gleich bleibenden Teilbetrag (Betriebskostenakonto) in der vom Vermieter vorgegebenen Höhe zu entrichten. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.6. des Folgejahres. Ein Saldo aus dieser Abrechnung ist mit der nächsten Mietzinszahlung auszugleichen.*

***Variante 2:*** *Akontierung/Abrechnung der Betriebskosten allgemein*
*(3) Das Betriebskostenakonto beinhaltet die anteiligen, mit dem Betrieb der Liegenschaft insgesamt und den allgemein genutzten Teilen, Einrichtungen und Anlagen der Liegenschaft verbundenen Kosten. Das sind insbesondere die Kosten für Wasser, Müllentsorgung, Beleuchtung, Sicherheitsdienste, Wartung, Reinigung, Winterdienst und Pflege von Grünanlagen, Kanalgebühren, Kehrgebühren, Kosten für technische Anlagen (zB Entlüftungsanlagen, Rolltreppen, Lifte), WC-Anlagen, Verwaltung, Versicherungen, Steuern, Gebühren und Abgaben. Diese Aufzählung der Betriebskosten ist nicht abschließend. Diese Kosten werden in Form eines monatlichen Akontobetrages eingehoben. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.6. des Folgejahres. Ein Saldo aus dieser Abrechnung ist mit der nächsten Mietzinszahlung auszugleichen.*

(4) Hinsichtlich der weiteren, auf den Mietgegenstand bezogenen bzw für den Mietgegenstand bestimmten Leistungen und Lieferungen, die in § 3 (1) nicht enthalten sind und vom Mieter verbraucht, bestellt, veranlasst oder sonst verursacht werden (Wärme, Kälte, Strom, Wasser, Müllentsorgung, Reinigung und dergleichen) hat sich der Mieter an die entsprechenden Gesellschaften im -Konzern zu wenden, mit diesen oder allenfalls mit sonstigen Lieferanten direkte Liefervereinbarungen abzuschließen und alle damit verbundenen Kosten zu tragen. Wenn der Bezug von Wärme, Kälte und/oder Strom von einer Gesellschaft im -Konzern angeboten wird, hat der Mieter diese Leistungen von dieser -Gesellschaft zu beziehen.

(5) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand überwiegend (mindestens zu 95 %) für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sollte sich die von den Steuerbehörden festgelegte Bagatellgrenze von zurzeit 5 % verändern, so ist die neue Festlegung maßgebend.

Dem Mieter obliegt eine sofortige Mitteilungspflicht an den Vermieter für den Fall, dass er den Mietgegenstand mehr als nur geringfügig (mehr als 5 %) zur Ausübung von Umsätzen verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug ausschließen.

Für den Fall, dass der Mieter eine steuerschädliche Verwendungsänderung des Mietgegenstandes selbst vornimmt oder durch Dritte zulässt, ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins in Höhe der beim Vermieter entstehenden Mehrbelastung anzupassen.

Nachteile, die dem Vermieter aus der steuerschädlichen Verwendung entstehen, sind dem Vermieter zu erstatten. Der Mieter hat die Originale der Rechnungen des Vermieters zurückzugeben, die sich auf Zeiträume beziehen, in denen der Mieter den Mietgegenstand zu mehr als 5 % für Umsätze verwendet hat, die den Vorsteuerabzug des Mieters ausschließen.

## § 4 Wertsicherung, Vergebührung

(1) Der Mietzins ist wertbeständig zu leisten. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2000 oder ein an seine Stelle tretender Index. Der jeweils für August verlautbarte Index wird der für das Monat August 20XX verlautbarten Indexzahl gegenübergestellt. Die Anpassung erfolgt jährlich jeweils mit Wirksamkeit des Beginnes des darauffolgenden Kalenderjahres.
Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Verlautbarung der Indexziffer von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung des Vermieters bedürfte. Selbst wenn der Vermieter das Entgelt ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, verzichtet er damit keinesfalls auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Entgeltperioden ergebenden Erhöhungsbeträge.

*(2) Variante mit Betriebskostenpauschale allgemein*
*Die Betriebskostenpauschale ist wertbeständig zu leisten, die Wertsicherung erfolgt analog jener für den Mietzins (siehe oben).*

(2)/(3) Dieser Vertrag ist aufgrund der Bestimmung des § 70a Abs. 6 EisbG gebührenbefreit.

## § 5 Erhaltung, Gebrauch, Veränderungen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Räumlichkeiten und Flächen samt Einrichtung und Ausstattung auf eigene Kosten in einem guten Zustand zu erhalten, ordnungsgemäß zu warten und erforderlichenfalls auch zu erneuern. Zur Einrichtung und Ausstattung gehören neben dem Mobiliar, der Beleuchtung und den sonstigen beweglichen Gegenständen auch Einbauten und Anlagen wie zum Beispiel Boiler, Gasdurchlauferhitzer, Kombitherme, Lüftungs-/Klimaanlage, automatische Türen sowie Elektro-, Gas- und Wasserleitungen (einschließlich dem für den Mietgegenstand installierten Messgerät). Die Übernahme dieser Verpflichtung wurde bei der Vereinbarung des Entgelts angemessen berücksichtigt.

(2) Dem Vermieter obliegt die Erhaltung der von Absatz 1 nicht erfassten allgemeinen Teile des Gebäudes. Ernste Schäden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

(3) Bauliche und alle sonstigen Veränderungen am Mietgegenstand, an der mitvermieteten Einrichtung und an der vorhandenen Ausstattung dürfen nur nach Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für Veränderungen, die nur das optische Erscheinungsbild betreffen. Veränderungen erfolgen jedenfalls auf Kosten und Gefahr des Mieters. Der Mieter ist für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen verantwortlich. Diese Änderungen dürfen ausschließlich von gewerberechtlich befugten Unternehmungen bzw von Personen, die über die notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen, ausgeführt werden.

(4) Der Mieter hat die zur Nutzung des Mietgegenstandes oder die zu einer Bauführung erforderlichen Bewilligungen selbst und auf eigene Kosten zu erwirken. Den Vermieter trifft keinerlei Haftung, wenn derartige Bewilligungen nicht erteilt werden. Allfällige Auflagen, Aufträge oder Kostenersatzpflichten, die dem Vermieter von einer Behörde oder einem sonstigen Dritten vorgeschrieben werden, sind vom Mieter zu erfüllen bzw zu tragen, wenn diese im Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter begründet sind bzw der Mieter diese verursacht hat.

## § 6 Schad- und Klagloshaltung

(1) Der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter, den sonstigen Unternehmen des Konzerns und gegenüber den Bediensteten dieser Unternehmen auf Schadenersatzansprüche, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Gegenüber Schadenersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen und von Personen erhoben werden, die der Sphäre des Mieters zuzurechnen sind, wird der Mieter die Unternehmen des -Konzerns und deren Bedienstete schad- und klaglos halten.

(2) Dieser Verzicht bzw diese Verpflichtung zur Schad- und Klagloshaltung gilt nicht, a) wenn der Schaden von einem Bediensteten in Ausübung seines Dienstes vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde oder b) wenn es sich um einen Personenschaden handelt.

(3) Dieser Verzicht gilt auch sinngemäß für alle Regressansprüche des Mieters aus Zahlungen an geschädigte Dritte und für Ausgleichansprüche aufgrund von Immissionen gemäß §§ 364 und 364a ABGB.

## § 7 Weitergabe

Jede Art der Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, durch Unterbestandgabe, Übertragung eines Unternehmens (Unternehmensveräußerung oder -verpachtung etc) oder durch Gründung einer Gesellschaft bzw Eintritt in eine solche unter Einbringung der Mietrechte, auch bloß der Ausübung nach, ist nicht gestattet.

## § 8 Rückgabe

(1) Der Mieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand samt dem allfällig mitvermieteten Inventar, jedenfalls aber geräumt von nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen in dem im Übergabeprotokoll festgestellten Zustand, besenrein und in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter samt allen Schlüsseln zurückzustellen. Der Mieter haftet für eine Verschlechterung des Mietgegenstandes, die über jenes Ausmaß hinausgeht, das einem schonenden Gebrauch entspricht. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, die Übernahme des Mietgegenstandes zu verweigern. Der Mieter ist bis zur vollständigen Behebung aller Mängel und Schäden verpflichtet, ein monatliches Benützungsentgelt in der Höhe des aktuellen monatlichen Gesamtbetrages bezahlen.

(2) Bei Beendigung des Vertrages stehen dem Mieter keine wie immer gearteten Ersatzansprüche für die von ihm getätigten Aufwendungen und Investitionen zu. Im Falle einer Veränderung durch den Mieter hat der Vermieter das Recht, die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Macht er von diesem Recht keinen Gebrauch,

gehen die Aufwendungen und Investitionen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.

## § 9 Sonstige Bestimmungen

(1) Ein Konkurrenzschutz wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der Mieter kann aus dem Abschluss von weiteren Verträgen des Vermieters mit Konkurrenzunternehmen keine wie immer gearteten Rechtsfolgen ableiten. Der Vermieter leistet keine Gewähr für die Erzielung eines bestimmten Umsatzes bzw Ertrages. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums über die Höhe des zu erzielenden Umsatzes bzw Ertrages.

(2) Der Mieter ist berechtigt, an den zum Mietgegenstand gehörigen Gebäudeteilen Aufschriften mit seinem Namen bzw seiner Firma oder der Betriebsbezeichnung anzubringen. Form, Gestaltung und insbesondere die Art der Anbringung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese Aufschriften dürfen das Ausmaß von insgesamt 5 m² keinesfalls übersteigen. Nicht auf den Betriebsgegenstand des Mieters bezogene Werbung ist untersagt. Zusätzliche Werbeflächen sind gesondert bei der [illegible] anzumieten.

(3) Der Mieter verpflichtet sich, die Einrichtungen, Einbauten und Ausstattungen im Mietgegenstand barrierefrei nach den Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes auszuführen.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, die mit der Ausübung des Geschäftsbetriebes im Mietgegenstand zusammenhängenden Steuern, Umlagen und Abgaben zu bezahlen.

(5) Der Mieter verpflichtet sich bei der Nutzung des Mietgegenstandes, die Beeinträchtigung der Kunden, der Reisenden, der Besucher und sonstiger Personen zu vermeiden.

(6) Der Mieter haftet gegenüber den seiner Sphäre zurechenbaren Personen für die gefahrlose Benutzbarkeit des Mietgegenstandes samt Zugängen.

(7) Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Vorschriften über die Abfalltrennung und -entsorgung einzuhalten. Es obliegt dem Mieter dafür zu sorgen, dass beim Mietgegenstand die erforderlichen Müllbehälter vorhanden sind.

(8) Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass eine gerichtliche Zustellung an ihn in Österreich jederzeit möglich ist. Eine Änderung der Adresse hat er schriftlich bekannt zu geben. Solange diese Mitteilung nicht erfolgt ist, gilt eine rechtlich bedeutsame Erklärung, die an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift gesendet wird, als zugegangen; im Falle einer Vertragsauflösung aufgrund eines erheblich nachteiligen Gebrauches des Mietgegenstandes oder aufgrund eines qualifizierten Mietzinsrückstandes ist der Vermieter 4 Wochen nach Anbringung einer entsprechenden Mitteilung am Mietgegenstand (bzw nach einem sonstigen angemessenen und zumutbaren Mitteilungsversuch) berechtigt, diesen ohne weitere Mitwirkung des Mieters zurückzunehmen. Vom Mieter eingebrachte und zurückgelassene Sachen gelten als endgültig aufgegeben und herrenlos.

(9) Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch eine vom Vermieter beauftragte Person zu gestatten und den Mietgegenstand hiezu nach Voranmeldung zu den dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder der von ihm Beauftragte jederzeit - auch in Abwesenheit des Mieters - die Mietgegenstand betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu

treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist. Andernfalls hat er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der allenfalls erforderlichen Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen.

(10) Zur Abwicklung der laufenden Verwaltung werden folgende Daten elektronisch erfasst, gespeichert und verarbeitet: Name, Anschrift, Kundennummer, Geschäftszahl, Vertragsgegenstand, Zahlungszweck, Zahlungsbetrag und Zahlungsmodalitäten.

(11) Für alle aus diesem Vertragsverhältnis entspringenden Rechtsstreitigkeiten wird als ausschließlicher Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht in [redacted] vereinbart. Es ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar.

(12) Das Original dieses Vertrages verbleibt beim Vermieter. Der Mieter erhält eine Kopie.

## § 10 Rechtswirksamkeit

(1) Die gegenständliche Urkunde ist ein freibleibendes und unverbindliches Mietanbot. Mit Übergabe der vom Mieter unterfertigten Urkunde an den Vermieter wird der vorliegende Vertragstext zum verbindlichen Anbot des Mieters. Er ist an dieses Anbot drei Monate gebunden.

(2) Die Annahme wird durch die Unterzeichnung auf Seiten des Vermieters bestätigt. Sollte die Annahme nicht erfolgen und ein Vertrag daher nicht zustande kommen, sind Ersatzansprüche ausgeschlossen.

[redacted], am ..... [redacted], am .....

..... .....
[redacted] [redacted] [redacted]

Anlagen:
Übergabeprotokoll
Lageplan
Inventarliste

Auf Basis dieses Mustervertrages schließt die A** Verträge mit Eisenbahnverkehrsunternehmen über Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf ab.

Mit der B** hat die A** den folgenden Vertrag über die Nutzung einer Fläche für den Fahrscheinverkauf in Wien Hauptbahnhof abgeschlossen:

Geschäftszahl:

| | |
|---|---|
| E | |
| N | X |
| V | |

# Mietvertrag

Vermieter:

Mieter:

## Präambel

(1) Der Vermieter ist ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Betreiber der vertragsgegenständlichen Serviceeinrichtung, der Mieter ist ein zugangsberechtiges, personenbeförderndes Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU) im Sinn des Eisenbahngesetz 1957 und erfüllt die in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Produktkatalog Netzzugang Stationen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) für den Fahrscheinverkauf. In Entsprechung des § 58b EisbG stellt der Vermieter dem Mieter die Serviceeinrichtung in Wien Hauptbahnhof zu den nachfolgend dargestellten Bedingungen zur Verfügung.

(2) Der Mietgegenstand wird im Rahmen des Betriebes eines Verkehrsunternehmens vermietet und unterliegt damit nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (Vollausnahme gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MRG).

## § 1 Mietgegenstand

(1) Der Vermieter überlässt dem Mieter den im Folgenden beschriebenen und im beigeschlossenen Lageplan ausgewiesenen Mietgegenstand:

Wien Hauptbahnhof, 1100 Wien, Am Hauptbahnhof 1, [illegible] mit 31,5 m². Die Fläche 12a im Mietgegenstand 6786 befindet sich vom Eingang aus gesehen links und ist im nachstehenden Lageplan ersichtlich.

(2) Die Vermietung erfolgt zum Zweck der Nutzung der Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf.
Die Nutzung des Mietobjekts erfolgt gemeinsam mit der Graz-Köflacher Bahn und Busbetrieb GmbH und der Mieter nimmt weiters zur Kenntnis, dass neben diesem Mieter in Zukunft eventuell auch andere EVU's das Verkaufslokal bzw. die benachbarte ehemalige Western Union-Fläche beziehen und von hier aus ihren Fahrkartenverkauf betreiben werden.
Ein gemeinsames Schließsystem für alle Nutzer ist vorgesehen. Das Schließsystem wird vom Vermieter bereitgestellt, damit sich alle Nutzer sowie der Vermieter jederzeit Zugang zum Mietgegenstand verschaffen können.

(3) Der Mieter darf den Mietgegenstand nur im Rahmen des vereinbarten Vermietungszweckes nutzen. Die Nutzung von bzw die Verfügung über Flächen, die vom beschriebenen Mietgegenstand nicht umfasst sind, ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig.

(4) Der Mietgegenstand wird in dem Zustand übergeben, in dem er sich bei Abschluss des Mietvertrages befindet. Der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll dokumentiert. Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand eingehend besichtigt hat und daher dessen Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Erhaltungszustand - einschließlich der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen sowie der sonstigen Einbauten und Anlagen - genauestens kennt. Sofern und soweit die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes nicht den Erfordernissen der vereinbarten Verwendung entspricht, obliegt es dem Mieter, die entsprechende Brauchbarkeit auf eigene Kosten herzustellen. Diese Verpflichtung wurde bei der Vereinbarung des Entgelts angemessen berücksichtigt.

## § 2 Beginn, Ende, Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 18.06.2018 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien jederzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines Kalendermonates berechtigt, wenn der Mieter keine personenbefördernde Schienenverkehrsleistung in Österreich mehr erbringt oder die in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Produktkatalog Netzzugang Stationen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) für den Mietzweck gem. § 1 (2) nicht mehr erfüllt.

(4) Die Kündigung des Mieters bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und ist an die [illegible] zu richten.

## § 3 Entgelt, Vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze

(1) Das Entgelt unterliegt der regulatorischen Preisbildung. Die gemäß § 69b EisbG gebildeten Entgelte werden jährlich gemäß § 59 EisbG veröffentlicht (Produktkatalog Netzzugang Stationen) und betragen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses monatlich

Mietzins
Betriebskostenpauschale
Strompauschale
Fernwärmepauschale
Kältepauschale

20% Umsatzsteuer

Zahlungsbetrag

(2) Dieser Betrag ist am fünften eines jeden Monats abzugs- und kostenfrei im Voraus fällig (Bankverbindung: [redacted]

Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 % über dem Basiszinssatz vereinbart. Trifft den Mieter an der Verzögerung bei der Entrichtung des Mietzinses kein Verschulden beträgt die Höhe der Verzugszinsen 4 %, wobei der Beweis für die Schuldlosigkeit der Verzögerung den Mieter trifft.

(3) Die Betriebskostenpauschale beinhaltet die anteiligen, mit dem Betrieb der Liegenschaft insgesamt und den allgemein genutzten Teilen, Einrichtungen und Anlagen der Liegenschaft verbundenen Kosten.

Eine Abrechnung der vereinbarten Betriebskosten findet bis auf weiteres nicht statt. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, beginnend mit dem einer diesbezüglichen Mitteilung folgenden Monatsersten auf eine exakte Abrechnung dieser Kosten umzustellen. Der Mieter ist im Falle einer derartigen Umstellung verpflichtet, zu jedem Zinstermin einen gleich bleibenden Teilbetrag (Betriebskostenakonto) in der vom Vermieter vorgegebenen Höhe zu entrichten. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.6. des Folgejahres. Ein Saldo aus dieser Abrechnung ist mit der nächsten Mietzinszahlung auszugleichen.

(4) Hinsichtlich der weiteren, auf den Mietgegenstand bezogenen bzw für den Mietgegenstand bestimmten Leistungen und Lieferungen, die in § 3 (1) nicht enthalten sind und vom Mieter verbraucht, bestellt, veranlasst oder sonst verursacht werden (Wärme, Kälte, Strom, Wasser, Müllentsorgung, Reinigung und dergleichen) hat sich der Mieter an die entsprechenden Gesellschaften im [redacted]nzern zu wenden, mit diesen oder allenfalls mit sonstigen Lieferanten direkte Liefervereinbarungen abzuschließen und alle damit verbundenen Kosten zu tragen. Wenn der Bezug von Wärme, Kälte und/oder Strom von einer Gesellschaft im [redacted]onzern angeboten wird, hat der Mieter diese Leistungen von dieser [redacted]Gesellschaft zu beziehen.

(5) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand überwiegend (mindestens zu 95 %) für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sollte sich die von den Steuerbehörden festgelegte Bagatellgrenze von zurzeit 5 % verändern, so ist die neue Festlegung maßgebend.

Dem Mieter obliegt eine sofortige Mitteilungspflicht an den Vermieter für den Fall, dass er den Mietgegenstand mehr als nur geringfügig (mehr als 5 %) zur Ausübung von Umsätzen verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug ausschließen.

Für den Fall, dass der Mieter eine steuerschädliche Verwendungsänderung des Mietgegenstandes selbst vornimmt oder durch Dritte zulässt, ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins in Höhe der beim Vermieter entstehenden Mehrbelastung anzupassen.

Nachteile, die dem Vermieter aus der steuerschädlichen Verwendung entstehen, sind dem Vermieter zu erstatten. Der Mieter hat die Originale der Rechnungen des Vermieters zurückzugeben, die sich auf Zeiträume beziehen, in denen der Mieter den Mietgegenstand zu mehr als 5 % für Umsätze verwendet hat, die den Vorsteuerabzug des Mieters ausschließen.

## § 4 Wertsicherung, Vergebührung

(1) Der Mietzins ist wertbeständig zu leisten. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2000 oder ein an seine Stelle tretender Index. Der jeweils für August verlautbarte Index wird der für den Monat August 2017 verlautbarten Indexzahl gegenübergestellt. Die Anpassung erfolgt jährlich jeweils mit Wirksamkeit des Beginnes des darauffolgenden Kalenderjahres.
Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Verlautbarung der Indexziffer von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung des Vermieters bedürfte. Selbst wenn der Vermieter das Entgelt ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, verzichtet er damit keinesfalls auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Entgeltperioden ergebenden Erhöhungsbeträge.

(2) Die Betriebskostenpauschale ist wertbeständig zu leisten, die Wertsicherung erfolgt analog jener für den Mietzins (siehe oben).

(3) Dieser Vertrag ist aufgrund der Bestimmung des § 70a Abs. 6 EisbG gebührenbefreit.

## § 5 Erhaltung, Gebrauch, Veränderungen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Räumlichkeiten und Flächen samt Einrichtung und Ausstattung auf eigene Kosten in einem guten Zustand zu erhalten, ordnungsgemäß zu warten und erforderlichenfalls auch zu erneuern. Zur Einrichtung und Ausstattung gehören neben dem Mobiliar, der Beleuchtung und den sonstigen beweglichen Gegenständen auch Einbauten und Anlagen wie zum Beispiel Boiler, Gasdurchlauferhitzer, Kombitherme, Lüftungs-/Klimaanlage, automatische Türen sowie Elektro-, Gas- und Wasserleitungen (einschließlich dem für den Mietgegenstand installierten Messgerät). Die Übernahme dieser Verpflichtung wurde bei der Vereinbarung des Entgelts angemessen berücksichtigt. Die Erhaltungsverpflichtung umfasst die Anlagen lt. Inventarliste, die zum Zeitpunkt der Übergabe dem Übergabeprotokoll beigeschlossen ist.

(2) Dem Vermieter obliegt die Erhaltung der von Absatz 1 nicht erfassten allgemeinen Teile des Gebäudes. Ernste Schäden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

(3) Bauliche und alle sonstigen Veränderungen am Mietgegenstand, an der mitvermieteten Einrichtung und an der vorhandenen Ausstattung dürfen nur nach Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für Veränderungen, die nur das optische Erscheinungsbild betreffen. Veränderungen erfolgen jedenfalls auf Kosten und Gefahr des Mieters. Der Mieter ist für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen verantwortlich. Diese Änderungen dürfen ausschließlich von gewerberechtlich befugten Unternehmungen bzw von Personen, die über die notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen, ausgeführt werden.

(4) Der Mieter hat die zur Nutzung des Mietgegenstandes oder die zu einer Bauführung erforderlichen Bewilligungen selbst und auf eigene Kosten zu erwirken. Den Vermieter trifft keinerlei Haftung, wenn derartige Bewilligungen nicht erteilt werden. Allfällige Auflagen, Aufträge oder Kostenersatzpflichten, die dem Vermieter von einer Behörde oder einem sonstigen Dritten vorgeschrieben werden, sind vom Mieter zu erfüllen bzw zu tragen, wenn diese im Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter begründet sind bzw der Mieter diese verursacht hat.

## § 6 Schad- und Klagloshaltung

(1) Der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter, den sonstigen Unternehmen des Konzerns und gegenüber den Bediensteten dieser Unternehmen auf Schadenersatzansprüche, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Gegenüber Schadenersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen und von Personen erhoben werden, die der Sphäre des Mieters zuzurechnen sind, wird der Mieter die Unternehmen des Konzerns und deren Bedienstete schad- und klaglos halten.

(2) Dieser Verzicht bzw diese Verpflichtung zur Schad- und Klagloshaltung gilt nicht, a) wenn der Schaden von einem Bediensteten in Ausübung seines Dienstes vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde oder b) wenn es sich um einen Personenschaden handelt.

(3) Dieser Verzicht gilt auch sinngemäß für alle Regressansprüche des Mieters aus Zahlungen an geschädigte Dritte und für Ausgleichansprüche aufgrund von Immissionen gemäß §§ 364 und 364a ABGB.

## § 7 Weitergabe

Jede Art der Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, durch Unterbestandgabe, Übertragung eines Unternehmens (Unternehmensveräußerung oder -verpachtung etc) oder durch Gründung einer Gesellschaft bzw Eintritt in eine solche unter Einbringung der Mietrechte, auch bloß der Ausübung nach, ist nicht gestattet.

## § 8 Rückgabe

(1) Der Mieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand samt dem allfällig mitvermieteten Inventar, jedenfalls aber geräumt von nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen in dem im Übergabeprotokoll festgestellten Zustand, besenrein und in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter samt allen Schlüssein zurückzustellen. Der

Mieter haftet für eine Verschlechterung des Mietgegenstandes, die über jenes Ausmaß hinausgeht, das einem schonenden Gebrauch entspricht. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, die Übernahme des Mietgegenstandes zu verweigern. Der Mieter ist bis zur vollständigen Behebung aller Mängel und Schäden verpflichtet, ein monatliches Benützungsentgelt in der Höhe des aktuellen monatlichen Gesamtbetrages bezahlen.

(2) Bei Beendigung des Vertrages stehen dem Mieter keine wie immer gearteten Ersatzansprüche für die von ihm getätigten Aufwendungen und Investitionen zu. Im Falle einer Veränderung durch den Mieter hat der Vermieter das Recht, die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Macht er von diesem Recht keinen Gebrauch, gehen die Aufwendungen und Investitionen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.

## § 9 Sonstige Bestimmungen

(1) Ein Konkurrenzschutz wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der Mieter kann aus dem Abschluss von weiteren Verträgen des Vermieters mit Konkurrenzunternehmen keine wie immer gearteten Rechtsfolgen ableiten. Der Vermieter leistet keine Gewähr für die Erzielung eines bestimmten Umsatzes bzw Ertrages. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums über die Höhe des zu erzielenden Umsatzes bzw Ertrages.

(2) Der Mieter ist berechtigt, an den zum Mietgegenstand gehörigen Gebäudeteilen Aufschriften mit seinem Namen bzw seiner Firma oder der Betriebsbezeichnung anzubringen. Form, Gestaltung und insbesondere die Art der Anbringung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese Aufschriften dürfen das Ausmaß von insgesamt 5 m² keinesfalls übersteigen. Nicht auf den Betriebsgegenstand des Mieters bezogene Werbung ist untersagt. Zusätzliche Werbeflächen sind gesondert bei der [illegible] anzumieten.

(3) Der Mieter verpflichtet sich, die Einrichtungen, Einbauten und Ausstattungen im Mietgegenstand barrierefrei nach den Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes auszuführen.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, die mit der Ausübung des Geschäftsbetriebes im Mietgegenstand zusammenhängenden Steuern, Umlagen und Abgaben zu bezahlen.

(5) Der Mieter verpflichtet sich bei der Nutzung des Mietgegenstandes, die Beeinträchtigung der Kunden, der Reisenden, der Besucher und sonstiger Personen zu vermeiden.

(6) Der Mieter haftet gegenüber den seiner Sphäre zurechenbaren Personen für die gefahrlose Benutzbarkeit des Mietgegenstandes samt Zugängen.

(7) Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Vorschriften über die Abfalltrennung und -entsorgung einzuhalten. Es obliegt dem Mieter dafür zu sorgen, dass beim Mietgegenstandes die erforderlichen Müllbehälter vorhanden sind.

(8) Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass eine gerichtliche Zustellung an ihn in Österreich jederzeit möglich ist. Eine Änderung der Adresse hat er schriftlich bekannt zu geben. Solange diese Mitteilung nicht erfolgt ist, gilt eine rechtlich bedeutsame Erklärung, die an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift gesendet wird, als zugegangen; im Falle einer Vertragsauflösung aufgrund eines erheblich nachteiligen Gebrauches des Mietgegenstandes

oder aufgrund eines qualifizierten Mietzinsrückstandes ist der Vermieter 4 Wochen nach Anbringung einer entsprechenden Mitteilung am Mietgegenstand (bzw nach einem sonstigen angemessenen und zumutbaren Mitteilungsversuch) berechtigt, diesen ohne weitere Mitwirkung des Mieters zurückzunehmen. Vom Mieter eingebrachte und zurückgelassene Sachen gelten als endgültig aufgegeben und herrenlos.

(9) Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch eine vom Vermieter beauftragte Person zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu den dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder der von ihm Beauftragte jederzeit - auch in Abwesenheit des Mieters - die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist. Andernfalls hat er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der allenfalls erforderlichen Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen.

(10) Zur Abwicklung der laufenden Verwaltung werden folgende Daten elektronisch erfasst, gespeichert und verarbeitet: Name, Anschrift, Kundennummer, Geschäftszahl, Vertragsgegenstand, Zahlungszweck, Zahlungsbetrag und Zahlungsmodalitäten.

(11) Für alle aus diesem Vertragsverhältnis entspringenden Rechtsstreitigkeiten wird als ausschließlicher Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht in Wien vereinbart. Es ist ausschließlich Österreichisches Recht anwendbar.

(12) Das Original dieses Vertrages verbleibt beim Vermieter. Der Mieter erhält eine Kopie.

(13) Die an das Mietobjekt angrenzenden Flächen der ehemaligen [illegible] Filiale sollen zu einem gemeinsamen Reisezentrum umgebaut werden. Der Mieter hat die durch die Umbaumaßnahmen erforderlichen Arbeiten zu dulden. Dem Mieter steht aufgrund etwaiger daraus resultierender Beeinträchtigungen kein Mietzinsminderungsanspruch zu.

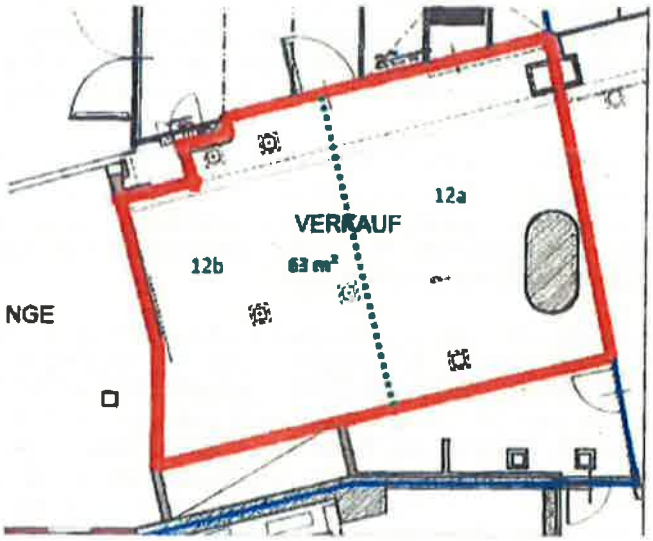
(14) Der Mieter hat hinkünftig den Zugang zu den Räumlichkeiten der ehemaligen Filiale durch sein Mietobjekt zu dulden.

(15) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass mit 01.06.2018 nur eine provisorische Beschilderung an der Außenfassade des Verkaufslokals errichtet wird und die Montage der abgestimmten und dauerhaft zum Einsatz kommenden Beschilderung voraussichtlich im Juli 2018 erfolgt.

## § 10 Rechtswirksamkeit

(1) Die gegenständliche, von der vorgelegte Urkunde ist ein freibleibendes und unverbindliches Mietanbot. Mit Übergabe der vom Mieter unterfertigten Urkunde an die wird der vorliegende Vertragstext zum verbindlichen Anbot des Mieters. Er ist an dieses Anbot drei Monate gebunden.

(2) Die Annahme wird durch die Unterzeichnung von zwei Personen auf Seiten des Vermieters bestätigt. Sollte die Annahme nicht erfolgen und ein Vertrag daher nicht zustande kommen, sind Ersatzansprüche ausgeschlossen.



Wien, am 24.7.2018

Wien, am 18.06.2018

Mit vertragsersetzendem Bescheid vom 22.05.2019 zu SCK-18-019 hat die Schienen-Control Kommission die Nutzung einer Räumlichkeit (Fläche Nr 12b) für den Fahrscheinverkauf durch ein anderes Eisenbahnverkehrsunternehmen in Wien Hauptbahnhof angeordnet. Diese Fläche Nr 12b bildet gemeinsam mit der Fläche Nr 12a ein neben dem ehemaligen *** Geschäftslokal im Inneren des Aufnahmegebäudes in Wien Hauptbahnhof gelegenes Geschäftslokal.

Für die Nutzung der Fläche Nr 12b hatte die A** einen Vertragsentwurf erstellt, welcher den folgenden § 9 Abs 13 umfasste: „Die an den Mietgegenstand angrenzenden Flächen der ehemaligen *** Filiale sind – ungeachtet einer allenfalls gesondert vertraglich vereinbarten, zwischenzeitigen Nutzung – für die künftige Nutzung durch Eisenbahnverkehrsunternehmen (allenfalls in einem gemeinsamen, für zustimmende, dem Geschäftslokal 12a/b benachbarte Geschäftslokale nutzende Eisenbahnverkehrsunternehmen vollkommen verbundenen, Reisezentrum) reserviert, die Zugangsbegehren nach dem EisbG stellen. Der Mieter hat die durch etwaige Umbaumaßnahmen erforderlichen Arbeiten zu dulden. Dem Mieter steht aufgrund solcher (etwaiger) Umbauarbeiten resultierender Beeinträchtigungen kein Mietzinsminderungsanspruch zu.“ Im vertragsersetzenden Bescheid vom 22.05.2019 übernahm die Schienen-Control Kommission diese Regelung sinngemäß, nicht jedoch deren dritten Satz.

**<u>Diese Feststellungen beruhen auf folgender Beweiswürdigung:</u>**

Die Schienennetz-Nutzungsbedingungen 2019 und 2020 sowie deren Anhänge sind auf der Internetseite der A** unter https://*** abrufbar. Ihr Inhalt ist amtsbekannt und unbestritten. Dass die A** Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Betreiberin von Serviceeinrichtungen ist und Verträge über Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf auf Basis des Mustervertrages, welcher als Teil der Schienennetz-Nutzungsbedingungen veröffentlicht wird, abschließt, ist ebenfalls amtsbekannt und unbestritten. Die A** hat die über den Zugang zu

Serviceeinrichtungen und -leistungen abgeschlossenen Verträge der Schienen-Control Kommission gemäß § 73a Abs 2 EisbG vorzulegen. Aufgrund dieser Vorlagepflicht ist der Schienen-Control Kommission insbesondere der Inhalt des zwischen der A** und der B** abgeschlossenen Vertrages über ein Fahrkartenverkaufslokal in Wien Hauptbahnhof bekannt. Der von der A** für die Nutzung der Fläche 12b erstellte Vertragsentwurf ist der Schienen-Control Kommission aus dem Verfahren zu SCK-18-019 bekannt.

**Rechtlich folgt:**

**Zur Zuständigkeit der Schienen-Control Kommission:**

Gemäß § 74 Abs 1 EisbG hat die Schienen-Control Kommission zur Sicherstellung des Wettbewerbs in den Schienenverkehrsmärkten auf Beschwerde von Fahrwegkapazitätsberechtigten oder Eisenbahnverkehrsunternehmen sowie von Amts wegen über geeignete Maßnahmen zur Korrektur von Fällen der Diskriminierung von Fahrwegkapazitätsberechtigten oder Eisenbahnverkehrsunternehmen, von Marktverzerrungen und anderer unerwünschter Entwicklungen in diesen Märkten zu entscheiden. Insbesondere hat die Schienen-Control Kommission den Bestimmungen des 6. Teiles oder den unmittelbar anzuwendenden unionsrechtlichen, die Regulierung des Schienenverkehrsmarktes regelnden Rechtsvorschriften nicht entsprechende Schienennetz-Nutzungsbedingungen, Verträge oder Urkunden ganz oder teilweise für unwirksam zu erklären (§ 74 Abs 1 Z 5 EisbG).

Im Spruch des vorliegenden Bescheides erklärt die Schienen-Control Kommission gemäß § 74 Abs 1 Z 5 EisbG einen Vertrag teilweise für unwirksam. Wie noch zu zeigen sein wird, widerspricht die für unwirksam erklärte Regelung Bestimmungen des 6. Teils des EisbG sowie Bestimmungen des ABGB.

Den Ausführungen der A** in ihrem Schriftsatz vom 22.07.2019 (S 2 ff), wonach die Schienen-Control Kommission für eine „Geltungs- bzw Inhaltskontrolle anhand zivilrechtlicher Vorschriften [...] nicht zuständig" sei, kann nicht gefolgt werden. In dem von der A** selbst zitierten Erkenntnis vom 30.06.2015 zu 2013/03/0150 hat der VwGH ausgesprochen, dass auch Überlegungen auf dem Boden des normativen Gehaltes des § 879 ABGB insoweit zum Tragen kommen können, als diese Überlegungen im normativen Umfang der Zuständigkeit der Schienen-Control Kommission nach § 74 Abs 1 EisbG zur Hintanhaltung von Diskriminierungen (mit der auch gewährleistet wird, dass die Bestimmungen des sechsten Teiles des EisbG betreffend das vom Betreiber der Infrastruktur festgesetzte Entgelt eingehalten werden) ihre Deckung finden können.

In Ergänzung dazu hat das BVwG in seinem Erkenntnis vom 29.01.2018 zu W110 2133229-1 ausgesprochen, dass die Überprüfung rechtlich geschützter Interessen iSe einseitigen Benachteiligung eines Vertragspartners auch bei der Beurteilung der Einhaltung eisenbahnrechtlicher Bestimmungen im Hinblick auf die darin angeordneten Entgeltbestimmungen maßgebend ist (unter Hinweis auf VwGH 11.09.2013, 2012/04/0021).

Im vorliegenden Fall ist die Schienen-Control Kommission zur Beurteilung auch der zivilrechtlichen Zulässigkeit der bescheidgegenständlichen Bestimmung schon deshalb angehalten, da sie diese im vertragsersetzenden Bescheid vom 22.05.2019 zu SCK-18-019 nicht übernehmen durfte. Regelungen, die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wegen Verstoßes gegen Vorschriften des Zivilrechts nicht verbindlich wären, darf die Regulierungsbehörde in einem vertragsersetzenden Bescheid nicht anordnen (vgl VwGH 22.05.2013, 2010/03/0004, VwSlg 18625 A/2013). Grundsätzlich war der Bescheid vom 22.05.2019 zu SCK-18-019 jedoch im Sinne der Diskriminierungsfreiheit anhand des Vertragsmusters auszugestalten, welches die A** dem Abschluss der Verträge mit den anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen zugrunde legt.

Aufgrund des Bescheides vom 22.05.2019 zu SCK-18-019 wird nun demjenigen Eisenbahnverkehrsunternehmen, welches Adressat dieses Bescheides ist, der Zugang zu einer Fläche für den Fahrkartenverkauf in Wien Hauptbahnhof (Fläche Nr 12b) gewährt, ohne dass hierfür die bescheidgegenständliche Bestimmung gilt. Der Zugang der B** zur benachbarten Fläche für den Fahrkartenverkauf in Wien Hauptbahnhof (Fläche Nr 12a) unterliegt dagegen dieser Bestimmung. Die B** ist insofern gegenüber dem Eisenbahnverkehrsunternehmen benachteiligt, welches den Zugang aufgrund des vertragsersetzenden Bescheides der Schienen-Control Kommission ausübt.

Die Zuständigkeit der Schienen-Control Kommission ist damit gegeben.

Angemerkt wird, dass die anderen ursprünglich im vorliegenden Verfahren mitbehandelten Bestimmungen mit Bescheid vom 30.09.2019 zu SCK-19-013 für unwirksam erklärt werden und der A** die Berufung auf diese Bestimmungen untersagt wird. Nach der Rechtsprechung des VwGH (Erkenntnis vom 13.09.2016 zu Ro 2015/03/0045) schlägt im Wege einer solchen Unterlassungsverpflichtung die Unwirksamkeitserklärung auf den Inhalt konkreter Vereinbarungen durch.

**Zu den weiteren rechtlichen Erwägungen:**

§ 9 Abs 13 des Vertrages zwischen der A** und der B** betreffend das Fahrkartenverkaufslokal in Wien Hbf lautet wie folgt:

*„Die an das Mietobjekt angrenzenden Flächen der ehemaligen *** Filiale sollen zu einem gemeinsamen Reisezentrum umgebaut werden. Der Mieter hat die durch die Umbaumaßnahmen erforderlichen Arbeiten zu dulden. Dem Mieter steht aufgrund etwaiger daraus resultierender Beeinträchtigungen kein Mietzinsminderungsanspruch zu."*

Der Ausschluss des Mietzinsminderungsanspruchs wegen der aus Umbaumaßnahmen resultierenden Beeinträchtigungen ist unzulässig. Gemäß § 1096 Abs 1 zweiter und dritter Satz ABGB kann auf eine Minderung des Bestandzinses wegen anfänglicher oder nachträglicher Mangelhaftigkeit des Bestandgegenstandes im Voraus nicht verzichtet werden: Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maß der Unbrauchbarkeit von der

Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden.

Einen solchen Vorabverzicht auf die Mietzinsminderung sieht § 9 Abs 13 dritter Satz für den Fall von Umbaumaßnahmen vor. Die Regelung beschreibt nicht etwa einen bestimmten Zustand der Bestandsache, welchen der Bestandnehmer akzeptiert, sondern schließt Entgeltminderungsansprüche für jeglichen Grad der Beeinträchtigung durch Umbaumaßnahmen und somit selbst bei Unbrauchbarkeit der Bestandsache aus. Die Ausführungen der A** (S 15 ihrer Stellungnahme vom 22.07.2019, mwN), wonach für eine Mietzinsminderung überhaupt erst einmal ein Mangel vorliegen müsse, welcher eine längerfristige Gebrauchsbeeinträchtigung oder Gebrauchsvereitelung darstellt, weil nach der Rsp kurzfristige Gebrauchsbeeinträchtigungen keine Mietzinsminderung rechtfertigen, vermögen ihren Standpunkt insofern nicht zu stützen. Der dritte Satz in § 9 Abs 3 schließt die Mietzinsminderung auch für längerfristige und schwerwiegende Beeinträchtigungen der Benutzbarkeit des Mietgegenstandes aus.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung beziehungsweise Zinsminderung nur, wenn der Bestandnehmer die Umstände, die seinen Gebrauch behindern, akzeptiert (RIS RS0021408). Ein im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geplanter Umbau des nebenliegenden Geschäftslokals erlaubt es dem Bestandnehmer nicht, ein bestimmtes Ausmaß einer daraus resultierenden Beeinträchtigung der Benutzbarkeit des an ihn vermieteten Verkaufslokals abzuschätzen. Insofern kann er nicht bestimmte Umstände, welche die Nutzung des Bestandgegenstandes beeinträchtigen, akzeptieren.

Die Unwirksamerklärung der bescheidgegenständlichen Regelung ist nicht zuletzt in Hinblick auf die diskriminierungsfreie Gewährung des Zugangs zu Serviceeinrichtungen erforderlich. Gemäß § 58b Abs 1 Z 1 EisbG haben Betreiber von Serviceeinrichtungen den Eisenbahnverkehrsunternehmen, die dies begehren, unter Ausschluss jeglicher Diskriminierung den Zugang zu Personenbahnhöfen, deren Gebäuden und Einrichtungen, einschließlich der Einrichtungen für die Anzeige von Reiseauskünften sowie geeigneter Örtlichkeiten für den Fahrscheinverkauf, zu ermöglichen.

Wie schon zur Zuständigkeit der Schienen-Control Kommission festgehalten, übt aufgrund des vertragsersetzenden Bescheides dasjenige Eisenbahnverkehrsunternehmen, welches Adressat dieses Bescheides ist, sein Zugangsrecht aus, ohne dass hierfür die bescheidgegenständliche Bestimmung gilt. Der Zugang der B** zur benachbarten Fläche unterliegt dagegen dieser Bestimmung. Die B** ist insofern gegenüber demjenigen Eisenbahnverkehrsunternehmen benachteiligt, welches den Zugang aufgrund des vertragsersetzenden Bescheides der Schienen-Control Kommission ausübt.

Im Sinne einer diskriminierungsfreien Gewährung des Zugangs zur Serviceeinrichtung Wien Hauptbahnhof und damit verbunden zur Erreichung der Ziele der Regulierung des Schienenverkehrsmarkts (vgl insbesondere § 54 Z 1 und 2 EisbG) ist es erforderlich, die bescheidgegenständliche Bestimmung im Vertrag zwischen der A** und der B** für unwirksam zu erklären.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG iVm Art 131 Abs 2 B-VG sowie § 84 Abs 4 EisbG das Rechtsmittel der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht erhoben werden. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bei der Schienen-Control Kommission einzubringen. Die Beschwerde hat die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides und der belangten Behörde, die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist. Die Pauschalgebühr beträgt gemäß der BuLVwG-EGebV € 30,-.

Wien, am 30.09.2019

Schienen-Control Kommission
Der Vorsitzende:

Dr. Robert Streller

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
Dr. Gertraud Redl, LL.M.

Ergeht an:

***

z.A.