

An

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

GZ: SCK-18-019

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 über die Beschwerde der B** vom 28.06.2018 gemäß § 73 EisbG zu Recht erkannt:

SPRUCH:

Gemäß § 73 EisbG idF BGBl I 2015/137 wird folgende vertragsersetzende Regelung zwischen der A**, und der B**, angeordnet:

Anordnung über die Nutzung eines Verkaufslokals für Fahrscheinverkauf in ***

§ 1 Anordnungsgegenstand

- (1) Gegenstand dieser Anordnung ist die Regelung des Zugangs zu einem Verkaufslokal für Fahrscheinverkauf in ***. Die A** überlässt der B** den im Folgenden beschriebenen und im beigeschlossenen Lageplan (Anlage Nr. 1) ausgewiesenen Anordnungsgegenstand: ***, Aufnahmegebäude Objektnr. ***, mit 31,5 m². Die Fläche Nr. 12b im Anordnungsgegenstand *** befindet sich vom Eingang aus gesehen rechts und ist im beigeschlossenen Lageplan (Anlage Nr. 1) ersichtlich.
- (2) Die Räumlichkeiten werden von der B** für den Fahrscheinverkauf genutzt.

Die Nutzung des Anordnungsgegenstands (Nr. 12b) erfolgt parallel zur Nutzung durch die E** (Mietgegenstand Nr. 12a), und die B** nimmt weiters zur Kenntnis, dass neben bzw. statt diesem Mieter in Zukunft eventuell auch andere Eisenbahnverkehrsunternehmen das Verkaufslokal bzw benachbarte Flächen (etwa die benachbarte ehemalige ***-Fläche) beziehen und von hier aus ihren Fahrkartenverkauf betreiben werden.

Ein gemeinsames Schließsystem für alle Nutzer, welches bereits mit dem Mieter des Mietgegenstandes Nr. 12a besteht, kann im Falle der Erweiterung der Mietflächen zur Vermietung an zusätzliche Mieter auch auf diese neuen Mieter erweitert werden. Das Schließsystem wird von der A** bereitgestellt, damit sich alle Nutzer sowie die A** jederzeit Zugang zum Anordnungsgegenstand verschaffen können.

- (3) Die B** darf den Anordnungsgegenstand nur im Rahmen des Anordnungszweckes nutzen. Die Nutzung von bzw die Verfügung über Flächen, die vom beschriebenen Anordnungsgegenstand nicht umfasst sind, ist nur mit Zustimmung der A** zulässig.
- (4) Der Anordnungsgegenstand wird in dem Zustand übergeben, in dem er sich bei Erlassen dieser Anordnung gegenüber den Parteien befindet. Der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll dokumentiert.

§ 2 Beginn, Ende, Kündigung

- (1) Das Anordnungsverhältnis beginnt am 1. Juni 2019 und gilt auf unbestimmte Zeit.
- (2) Die Anordnung kann von beiden Parteien jederzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.
- (3) Beide Parteien sind zur Kündigung unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines Kalendermonates berechtigt, wenn die B** weder selbst noch in Kooperation mit einem anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen personenbefördernde Schienenverkehrsleistungen in Österreich erbringt oder die rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) für den Anordnungszweck gem. § 1 (2) nicht mehr erfüllt.
- (4) Die Kündigung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Eine Kündigung der B** ist an die D** 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 (Produktkatalog Netzzugang Stationen/Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) und betragen im Zeitpunkt der Erlassung dieser Anordnung monatlich

Dienstleistungsentgelt	EUR 704,66
Betriebskostenpauschale	EUR 178,92
Strompauschale	EUR 45,68
Fernwärmepauschale	EUR 55,13
Kältepauschale	EUR 62,06

	EUR 1.046,45
20% Umsatzsteuer	EUR 209,29

Zahlungsbetrag	EUR 1.255,74

- (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 fällig. Trifft die B** an der Verzögerung bei der Entrichtung des Dienstleistungsentgelts kein Verschulden, beträgt die Höhe der Verzugszinsen 4 %, wobei der Beweis für die Schuldlosigkeit der Verzögerung die B** 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. Die A** ist jedoch berechtigt, beginnend mit dem einer diesbezüglichen Mitteilung folgenden Monatsersten auf eine exakte Abrechnung dieser Kosten umzustellen. Die B** ist im Falle einer derartigen Umstellung verpflichtet, zu jedem Zinstermin einen gleich bleibenden Teilbetrag (Betriebskostenkonto) in der von der A** vorgegebenen Höhe zu entrichten. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.6. des Folgejahres. Ein Saldo aus dieser Abrechnung ist mit der nächsten Dienstleistungsentgeltzahlung auszugleichen.

- (4) Hinsichtlich der weiteren, auf den Anordnungsgegenstand bezogenen bzw für den Anordnungsgegenstand bestimmten Leistungen und Lieferungen, die in § 3 (1) nicht enthalten sind und von der B** verbraucht, bestellt, veranlasst oder sonst verursacht werden (Wärme, Kälte, Strom, Wasser, Müllentsorgung, Reinigung und dergleichen) hat sich die B** 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 die B** diese Leistungen von dieser ***-Gesellschaft zu beziehen.

- (5) Die B** ist verpflichtet, den Anordnungsgegenstand 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.

Der B** obliegt eine sofortige Mitteilungspflicht an die A** für den Fall, dass sie den Anordnungsgegenstand mehr als nur geringfügig (mehr als 5 %) zur Ausübung von Umsätzen verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug ausschließen.

Für den Fall, dass die B** eine steuerschädliche Verwendungsänderung des Anordnungsgegenstandes selbst vornimmt oder durch Dritte zulässt, ist die A** berechtigt, das Dienstleistungsentgelt in Höhe der bei der A** entstehenden Mehrbelastung anzupassen.

Nachteile, die der A** aus der steuerschädlichen Verwendung entstehen, sind der A** zu erstatten. Die B** hat die Originale der Rechnungen der A** zurückzugeben, die sich auf Zeiträume beziehen, in denen die B** den Anordnungsgegenstand zu mehr als 5 % für Umsätze verwendet hat, die den Vorsteuerabzug der B** ausschließen.

§ 4 Erhaltung, Gebrauch, Veränderungen

- (1) Die B** ist verpflichtet, die ihr 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 des für den Anordnungsgegenstand installierten Messgeräts). Die Übernahme dieser Verpflichtung wurde bei der Festsetzung des Entgelts angemessen berücksichtigt. Die Erhaltungsverpflichtung umfasst die Anlagen lt. Inventarliste, die zum Zeitpunkt der Übergabe dem Übergabeprotokoll beigegeben ist.
- (2) Der A** obliegt die Erhaltung der von Absatz 1 nicht erfassten allgemeinen Teile des Gebäudes. Ernste Schäden hat die B** der A** unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Bauliche und alle sonstigen Veränderungen am Anordnungsgegenstand, an der aufgrund dieser Anordnung zur Verfügung gestellten Einrichtung und an der vorhandenen Ausstattung dürfen nur nach Zustimmung der A** vorgenommen werden. Dies gilt auch für Veränderungen, die nur das optische Erscheinungsbild betreffen. Veränderungen erfolgen jedenfalls auf Kosten und Gefahr der B**. Die B** 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) Die B** hat die zur Nutzung des Anordnungsgegenstandes oder die zu einer Bauführung erforderlichen Bewilligungen selbst und auf eigene Kosten zu erwirken. Die A** trifft keinerlei Haftung, wenn derartige Bewilligungen nicht erteilt werden. Allfällige Auflagen, Aufträge oder Kostenersatzpflichten, die der A** von einer Behörde oder einem sonstigen Dritten vorgeschrieben werden, sind von der B** zu erfüllen bzw zu tragen, wenn diese im Gebrauch des Anordnungsgegenstandes durch die B** begründet sind bzw die B** diese verursacht hat.

§ 5 Schad- und Klagloshaltung

Es gelten für Schäden im Zusammenhang mit diesem Anordnungsverhältnis die gesetzlichen Haftungsbestimmungen.

§ 6 Weitergabe

Jede Art der Weitergabe des Anordnungsgegenstandes 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 Rechte aus dieser Anordnung, auch bloß der Ausübung nach, ist nicht gestattet.

§ 7 Rückgabe

- (1) Die B** hat nach Beendigung des Anordnungsverhältnisses den Anordnungsgegenstand samt dem allfälligen Inventar lt Inventarliste, jedenfalls aber geräumt von nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen in dem im Übergabeprotokoll festgestellten Zustand, besenrein und in einem ordnungsgemäßen Zustand an die A** samt allen Schlüsseln zurückzustellen. Die B** haftet für eine Verschlechterung des Anordnungsgegenstandes, die über jenes Ausmaß hinausgeht, das einem schonenden Gebrauch entspricht. Die A** ist in diesem Fall berechtigt, die Übernahme des Anordnungsgegenstandes zu verweigern. Die B** ist bis zur vollständigen Behebung aller Mängel und Schäden verpflichtet, ein monatliches Benützungsentgelt in der Höhe des aktuellen monatlichen Gesamtbetrages zu bezahlen.
- (2) Bei Beendigung des Anordnungsverhältnisses stehen der B** Ersatzansprüche nur für von ihr getätigte Aufwendungen zu, welche zwar gemäß § 4 Abs 2 der A** obliegen, von dieser jedoch trotz Mitteilung nicht getätigt wurden. Im Falle einer Veränderung durch die B** hat die A** das Recht, die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Macht sie von diesem Recht keinen Gebrauch, gehen die Aufwendungen und Investitionen entschädigungslos in das Eigentum der A** über.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

- (1) Ein Konkurrenzschutz wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die B** kann aus dem Abschluss von Verträgen der A** mit Konkurrenzunternehmen keine wie immer gearteten Rechtsfolgen ableiten. Die A** leistet keine Gewähr für die Erzielung eines bestimmten Umsatzes bzw Ertrages. Die B** verzichtet ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums über die Höhe des zu erzielenden Umsatzes bzw Ertrages.
- (2) Die B** ist berechtigt, an den zum Anordnungsgegenstand gehörigen Gebäudeteilen Aufschriften mit ihrem Namen bzw ihrer Firma oder der Betriebsbezeichnung anzubringen. Form, Gestaltung und insbesondere die Art der Anbringung bedürfen der vorherigen Zustimmung der A**. Diese Aufschriften dürfen das Ausmaß von insgesamt 5 m² keinesfalls übersteigen. Nicht auf den Betriebsgegenstand der B** bezogene Werbung ist untersagt. Zusätzliche Werbeflächen sind gesondert bei der G** anzumieten.
- (3) Die B** verpflichtet sich, die Einrichtungen, Einbauten und Ausstattungen im Anordnungsgegenstand barrierefrei nach den Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes auszuführen.
- (4) Die B** ist verpflichtet, die mit der Ausübung des Geschäftsbetriebes im Anordnungsgegenstand zusammenhängenden Steuern, Umlagen und Abgaben zu bezahlen.
- (5) Die B** verpflichtet sich bei der Nutzung des Anordnungsgegenstandes, die Beeinträchtigung der Kunden, der Reisenden, der Besucher und sonstiger Personen zu vermeiden.
- (6) Die B** haftet gegenüber den ihrer Sphäre zurechenbaren Personen für die gefahrlose Benutzbarkeit des Anordnungsgegenstandes samt Zugängen.
- (7) Die B** ist verpflichtet, sämtliche Vorschriften über die Abfalltrennung und -entsorgung einzuhalten. Es obliegt der B**, dafür zu sorgen, dass beim Anordnungsgegenstand die erforderlichen Müllbehälter vorhanden sind.
- (8) Die B** ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass eine gerichtliche Zustellung an sie in Österreich jederzeit möglich ist. Die entsprechende Zustelladresse in Österreich wird seitens der B** umgehend bekanntgegeben. Eine Änderung der Adresse hat die B** 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 Auflösung dieses Anordnungsverhältnisses aufgrund eines erheblich nachteiligen Gebrauches des Anordnungsgegenstandes oder aufgrund eines qualifizierten Dienstleistungsentgeltrückstandes ist die A** 4 Wochen nach Anbringung einer entsprechenden Mitteilung am Anordnungsgegenstand (bzw nach einem sonstigen angemessenen und zumutbaren Mitteilungsversuch) berechtigt, diesen ohne weitere

Mitwirkung der B** zurückzunehmen. Von der B** eingebrachte und zurückgelassene Sachen gelten als endgültig aufgegeben und herrenlos.

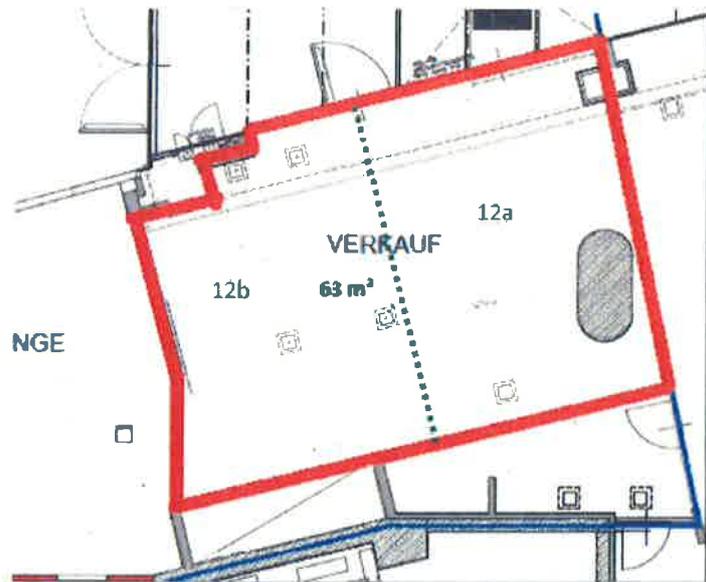
- (9) Die B** hat das Betreten des Anordnungsgegenstandes durch die A** oder durch eine von der A** beauftragte Person zu gestatten und den Anordnungsgegenstand hiezu nach Voranmeldung zu den der B** zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr in Verzug kann die A** oder der von ihr Beauftragte jederzeit – auch in Abwesenheit der B** – den Anordnungsgegenstand betreten. Die B** hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Anordnungsgegenstand zugänglich ist. Andernfalls hat sie für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der allenfalls erforderlichen Öffnung des Anordnungsgegenstandes) 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 Anordnungsverhältnis entspringenden Rechtsstreitigkeiten ist ausschließlicher Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht in Wien. Es ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar.
- (12) Die an den Anordnungsgegenstand 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. Die B** hat die durch etwaige Umbaumaßnahmen erforderlichen Arbeiten zu dulden.
- (13) Die B** hat hinkünftig den Zugang zu den Räumlichkeiten der ehemaligen *** Filiale durch den Anordnungsgegenstand zu dulden.
- (14) Die B** nimmt zur Kenntnis, dass vorläufig nur eine provisorische Beschilderung an der Außenfassade des Verkaufslokals errichtet wird.

§ 9 Anordnungsdauer

Diese Anordnung tritt mit Zustellung an die Parteien in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan:



BEGRÜNDUNG:

Zum Gang des Verfahrens:

Mit Schriftsatz vom 28.06.2018 erhob die B** Beschwerde gemäß § 73 EiszG an die Schienen-Control Kommission. Sie brachte vor, bei der A** um Örtlichkeiten für den Fahrscheinverkauf in *** angesucht zu haben. Dieses Ansuchen sei jedoch von der A** abgelehnt worden. Die B** stellte unter Verweis auf § 73 EiszG den Antrag,

„dass die Schienen-Control Kommission dieser Beschwerde stattgibt und beschließt, dass die A** verpflichtet ist, den Zugang zu den unten angeführten Räumlichkeiten am *** der B** zu ermöglichen, und zwar unter folgenden Bedingungen des Mietvertrags, dessen Abschluss der Bescheid der Schienen-Control Kommission ersetzt:

1. Die A** als der Vermieter überlässt der B** als dem Mieter die im Folgenden beschriebenen und im beigefügten Lageplan ausgewiesenen Mietgegenstand:

*** Aufnahmegebäude Objekt Nr. ***, mit 31,5 m². Die Fläche 12b im Mietgegenstand *** befindet sich vom Eingang aus gesehen rechts und ist im nachstehenden Lageplan ersichtlich.

2. Die Vermietung erfolgt zum Zweck der Nutzung der Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf.
3. Die B** hat der A** für die Nutzung der oben angeführten Räumlichkeiten und für die Leistungen in Verbindung mit der Nutzung der Räumlichkeiten ein Entgelt (d. h. Mietzins + Betriebskosten-, Strom-, Fernwärme- und Kältepauschale) zu bezahlen, das gemäß § 69b Eisenbahngesetzes 1957 gebildet (regulatorische Preisbildung) und gemäß § 59 Eisenbahngesetzes 1957 veröffentlicht (Produktkatalog Netzzugang Stationen) wird. Dieses Entgelt ist am fünften eines jeden Monats abzugs- und kostenfrei im Voraus auf das Bankkonto der A** fällig, das der B** mitgeteilt wird.
4. Das Mietverhältnis beginnt zum Tag der Rechtskraft dieses Bescheides und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Über die Übergabe des Mietgegenstandes wird ein Übergabeprotokoll ausgefertigt. Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien jederzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Kalendermonats schriftlich gekündigt werden.“

Mit Schreiben vom 05.07.2018 ersuchte die Schienen-Control Kommission die A**, bis 31.07.2018 zur Beschwerde Stellung zu nehmen.

Mit Email vom 26.07.2018 übermittelte die B** in Ergänzung ihrer Beschwerde vom 28.06.2018 eine Stellungnahme der Europäischen Kommission, in welcher diese ein Zugangsrecht der B** zu Personenbahnhöfen für den Fahrscheinverkauf bejahte.

Mit 31.07.2018 beantragte die A**, die ihr zur Stellungnahme gesetzte Frist in Hinblick auf ein am 01.08.2018 bei der Schienen-Control GmbH stattfindendes Gespräch bis zum 14.08.2018 zu erstrecken.

Am 01.08.2018 fand eine Besprechung mit Vertretern der A** und der B** bei der Schienen-Control GmbH statt. Zuvor hatte die C** der A** mit Email vom 31.07.2018 mitgeteilt, dass sie ihr bisher an die A** gerichtetes Interesse an einer Fahrscheinverkaufsmöglichkeit in *** nicht aufrecht halte. Im Rahmen der Besprechung übergab die A** einen Mietvertragsentwurf.

Mit Schreiben vom 14.08.2018 nahm die A** Stellung. Sie brachte vor, zu einem Vertragsabschluss mit B** bereit zu sein. Allerdings zeige sich B** nicht zu einem raschen Vertragsabschluss bereit und habe umfassende Änderungswünsche zum Mietvertragsentwurf mitgeteilt. Soweit es sich um inhaltliche Modifikationen handle, stellten diese unzulässige Abweichungen von dem in den Schienennetz-Nutzungsbedingungen veröffentlichten Mietvertrag und den bisher abgeschlossenen Mietverträgen dar. Zugleich beantragte sie, die ihr für eine Stellungnahme gesetzte Frist bis 28.08.2018 zu erstrecken. Dem Antrag wurde seitens der Schienen-Control Kommission stattgegeben.

Am 21.08.2018 fand ein Gespräch mit der A** und der B** vor der Schienen-Control Kommission statt. In diesem Gespräch wurde hinsichtlich einiger strittiger Vertragspunkte Einvernehmen zwischen den beiden Parteien erzielt, nämlich insbesondere § 3 Abs 2 (Fälligkeit), § 3 Abs 4 (Lieferung von Wärme, Kälte, Strom etc), § 6 (Schad- und Klagloshaltung), § 7 (Weitergabe), § 9 Abs 2 (Geschäftsschild und Werbung) und § 9 Abs 12 (Original des Mietvertrags). Keine Einigung wurde hinsichtlich § 1 Abs 2 (Fahrscheinverkauf für den in der Präambel angeführten grenzüberschreitenden Personenverkehr) erreicht.

Bezüglich der noch strittigen Punkte wurde festgehalten, dass die Parteien über diese weiterverhandeln und B** der Schienen-Control Kommission binnen 14 Tagen bekannt geben wird, ob der Mietvertrag abgeschlossen wurde. In Hinblick auf diese laufenden Vertragsverhandlungen wurde die Äußerungsfrist für die A** bis 13.09.2018 verlängert.

Mit Schriftsatz vom 03.09.2018 teilte die B** mit, dass es zu keiner Einigung über den Inhalt des Mietvertrags gekommen war. Strittig seien nach wie vor die Einschränkung des Fahrscheinverkaufs auf Fahrscheine für Eisenbahnpersonenverkehrsdienste (§ 1 Abs 2), die Regelungen über die Beschilderung und die Einschränkung von Werbung auf solche für Eisenbahnpersonenverkehrsdienste (§ 9 Abs 2), die Regelungen über den Umbau der benachbarten ehemaligen *** Filiale samt Pflicht der B** zur Duldung der erforderlichen Arbeiten ohne Mietzinsminderungsanspruch und die Pflicht der B**, künftig den Zugang zum ehemaligen *** Geschäftslokal zu dulden (§ 9 Abs 13 und 14). Ferner lehne es die A** ab, der B** die ehemalige *** Filiale als Lounge zur Verfügung zu stellen.

Mit Schriftsatz vom 12.09.2018 nahm die A** Stellung. Sie teilte mit, dass bislang zwar keine Einigung mit der B** zustande gekommen war, die A** sich jedoch weiterhin um einen Vertragsabschluss bemühe. Daher beantragte sie eine Verlängerung der ihr im Gespräch am 21.08.2018 gesetzten Äußerungsfrist (13.09.2018) bis zum 27.09.2018. Dem Fristerstreckungsantrag wurde seitens der Schienen-Control Kommission stattgegeben.

Mit Schriftsatz vom 26.09.2018 teilte die A** mit, dass der einzige noch offene Punkt das Durchgangsrecht zur Räumlichkeit der ehemaligen *** Filiale sei. Die A** sei daher zuversichtlich, mit der B** auch in diesem Punkt noch eine Einigung zu treffen. Die A** beantragte eine Fristerstreckung bis zum 11.10.2018. Dem Antrag wurde stattgegeben. Zugleich ersuchte die Schienen-Control Kommission um Vorlage der mit der F** abgeschlossenen Verträge über Fahrscheinverkaufsräumlichkeiten am ***.

Mit Schriftsatz vom 10.10.2018 teilte die A** nochmals mit, dass der einzige noch offene Punkt das Durchgangsrecht zur Räumlichkeit der ehemaligen *** Filiale betreffe. Sie beantragte eine Fristerstreckung bis zum 25.10.2018.

Die Schienen-Control Kommission leitete den Fristerstreckungsantrag an die B** zur allfälligen Stellungnahme weiter. Mit Schreiben vom 15.10.2018 teilte die B** mit, dass sie den Fristerstreckungsantrag der A** zur Kenntnis nehme und übermittelte Korrespondenz mit der A**.

Die Schienen-Control Kommission gab dem Fristerstreckungsantrag der A** statt.

Mit Schriftsatz vom 24.10.2018 teilte die A** nochmals mit, dass der einzige noch offene Punkt das Durchgangsrecht betreffe. Sie beantragte Fristerstreckung für ihre Stellungnahme bis zum 08.11.2018. Dem Antrag wurde stattgegeben.

Mit Schriftsatz vom 26.10.2018 teilte die B** mit, dass die Verhandlungen zwischen ihr und der A** bisher zu keiner Vereinbarung geführt hätten. B** habe bisher trotz wiederholter Urgezen keine endgültige Äußerung der A** bezüglich der offenen Vertragspunkte erhalten.

Mit Schriftsatz vom 07.11.2018 teilte die A** mit, dass sie nunmehr auf das Durchgangsrecht zur ehemaligen *** Filiale verzichtet habe. Da bislang keine seitens der B** unterfertigte Version des Vertrages bei ihr eingelangt sei, beantragte sie eine Fristerstreckung bis zum 22.11.2018.

Mit Schriftsatz vom 21.11.2018 teilte die A** mit, dass es nun zu Anpassungswünschen seitens B** gekommen sei, welche insbesondere das gemeinsame Schließsystem und eine allfällige Verbindung der Räumlichkeiten betreffen. Sie beantragte Fristerstreckung bis 06.12.2018. Dem Antrag wurde seitens der Schienen-Control Kommission stattgegeben.

Mit Schriftsatz vom 05.12.2018 teilte die A** mit, dass eine Rückmeldung seitens B** nach wie vor ausständig sei. Sie beantragte Fristerstreckung bis 20.12.2018. Dem Antrag wurde stattgegeben.

Mit Schriftsatz vom 18.12.2018 nahm die A** Stellung. Sie teilte mit, dass die Vertragsverhandlungen mit B** gescheitert seien und regte an, einen vertragsersetzenden Bescheid gemäß einem dem Schriftsatz beigelegten Mietvertragsentwurf zu erlassen.

Die Schienen-Control Kommission übermittelte den Schriftsatz der A** der B** zur Stellungnahme bis 10.01.2019.

Mit Schriftsatz vom 10.01.2019 teilte die B** mit, dass sie mit den Bedingungen des Mietvertragsentwurfs der A** nicht einverstanden sei, da diese die B** benachteiligten. Das gemeinsame Schließsystem mit anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen benachteilige die B** gegenüber der F**, welche eine eigene, abschließbare Verkaufsstelle habe. Jedes Eisenbahnverkehrsunternehmen habe im Sinne des EU-Rechts das Recht auf eigene Verkaufsortlichkeiten und deren ungestörte Nutzung einschließlich einer getrennten Schließmöglichkeit. Die B** sei jedoch bereit, der Errichtung eines gemeinsamen Reisezentrums in der ehemaligen *** Filiale und dem Zugang zu diesem Reisezentrum über die Verkaufsortlichkeiten der B** unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass ein gemeinsames Reisezentrum für alle Verkehrsunternehmen am *** errichtet werde. B** lehne den Mietvertragsentwurf der A** als Grundlage für eine Entscheidung der Schienen-Control Kommission ab.

Mit Schreiben jeweils vom 28.02.2019 ersuchte die Schienen-Control Kommission die A** und die B** um Mitteilung über den aktuellen Stand der Verhandlungen.

Mit Schreiben vom 08.03.2019 teilte die A** mit, dass sie nach wie vor keine Antwort der B** auf ihr Email vom 15.11.2018 betreffend den Mietvertragsabschluss erhalten habe. Auch lägen die Voraussetzungen einer Beschwerde gemäß § 73 Abs 1 EiszG nicht vor, da die A** das Begehren der B** nicht abgelehnt habe. Dass keine Einigung zustande gekommen sei, habe seinen Grund in einem „völligen Desinteresse“ der B**. Auch fehle eine „Beschwerde“ der B**, da diese monatelang weder am Verfahren noch an einem Vertragsabschluss mit der A** Interesse gezeigt habe. Die A** stellte die „Anträge, das gegenständliche Verfahren bescheidmäßig zu erledigen, indem sie die Beschwerde der B** zurück-, in eventu abweist, in eventu das Verfahren einstellt.“

Mit Schriftsatz vom 18.03.2019 teilte die B** mit, dass keine Einigung über den Inhalt des Mietvertrags erzielt werden konnte. Die A** bestehe auf den Bedingungen ihres Mietvertrags(entwurfs), welche aus Sicht der B** diskriminierend seien.

Mit Schriftsatz vom 25.04.2019 ersuchte die B** die Schienen-Control Kommission um baldige Entscheidung in der Sache.

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

Die Schienen-Control Kommission stellt folgenden Sachverhalt fest:

Die B** ist ein Eisenbahnverkehrsunternehmen mit Sitz in der Tschechischen Republik. Sie verfügt über eine Genehmigung zur Erbringung von Eisenbahnverkehrsdiensten iSd Kapitels III der RL 2012/34/EU zur Schaffung eines einheitlichen europäischen Eisenbahnraums, nicht hingegen über eine Sicherheitsbescheinigung Teil B in Österreich. Seit der Fahrplanperiode 2017/2018 erbringt sie Eisenbahnverkehrsleistungen im Personenverkehr auf der Strecke *** – *** in Kooperation mit der C**. Die C** bestellt die Zugtrassen für den Abschnitt zwischen der Staatsgrenze und Wien und schließt den Infrastrukturnutzungsvertrag mit der A** ab. Zwar verkehrt auf der gesamten Strecke (physisch) ein und derselbe B**-Zug (dieselbe Zugsgarnitur), auf dem österreichischen Streckenabschnitt wird dieser aber als Zug der C** unter deren Verantwortung geführt. Die B** verkauft die Fahrkarten für die gesamte Strecke zwischen *** und *** und somit auch für den in Österreich gelegenen Streckenabschnitt.

Mit Schreiben vom 17.10.2017 ersuchte die B** die D** (ein 100%-iges Tochterunternehmen der A**) in Hinblick auf ihre bevorstehende Aufnahme der Verkehre *** – *** im Dezember 2017 um Räumlichkeiten für den Fahrkartenverkauf in***. Mit Schreiben vom 20.10.2017 antwortete die A**, dass bereits der Kooperationspartner der B**, die C**, an die A**/D** mit einem gleichartigen Ersuchen herangetreten sei. Das Ansuchen der B** werde daher aktuell nicht weiter verfolgt.

Mit Schreiben vom 24.04.2018 ersuchte die B** die A** um eine mobile Verkaufsstelle als vorübergehende Lösung für den Fahrkartenverkauf in ***. Mit Schreiben vom 27.04.2018 lehnte die A** dies ab und begründete ihre Entscheidung damit, dass Zugang zu einer Serviceeinrichtung nur begehren könne, wer Zugang zur Eisenbahninfrastruktur begehrt hat. Dies treffe auf die B** nicht zu.

Das Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen 2019“, welches die A** als Anhang zu den Schienennetz-Nutzungsbedingungen 2019 auf ihrer Internetseite unter *** veröffentlicht hat, lautet auszugsweise wie folgt:

1.2.1.2 **Kategoriespezifische Basisleistungen**

1.2.1.2.1 **Leistungen in Verkehrsstationen Kategorien 5 und 6**

Die folgenden Leistungen sind in den kategoriespezifischen Grundentgelten für die Nutzung der Verkehrsstationen der Kategorien 5 und 6 enthalten.

1. **Zugang zu Bahnsteig und Benützung des Bahnsteiges**

Die Leistung umfasst den Zugang sowie die Benützung des Bahnsteiges einschließlich der damit verbundenen sonstigen, öffentlich zugänglichen Anlagen für die Beförderung von Personen mit Reisezügen, sowie für die allfällige Be- und Entladetätigkeit bei diesen Zügen.

2. **Wegeleitsystem**

Die Leistung umfasst ein dem Fahrgastaufkommen angepasstes Wegeleitsystem zur Orientierung der Fahrgäste in der Verkehrsstation.

3. **Fahrgastinformation zu personenbefördernden Zügen**

Die Fahrgastinformation zu personenbefördernden Zügen erfolgt entweder über Aushangfahrpläne akustische oder optisch-dynamische Informationen zu den zeitnah verkehrenden Zügen.

Erstellung, Druck und Anbringen auf den von der [REDACTED] vorgesehenen Vitriinen oder sonstigen Einrichtungen (kurz: Flächen) erfolgen für nachstehende Informationsaushänge durch Personal der [REDACTED] oder durch einen von dieser beauftragten Dienstleister:

- Aushangfahrpläne: Abfahrts-, Ankunfts- und Streckenfahrpläne für den Netzfahrplan (Erstaushang)
- Statische Wagenreihungsanzeiger auf Bahnsteigen mit Fernverkehr in definierten Fernverkehrsstationen (Erstaushang): Die Fahrgastinformation zur Wagenreihung von personenbefördernden Fernverkehrszügen erfolgt entweder über **statischen** oder **elektronischen Wagenreihungsanzeiger** soweit auf Basis der vorhandenen Stationsausstattung möglich. Bei Ausstattung einer Verkehrsstation mit elektronischem Wagenreihungsanzeiger erfolgt die Darstellung der Wagenreihung nur in elektronischer Form.

4. **Flächenbereitstellung und Anbringen der Erstaushänge zu Kundmachungen von Tarifen und Fahrplänen**

Zur Kundmachung von Tarifen und Fahrplänen werden den EVU entsprechende Flächen (an für Fahrgäste geeigneter, von der [REDACTED] festgelegter Stelle) für Aushänge in einer maximalen Größe von A3 Hochformat (maximal eine Aushangfläche pro Verkehrsstation und EVU) zur Verfügung gestellt. Die Bereitstellung dieser Flächen und das Anbringen eines Aushangs pro EVU und Verkehrsstation je Netzfahrplanperiode sind im Grundentgelt enthalten. Erstellung, Druck und Übermittlung dieser Aushänge an [REDACTED] (Adressen siehe [Anhänge der SNNB](#)) obliegen dem EVU auf eigene Kosten.

Die Standardformatvorgaben für die genannten Informationsaushänge sind von der [REDACTED] vorgegeben und finden sich in den [Anhängen der SNNB](#).

5. **Flächenbereitstellung und Anbringen der Erstaushänge zu Informationen über Verfügbarkeit von Fahrkarten, Durchgangsfahrkarten und Buchungen**

Für die Kundmachung von Informationen über Verfügbarkeit von Fahrkarten, Durchgangsfahrkarten und Buchungen (z.B. nächster Fahrkartenschalter oder Fahrkartenautomat) werden den EVU gemäß Art. 9 Abs. 5 der Verordnung 1371/2007/EG entsprechende Flächen (an für Fahrgäste geeigneter, von der [REDACTED] festgelegter Stelle) für Aushänge in einer maximalen Größe von

A3 Hochformat (maximal eine Aushangfläche pro Verkehrsstation und EVU) zur Verfügung gestellt. Die Bereitstellung dieser Flächen und das Anbringen eines Aushangs pro EVU und Verkehrsstation je Netzfahrplanperiode sind im Grundentgelt enthalten. Erstellung, Druck und Übermittlung dieser Aushänge an [REDACTED] (Adressen siehe [Anhänge der SNNB](#)) obliegen dem EVU auf eigene Kosten.

Die Standardformatvorgaben für die genannten Informationsaushänge sind von der [REDACTED] vorgegeben und finden sich in den [Anhängen der SNNB](#).

6. Leistungen im Rahmen von Schienenersatzverkehren

Im Falle von Schienenersatzverkehren aufgrund geplanter (in den SNNB verlautbarter) Bauarbeiten der [REDACTED] ist die Bereitstellung von Mitarbeitern zwecks Kundeninformation und Kundenlenkung (Kundenlenkung zum Schienenersatzverkehr und Informationen über den Schienenersatzverkehr sowie bei Bedarf Hilfestellung für mobilitätseingeschränkte Fahrgäste) vorgesehen. Dabei werden je Baustelle im Einvernehmen mit allen betroffenen EVU zwei Verkehrsstationen (Umsteigestationen Zug/Schienenersatzverkehr) definiert, für welche Kundeninformationsmitarbeiter seitens der [REDACTED] gestellt werden. Pro definierter Umsteigestation Zug/Schienenersatzverkehr wird ein Kundeninformationsmitarbeiter eingesetzt.

Bei Baustellen mit einer Dauer von mehr als zwei Wochen behält sich die [REDACTED] vor, für Zeiträume, welche diese zwei Wochen übersteigen, den Einsatz bedarfs- und frequenzorientiert zu gestalten, d.h., in Abhängigkeit von den Fahrgastfrequenzen unter Berücksichtigung von Spitzenzeiten und Schwachlastzeiten.

Im Falle von Schienenersatzverkehren aufgrund eisenbahninfrastrukturell bedingter ad hoc Sperren (Verlängerung von geplanten Bauarbeiten, ungeplante Bauarbeiten, außergewöhnliche Ereignisse, wie z.B. Hochwasser und Instandsetzung nach solchen Ereignissen, Unfälle) mit über 24 Stunden Dauer wird Personal je nach Verfügbarkeit eingesetzt.

7. Bereitstellung von Flächen für Fahrkartenautomaten und Entwerter sowie für den Fahrscheinverkauf

Jedem EVU, das planmäßige Halte von Zügen, ausgenommen Sonderzüge (siehe SNNB 4.3.2.2), in Verkehrsstationen bestellt, wird bei Bedarf die Fläche für einen Fahrkartenautomaten und einen Entwerter zur Verfügung gestellt. Anforderungen an Fahrkartenautomaten und technische Details sind den [Anhängen der SNNB](#) zu entnehmen. Für die Zurverfügungstellung dieser Fläche(n) wird jeweils eine gesonderte Vereinbarung mit dem jeweiligen EVU abgeschlossen.

Weitere Flächen für Fahrkartenautomaten und Entwerter werden je nach Maßgabe des vorhandenen Platzes und nach Prüfung durch die [REDACTED] dem EVU zur Verfügung gestellt. Für die Zuteilung von entsprechenden Flächen an die EVU ist die Anzahl der bestellten Halte in der jeweiligen Verkehrsstation maßgebend. Bei gleicher Anzahl an bestellten Halten entscheidet die höhere Gesamtsitzplatzkapazität.

Sollten mehrere EVU in einer Verkehrsstation halten und weniger Standorte für Fahrkartenautomaten vorhanden sein, als von den EVU nachgefragt werden, ist die [REDACTED] berechtigt, bei EVU mit mehr als einem vorhandenen Fahrkartenautomaten eine Teilkündigung vorzunehmen. Im Falle einer Teilkündigung auf Wunsch der [REDACTED] wird eine Investitionsablöse mit einem Abschlag von 10 % pro Jahr sowie analoger Regelung für die Übernahme der Stromversorgungs- bzw. Datenleitungen gewährt. Eine Bereitstellung von Daten- und Energieleitungen ist nur dort möglich, wo diese bereits in der Verkehrsstation vorhanden sind. Die Kosten für Aufstellung, Standortveränderungen und Abbau bei Vertragsende, einschließlich Energieanschluss, Betrieb, anfallende Energiekosten sowie alle weiteren Kosten (z.B. für die Errichtung von Zuleitungen, die Errichtung von Fundamenten sowie Änderungen im Wegeleitsystem etc.) sind vom EVU zu tragen. Wird seitens eines EVU eine Fläche eines Fahrkartenautomaten in einem Verbund von mehreren Fahrkartenautomaten gekündigt, darf keine Nische entstehen und ein kundenfreundliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild muss erhalten bleiben.

Die [REDACTED] gestattet den personenbefördernden EVU die Nutzung von Flächen in Verkehrsstationen für den Fahrscheinverkauf, nach Maßgabe des vorhandenen Platzes und nach Prüfung durch die [REDACTED]. Die Züge des EVU müssen planmäßig in der Verkehrsstation halten, die Halte von Sonderzügen (Kapitel 4.3.2.2 der SNNB) zählen nicht zu diesen planmäßigen Halten. Die Nutzung von Flächen für den Fahrscheinverkauf ist **nicht** in den **kategorie-spezifischen Grundentgelten** für die Nutzung der Verkehrsstationen **enthalten**, sondern wird jeweils **gesondert vereinbart und verrechnet**. Die Bedingungen für die Nutzung von Flächen für den Fahrscheinverkauf sind im Mietvertragsentwurf enthalten, dieser findet sich in den [Anhängen der SNNB](#). Nähere Informationen können über [OSS](#) angefragt werden.

8. Reinigung

Die Leistung umfasst die regelmäßige Reinigung der Verkehrsstation (ausgenommen Flächen bzw. Einrichtungen im Besitz von Dritten z.B. Fahrkartenautomaten).

9. Sitzgelegenheiten und Wetterschutz

Die Leistung umfasst die Bereitstellung von mindestens einer Sitzgelegenheit und eines Wetterschutzes in der Verkehrsstation.

Weist eine Verkehrsstation der Kategorie 5 zusätzlich die Leistung Zugang zu mindestens einem Bahnsteig über Fahrtreppe (siehe Kapitel 1.2.1.2.4) auf, wird für diese Leistung ein Zuschlag erhoben.

[...]

1.2.1.2.4 Leistungen in Verkehrsstationen Kategorien 1+ und 1

Die folgenden Leistungen sind in den categoriespezifischen Grundentgelten für die Nutzung der Verkehrsstationen der Kategorien 1 und 1+ enthalten:

- Leistungen in Verkehrsstationen Kategorien 2 bis 6
- Zugang zu mindestens einem Bahnsteig über Fahrtreppe

Weist eine Verkehrsstation der Kategorien 1+ bzw. 1 zusätzlich die Leistungen Sicherheitsdienstleistungen (siehe Kapitel 1.2.1.3) und/oder InfoPoint (siehe Kapitel 1.2.1.3) auf, wird für jede dieser Leistungen ein Zuschlag erhoben.

1.3.1.4 Entgeltsätze für Flächen für den Fahrscheinverkauf

Die hier veröffentlichten Entgelte für die Inbestandgabe von Flächen für den Fahrscheinverkauf in Serviceeinrichtungen gemäß § 58b Abs 1 Z 1 EisbG an zugangsberechtigte, personenbefördernde EVU (§ 1b EisbG) unterliegen der regulatorischen Preisbildung. Die gemäß § 69b EisbG gebildeten und hier gemäß § 59 EisbG veröffentlichten Entgelte gelten ausdrücklich und ausschließlich für die Inbestandgabe an zugangsberechtigte, personenbefördernde EVU (siehe auch Punkt 1.2.1.2.1 Unterpunkt 7.).

Ausgangsbasis bilden die nachstehend angeführten Entgeltsätze des Produktkatalogs Netzzugang Stationen 2018, die mit dem von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2000 oder einen an seine Stelle tretenden Index wertgesichert werden. Die Höhe der Wertsicherung ergibt sich aus der Gegenüberstellung der für den Monat August 2018 mit der für den Monat August 2017 verlautbarten Indexzahl (siehe § 3 des Mietvertragsentwurfs in den [Anhängen der SNNB](#)). Auf Basis der eben beschriebenen Indizierung gelten für 2019 folgende Entgeltsätze:

Verkehrsstation ¹	Monatlicher Mietzins in €/m ²	Monatliche Betriebskosten allgemein in €/m ²
Wien Hauptbahnhof	22,37	5,68
Wien Meidling (Personentunnel)	19,89	3,43
Wien Praterstern	12,43	*)
Wien Westbf	13,67	5,68
St. Pölten Hbf	12,43	5,68
Linz Hbf	12,43	*)
Salzburg Hbf	12,43	*)

Alle Entgeltsätze sind exklusive 20% Umsatzsteuer angegeben.

*) In Wien Praterstern, Linz Hbf und Salzburg Hbf werden die „monatlichen Betriebskosten allgemein“ nicht pauschaliert. In diesen Verkehrsstationen erfolgt eine Akontierung der „monatlichen Betriebskosten allgemein“, die Betriebskosten werden einmal im Jahr (derzeit am 30. Juni) abgerechnet und in Abhängigkeit davon die Akonti für das Folgejahr (neu-)festgelegt. Zusätzlich zu den „monatlichen Betriebskosten allgemein“ der oben angeführten Verkehrsstationen fallen insbesondere monatliche Betriebskosten für Heizung und Strom sowie in Abhängigkeit von der Ausstattung für Kälte an (siehe § 3 (4) des Mietvertragsentwurfs in den [Anhängen der SNNB](#)).

¹ Entgelte für Flächen für Fahrscheinverkauf in anderen als den angeführten Verkehrsstationen auf Anfrage.

Als Anhang zu den Schienennetz-Nutzungsbedingungen hat die A** den folgenden „Mietvertragsentwurf Fahrscheinverkauf“ veröffentlicht:

Geschäftszahl



E	
N	
V	

Mietvertrag

Vermieter:

[Redacted]
[Redacted]

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 EibG 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.

(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 [] 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 [] als Verwalterin der Liegenschaft zu richten.

(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]-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 [REDACTED]-Konzern 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 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 [REDACTED]-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 [REDACTED]-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 Ausgleichsansprüche 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 ~~Werbung~~ 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 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.

_____, am

_____, am

.....

.....

- Anlagen:
Übergabeprotokoll
Lageplan
Inventarliste

Auf Basis dieses Mustervertrags hat die A** Verträge mit Eisenbahnverkehrsunternehmen über Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf abgeschlossen.

Mit Email vom 15.11.2018 übermittelte die A** der B** den folgenden Mietvertragsentwurf (in der Folge als „Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018“ bezeichnet):

Geschäftszahl:

E	
N	X
V	

Mietvertrag

Vermieter: A**
vertreten iV durch ***

Mieter: B**
vertreten durch ***

Präambel

(1) Der Vermieter ist ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Betreiber der vertragsgegenständlichen Serviceeinrichtung, der Mieter (ein personenbeförderndes EVU in ***) ist Teil einer internationalen Gruppierung im Sinne des § 1d EibG (derzeit in Kooperation mit der C**), die grenzüberschreitende Personenverkehrsdienste im Sinne des § 1h EibG auf der Strecke *** - *** erbringt und die in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Produktkatalog Netzzugang Stationen / Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) für den Fahrscheinverkauf erfüllt (insbesondere die erfolgte Bestellung planmäßiger Halte von Regelzügen in Verkehrsstationen).

In Entsprechung des § 58b EibG stellt der Vermieter dem Mieter als Teil einer internationalen Gruppierung (aufgrund des von der C** als Kooperationspartner erklärten Einvernehmens) die Serviceeinrichtung in *** zu den nachfolgend dargestellten Bedingungen zur Verfügung.

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

§ 1 Mietgegenstand

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

***, Aufnahmegebäude Objektnr. ***, mit 31,5 m². Die Fläche Nr. 12b im Mietgegenstand *** befindet sich vom Eingang aus gesehen rechts und ist im beigeschlossenen Lageplan (Anlage Nr. 1) ersichtlich.

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

Die Nutzung des Mietgegenstands (Nr. 12b) erfolgt parallel zur Nutzung durch die E** (Mietgegenstand Nr. 12a), und der Mieter nimmt weiters zur Kenntnis, dass neben diesem Mieter in Zukunft eventuell auch andere EVU's das Verkaufslokal bzw. benachbarte Flächen (etwa die benachbarte ehemalige ***-Fläche) beziehen und von hier aus ihren Fahrkartenverkauf betreiben werden.

Ein gemeinsames Schließsystem für alle Nutzer, welches bereits mit dem Mieter des Mietgegenstandes Nr. 12a besteht, kann im Falle der Erweiterung der Mietflächen zur Vermietung an zusätzliche Mieter auch auf diese neuen Mieter erweitert werden (im Falle der Errichtung eines gemeinsamen Reisezentrums für alle Eisenbahnverkehrsunternehmen gemäß § 9 Abs. 13 dieses Vertrags) 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 ~~15.11.08~~ 15.11.2018 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 die internationale Gruppierung, welcher der Mieter angehört, keine personenbefördernde Schienenverkehrsleistung in Österreich mehr erbringt oder die in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Produktkatalog Netzzugang Stationen / Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von

Räumlichkeiten (Flächen) für den Mietzweck gem. § 1 (2) nicht mehr erfüllt. Dies gilt nicht, wenn der Mieter denselben grenzüberschreitenden Personenverkehrsdienst nunmehr in zulässiger Weise alleine oder im Rahmen einer anderen internationalen Gruppierung (etwa in Kooperation mit einem anderen EVU) anbietet und die in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Produktkatalog Netzzugang Stationen / Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) für den Mietzweck gem. § 1 (2) auf diese Weise erfüllt werden.

(4) Die Kündigung des Mieters bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und ist an die D** 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	EUR 689,54
Betriebskostenpauschale	EUR 175,14
Strompauschale	EUR 45,68
Fernwärmepauschale	EUR 55,13
Kältepauschale	EUR 62,06

	EUR 1.027,55
20% Umsatzsteuer	EUR 205,51

Zahlungsbetrag	EUR 1.233,06

(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.

(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 (Betriebskostenkonto) 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 ***-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 verlaubliche Verbraucherpreisindex 2000 oder ein an seine Stelle tretender Index. Der jeweils für August verlaubliche Index wird der für den Monat August 2017 verlaublichen Indexzahl gegenübergestellt. Die Anpassung erfolgt jährlich jeweils mit Wirksamkeit des Beginnes des darauffolgenden Kalenderjahres.

Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Verlaublicbarung 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 EibG 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

Es gelten für Schäden im Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis die gesetzlichen Haftungsbestimmungen.

§ 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 zu 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 Vermieter wird dem Mieter einen Leuchtkasten (mit den Maßen: Länge: 250 cm, Höhe: 90 cm) zuweisen, damit an diesem Leuchtkasten Aufschriften des Mieters mit seinem Namen bzw seiner Firma oder der Betriebsbezeichnung angebracht werden. Form, Gestaltung und insbesondere die Art der Anbringung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Nicht auf den Betriebsgegenstand des Mieters bezogene Werbung ist untersagt. Zusätzliche Werbeflächen sind gesondert bei der G** 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. Die entsprechende Zustelladresse in Österreich wird seitens des Mieters umgehend bekanntgegeben; bis zu dieser Bekanntgabe werden Zustellungen an die Adresse des Mietgegenstandes vorgenommen. Eine Änderung der Adresse hat der Mieter schriftlich bekannt zu geben. Solange diese Mitteilung nicht erfolgt ist, gilt eine rechtlich bedeutsame Erklärung, die an die Adresse des Mietgegenstandes bzw 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 - den 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 Wien vereinbart. Es ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar.

(12) Der Vermieter und der Mieter erhalten jeweils ein Original dieses Vertrages.

(13) 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 alle zustimmende, dem Geschäftslokal 12a/b benachbarte Geschäftslokale nutzende Eisenbahnverkehrsunternehmen vollkommen verbundenen, Reisezentrum) reserviert, die Zugangsbegehren nach dem EibG stellen. Der Mieter hat die durch etwaige Umbaumaßnahmen erforderlichen Arbeiten zu dulden. Dem Mieter steht aufgrund solcher (etwaiger) Umbauarbeiten resultierender Beeinträchtigungen kein Mietzinsminderungsanspruch zu.

(14) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass vorläufig nur eine provisorische Beschilderung an der Außenfassade des Verkaufslokals errichtet wird.

§ 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.

Wien, am

Wien, am

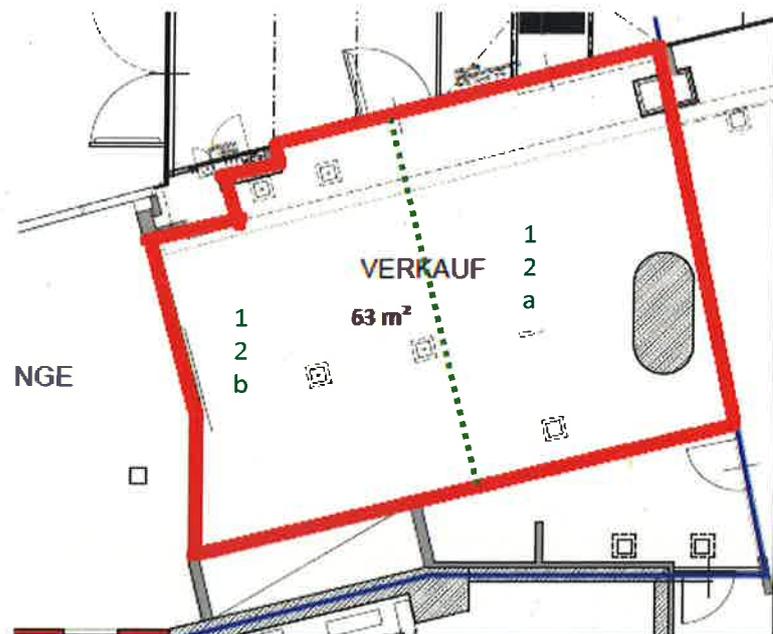
A**

B**

iv ***

Anlage:
Lageplan (Anlage Nr. 1)

Anlage Nr. 1 - Lageplan



Mit Schriftsatz vom 18.12.2018 übermittelte die A** der Schienen-Control Kommission einen Vertragsentwurf mit der Anregung, einen vertragsersetzenden Bescheid mit diesem Inhalt zu erlassen. Dieser Vertragsentwurf unterscheidet sich vom Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018 lediglich darin, dass § 1 Abs 2 im zweiten Satz statt „... und der Mieter nimmt weiters zur Kenntnis, dass neben diesem Mieter ...“ „...und der Mieter nimmt weiters zur Kenntnis, dass neben bzw. statt diesem Mieter ...“ lautet.

Im Fahrplanjahr 2019 halten in *** im Durchschnitt täglich 923 Züge der F**, 28 Züge der E** und acht Züge der B**.

Diese Feststellungen beruhen auf folgender Beweiswürdigung:

Die Tätigkeiten von B** und C** sind amtsbekannt und unbestritten. Die Feststellungen zur Kommunikation zwischen der B** und der A** betreffend ein Fahrkartenverkaufslokal in ***gründen sich auf das diesbezügliche Vorbringen der Verfahrensparteien und die dazu vorgelegten Unterlagen.

Die Feststellungen zu den Inhalten der auf der Internetseite der A** veröffentlichten Dokumente sowie zu den von der A** übermittelten Mietvertragsentwürfen gründen sich auf die Einsicht in die jeweiligen Unterlagen.

Die Zahl der täglichen Halte von Zügen der F**, der E** und der B** sowie die von der A** mit Eisenbahnverkehrsunternehmen auf Basis des Muster-Mietvertrages abgeschlossenen Verträge sind der Schienen-Control Kommission aufgrund der Vorlagepflichten der A** als Zuweisungsstelle sowie als Betreiberin von Serviceeinrichtungen amtsbekannt. Gemäß § 65 Abs 9 erster Satz EisbG haben die Zuweisungsstellen der Schienen-Control Kommission den jeweils geltenden Netzfahrplan sowie die für die Netzfahrplanerstellung maßgeblichen Unterlagen vorzulegen. Gemäß § 73a Abs 1 erster Satz EisbG haben Zuweisungsstellen der Schienen-Control Kommission die abgeschlossenen Verträge über die Zuweisung von Fahrwegkapazität und über die Gewährung des Mindestzugangspakets vorzulegen. Diese Verpflichtung gilt auch für Betreiber einer Serviceeinrichtung im Hinblick auf Verträge über die Gewährung des Zuganges zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des Schienenzuganges, und die Gewährung von Serviceleistungen (§ 73a Abs 2 EisbG).

Rechtlich folgt:

Zur Zuständigkeit der Behörde:

Gemäß § 73 Abs 1 EisbG kann ein Eisenbahnverkehrsunternehmen Beschwerde an die Schienen-Control Kommission erheben, wenn sein an einen Betreiber von Serviceeinrichtungen gerichtetes Begehren auf Gewährung des Zuganges zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des Schienenzuganges, und auf Gewährung von Serviceleistungen abgelehnt wird oder eine Einigung zwischen dem Betreiber von Serviceeinrichtungen und dem Eisenbahnverkehrsunternehmen nicht innerhalb einer angemessenen Frist zustande kommt. Die Beschwerde hat schriftlich zu erfolgen und einen Antrag auf Gewährung des Zuganges zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des

Schienezuganges, und auf Gewährung von Serviceleistungen samt Bezeichnung des wesentlichen Inhaltes des angestrebten Vertrages zu enthalten.

Gemäß § 73 Abs 5 EisbG ist der Beschwerde, mit der die Gewährung des Zuganges zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des Schienenzuganges, und die Gewährung von Serviceleistungen begehrt wird, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Gewährung des Zuganges zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des Schienenzuganges, und die Gewährung von Serviceleistungen stattzugeben; in diesem Fall hat die begehrte Gewährung des Zugangs zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des Schienenzuganges, und die begehrte Gewährung von Serviceleistungen durch den die Beschwerde erledigenden Bescheid zu erfolgen, der den Abschluss eines schriftlichen Vertrages darüber ersetzt; der Bescheid hat sämtliche Bedingungen im Hinblick auf die administrativen, technischen und finanziellen Modalitäten zu enthalten.

Im vorliegenden Fall hat die B** die A** um Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf in **ersucht. Die A** hat einen Zugang der B** zu Personenbahnhöfen abgelehnt, da B** nicht selbst Personenverkehrsdienste auf österreichischer Eisenbahninfrastruktur erbringt (Schreiben der A** vom 27.04.2018). In der Folge hat die B** Beschwerde an die Schienen-Control Kommission erhoben. Insofern ist es unrichtig, wenn die A** in ihrem Schriftsatz vom 08.03.2019 (S 2) vorbringt, es sei keine Ablehnung des Begehrens durch sie erfolgt.

Abgesehen von der Ablehnung des Zugangsbegehrens ist – unstrittig – keine Einigung über einen Vertrag zustande gekommen. Aus welchem Grund – wie einem von der A** im Schreiben vom 08.03.2019 (S 2) angeführten „völligen Desinteresse“ der B** – die Einigung gescheitert ist, ist für die Beurteilung der Zulässigkeit der Beschwerde unerheblich. Im Übrigen hat die B** jedenfalls zuletzt eingebrachten Schriftsätzen deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie nach wie vor Interesse an einem Vertrag bzw vertragsersetzenden Bescheid über die Nutzung des Fahrkartenverkaufslokals hat. Dass die B** eine zeitlang nicht auf Emails der A** geantwortet haben dürfte und nicht von sich aus Schriftsätze im Verfahren eingebracht hat, hat keine Auswirkung auf ihre Beschwerdelegitimation. Diese dürfte die A** meinen, wenn sie ausführt, es mangle an einer „Beschwer“ der B** (Stellungnahme vom 08.03.2019, S 2).

Die B** als Eisenbahnverkehrsunternehmen mit Sitz in der Tschechischen Republik ist zur Erhebung der Beschwerde gemäß § 73 EisbG legitimiert. Eisenbahnverkehrsunternehmen ist gemäß § 1b EisbG ein Eisenbahnunternehmen, das Eisenbahnverkehrsdienste auf der Eisenbahninfrastruktur von Hauptbahnen oder vernetzten Nebenbahnen erbringt sowie die Traktion sicherstellt, wobei dies auch solche einschließt, die nur die Traktionsleistung erbringen, und dem eine Verkehrsgenehmigung, eine Verkehrskonzession oder eine einer Verkehrsgenehmigung gemäß § 41 EisbG gleichzuhaltende Genehmigung oder Bewilligung erteilt wurde. Gemäß Art 3 Nr 1 RL 2012/34/EU ist „Eisenbahnunternehmen“ jedes nach dieser Richtlinie zugelassene öffentlich-rechtliche oder private Unternehmen, dessen Haupttätigkeit im Erbringen von Eisenbahnverkehrsdiensten zur Beförderung von Gütern und/oder Personen besteht, wobei dieses Unternehmen die Traktion sicherstellen muss; dies schließt auch Unternehmen ein, die ausschließlich die Traktionsleistung erbringen.

Die B** entspricht diesen Definitionen. Sie verfügt über eine Genehmigung iSd Kapitels III der RL 2012/34/EU und erbringt Eisenbahnverkehrsleistungen im Personenverkehr. Dabei ist die

B** – worauf sie in ihrer Beschwerde vom 28.06.2018 (S 5) hinweist – als Beförderer iSv Art 3 lit a CIV (Anhang A zum COTIF) tätig, nämlich als vertraglicher Beförderer, mit dem der Reisende den Beförderungsvertrag gemäß den Einheitlichen Rechtsvorschriften (CIV) geschlossen hat. Die C** ist für den in Österreich gelegenen Streckenteil der ausführende Beförderer iSv Art 3 lit b CIV, dh der Beförderer, der mit dem Reisenden den Beförderungsvertrag nicht geschlossen hat, dem aber der Beförderer gemäß Buchstabe a) die Durchführung der Beförderung auf der Schiene ganz oder teilweise übertragen hat.

Dass B** nicht über eine Sicherheitsbescheinigung Teil B (§ 37 Z 2 EisbG) für den österreichischen Streckenabschnitt verfügt, ändert nichts an ihrer rechtlichen Qualifikation als Eisenbahnverkehrsunternehmen. Gemäß § 37 Z 2 EisbG ist für die Ausübung von Zugang auf der Eisenbahninfrastruktur von Haupt- und vernetzten Nebenbahnen und die Art des dabei zu erbringenden Eisenbahnverkehrsdienstes für Eisenbahnverkehrsunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einer anderen Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in der Schweizerischen Eidgenossenschaft neben einer in ihrem Sitzstaat ausgestellten Sicherheitsbescheinigung – Teil A eine Sicherheitsbescheinigung – Teil B erforderlich, die sich auf die Art des zu erbringenden Eisenbahnverkehrsdienstes und die Eisenbahn beziehen muss, auf der dieser Zugang ausgeübt wird.

Die Beschwerde gemäß § 73 Abs 1 EisbG hat schriftlich zu erfolgen und einen Antrag auf Gewährung des Zuganges zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des Schienenzuganges, und auf Gewährung von Serviceleistungen samt Bezeichnung des wesentlichen Inhaltes des angestrebten Vertrages zu enthalten. Dieser Anforderung hat B** entsprochen, indem sie in ihrer Beschwerde vom 28.06.2018 den Mietgegenstand samt dem Zweck der Vermietung bezeichnet und hinsichtlich des Entgelts auf die gemäß § 59 EisbG veröffentlichten Entgelte verwiesen und Angaben zum gewünschten Beginn des Mietverhältnisses, zum Übergabeprotokoll und zur Möglichkeit der Kündigung gemacht hat.

Wie schon in den Erläuterungen zu § 72 EisbG idF BGBl I 2004/38 ausgeführt wurde, braucht eine Beschwerdeführerin in ihrem auf das Erlassen eines vertragsersetzenden Bescheides gerichteten Antrag nicht den Text des angestrebten Vertrages zu verfassen, sondern hat nur dessen wesentlichen Inhalt zu bezeichnen. Aufgrund dieses Antrags ist die Schienen-Control Kommission in der Lage, einen Vertragstext auszuarbeiten und ihrer bescheidmäßigen Erledigung zugrunde zu legen (ErlRV 349 BlgNR 22. GP 11). Bei Erlassen der vertragsersetzenden Regelung kommt der Behörde ein weiter Ermessensspielraum zu, aufgrund dessen sie ohne strenge Antragsbindung jene Regelungen zu treffen hat, die ansonsten von den Vertragsparteien selbst zu vereinbaren gewesen wären (idS zur Zusammenschaltungsanordnung VwSlg 18625 A/2013).

Den Text der vorliegenden vertragsersetzenden Anordnung hat die Schienen-Control Kommission ausgehend vom Antrag der B** gestaltet und dabei den Mustervertrag der A** für die Miete von Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf, den Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018 sowie die von den Verfahrensparteien bereits erzielten Einigungen berücksichtigt.

Zu den weiteren rechtlichen Erwägungen:

1) Zum Zugangsrecht der B**:

Gemäß § 58b Abs 1 EisbG haben Betreiber von Serviceeinrichtungen unter Ausschluss jeglicher Diskriminierung den Eisenbahnverkehrsunternehmen, die dies begehren, den Zugang, einschließlich des Schienenzugangs, zu im Gesetz angeführten Serviceeinrichtungen und zu den Leistungen zu ermöglichen, die in diesen Serviceeinrichtungen erbracht werden. § 58b Abs 1 Z 1 EisbG nennt Personenbahnhöfe, deren Gebäude und Einrichtungen, einschließlich der Einrichtungen für die Anzeige von Reiseauskünften sowie geeigneter Örtlichkeiten für den Fahrscheinverkauf. § 58b Abs 1 EisbG setzt Art 13 Abs 2 RL 2012/34/EU um, wonach die Betreiber von Serviceeinrichtungen allen Eisenbahnunternehmen unter Ausschluss jeglicher Diskriminierung Zugang — einschließlich des Schienenzugangs — zu den in Anhang II Nr 2 genannten Einrichtungen sowie zu den Leistungen ermöglichen, die in diesen Einrichtungen erbracht werden. Anhang II Nr 2 nennt unter lit a) Personenbahnhöfe, deren Gebäude und sonstige Einrichtungen, einschließlich Einrichtungen für die Anzeige von Reiseauskünften sowie geeigneter Örtlichkeiten für den Fahrscheinverkauf.

Als Eisenbahnverkehrsunternehmen mit Sitz in der Tschechischen Republik, welches in Österreich Eisenbahnverkehrsleistungen in Kooperation mit einem österreichischen Eisenbahnverkehrsunternehmen erbringt und die Beförderungsverträge mit den Fahrgästen abschließt, hat die B** ein Zugangsrecht zu Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf im Personenbahnhof. Da die von B** betriebenen Zugverbindungen in ***beginnen bzw enden, erstreckt sich das Zugangsrecht jedenfalls auf Räumlichkeiten in***.

Wie die Europäische Kommission in ihrer an den Rechtsanwalt Dr. Ondrej Dolezal gerichteten Stellungnahme vom 25.07.2018 ausgeführt hat, besteht das Zugangsrecht von B** unabhängig von einer Sicherheitsbescheinigung Teil B bereits aus dem Grund, dass die B** die Beförderungsverträge abschließt und das wirtschaftliche Risiko der Verkehre trägt. Eine Sicherheitsbescheinigung ist für den Fahrkartenverkauf nicht erforderlich, weshalb es nicht gerechtfertigt wäre, das Zugangsrecht zu Räumlichkeiten für den Fahrkartenverkauf von einer Sicherheitsbescheinigung abhängig zu machen. Ein Eisenbahnverkehrsunternehmen wie B**, welches Verkehre in Österreich in Kooperation mit einem österreichischen Eisenbahnverkehrsunternehmen führt, wobei das österreichische Eisenbahnverkehrsunternehmen die Zugtrassen bestellt und den Infrastrukturbenützungsvertrag mit dem Eisenbahninfrastrukturunternehmen abschließt, während B** die Fahrkarten verkauft und die Beförderungsverträge mit den Fahrgästen abschließt, verfügt somit über ein Zugangsrecht zu Räumlichkeiten für den Fahrscheinverkauf in Personenbahnhöfen gemäß § 58b Abs 1 Z 1 EisbG.

Für die Beurteilung des Zugangsrechts ist entgegen der Auffassung der A** (siehe Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018) nicht maßgeblich, ob die B** als Teil einer internationalen Gruppierung anzusehen ist. Eine internationale Gruppierung ist gemäß § 1d EisbG die Verbindung von mindestens zwei Eisenbahnverkehrsunternehmen, deren Sitz in verschiedenen Staaten liegt, zum Zweck der Erbringung grenzüberschreitender Eisenbahnverkehrsdienste. Diese Staaten können Mitgliedstaaten der Europäischen Union,

Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder die Schweizerische Eidgenossenschaft sein.

Internationale Gruppierungen von Eisenbahnverkehrsunternehmen sind gemäß § 57a Z 2 EisbG Fahrwegkapazitätsberechtigte und haben als solche Anspruch auf diskriminierungsfreie Zuweisung von Fahrwegkapazität. Die Qualifikation als internationale Gruppierung ist damit maßgeblich für das Bestehen eines Rechts auf Zugang zur Eisenbahninfrastruktur, welches durch Zuweisung von Fahrwegkapazität gewährt wird (vgl § 56 Abs 1 EisbG). Für den Zugang zu Serviceeinrichtungen wie Personenbahnhöfen ist dagegen nur die Eigenschaft als Eisenbahnverkehrsunternehmen relevant (§ 58b EisbG).

Insofern kann dahingestellt bleiben, ob B** und C** als internationale Gruppierung iSd § 1d EisbG zu qualifizieren sind. Dies könnte insofern zweifelhaft sein, als die Begehren auf Zuweisung von Fahrwegkapazität für den in Österreich gelegenen Teil des Eisenbahnverkehrsdienstes ausschließlich die C** und für den in der Tschechischen Republik gelegenen Teil ausschließlich die B** gestellt hat. Die beiden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind somit iZm der Zuweisung von Fahrwegkapazität nie gemeinsam, sondern immer nur einzeln aufgetreten.

2) Zur vertragsersetzenden Anordnung im Einzelnen:

a. Zum Entfall der Präambel:

Die im Muster-Mietvertrag sowie im Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018 enthaltene Präambel wird nicht übernommen, da sie nicht erforderlich ist. Soweit die Präambel im Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018 Ausführungen zu B** und C** als internationale Gruppierung iSd § 1d EisbG enthält, sind diese Ausführungen ohne Relevanz für das Bestehen eines Zugangsrechts der B**.

b. Zu § 1 Anordnungsgegenstand:

§ 1 Abs 1 beschreibt den Anordnungsgegenstand, das ist diejenige Fläche, welche B** zur Verfügung gestellt werden soll. § 1 Abs 2 legt fest, dass dies zum Zweck des Fahrscheinverkaufs erfolgt. Dies entspricht sowohl dem Mustervertrag als auch dem Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018. Die von der A** ursprünglich vorgesehene Einschränkung auf den Verkauf von Fahrscheinen für Eisenbahnpersonenverkehrsdienste wäre hingegen sachlich nicht gerechtfertigt gewesen. Eine solche Einschränkung ist weder im Muster-Infrastrukturnutzungsvertrag noch in den der Schienen-Control Kommission vorliegenden, auf Basis des Mustervertrags abgeschlossenen Verträgen enthalten. Es wäre daher diskriminierend, B** zur Einhaltung einer solchen Regelung zu verpflichten.

§ 1 Abs 2 regelt weiters die Nutzung des Verkaufslokals gemeinsam mit der E** bzw etwaigen anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen. Letztere werden unter Umständen das benachbarte, früher von *** genutzte Verkaufslokal nutzen, falls dieses einmal mit dem Verkaufslokal 12a/b verbunden wird. Im Zusammenhang mit dieser gemeinsamen Nutzung wird ein gemeinsames Schließsystem vorgesehen. Dieses ist erforderlich, um die gemeinsame Nutzung des Lokals zu ermöglichen. Die Regelung eines gemeinsamen Schließsystems ist

sachlich gerechtfertigt und entgegen der Auffassung der B** in deren Schriftsatz vom 10.01.2019 (S 2 f) nicht diskriminierend.

Das allgemeine Diskriminierungsverbot, das ein allgemeiner Grundsatz des Unionsrechts ist, verlangt, dass vergleichbare Sachverhalte nicht unterschiedlich und unterschiedliche Sachverhalte nicht gleichbehandelt werden dürfen, es sei denn, dass eine derartige Behandlung gerechtfertigt ist (vgl etwa EuGH 18.05.1994, Rs C-309/89, Codorniu SA; EuGH 05.06.2008, Rs C-164/07, Wood; EuGH 06.10.2009, Rs C-123/08, Wolzenburg; EuGH 14.09.2010, Rs C-550/07, Akzo Nobel). Soweit die B** darauf verweist, dass die F** eine eigene, abschließbare Verkaufsstelle hat, während die übrigen Eisenbahnverkehrsunternehmen, nämlich B**, E** und ein etwaiges neues Eisenbahnverkehrsunternehmen, eine gemeinsame Verkaufsstelle haben werden, zeigt sie damit keine Diskriminierung auf. Die Zahl der täglichen Halte von Zügen der B**, der E** und der F** in *** differiert stark. Im Fahrplanjahr 2019 halten im Durchschnitt täglich 923 Züge der F**, 28 Züge der E** und acht Züge der B**. Angesichts dieser stark differierenden Zahl der Halte ist es im Sinne einer Ungleichbehandlung ungleicher Sachverhalte gerechtfertigt, der F** eine größere Fläche zur Verfügung zu stellen als den anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen.

Dass es sich bei der Verkaufsräumlichkeit der F** um einen eigenen, abgeschlossenen Raum handelt, während den anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen eine gemeinsame Räumlichkeit zur Verfügung gestellt wird, ist historisch bedingt. Die F** verfügt seit Eröffnung des Bahnhofs *** über ein Fahrkartenverkaufslokal, während die anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen erst später hinzugekommen sind. Die Forderung der B** in ihrem Schriftsatz vom 10.01.2019 (S 3), ein gemeinsames Reisezentrum für alle Eisenbahnverkehrsunternehmen am Bahnhof *** zu errichten, indem die Verkaufsräumlichkeiten aller Eisenbahnverkehrsunternehmen miteinander verbunden werden, ist nicht berechtigt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine solche Verbindung der Verkaufsräume in Hinblick auf B** bzw andere, das Geschäftslokal 12a/b nutzende Eisenbahnverkehrsunternehmen erforderlich sein sollte. Auch ein gemeinsames Reisezentrum hätte ein gemeinsames Schließsystem, wobei an diesem noch ein weiteres Eisenbahnverkehrsunternehmen, nämlich die F**, teilnehmen würde. Welchen Vorteil eine solche Verbindung der Räumlichkeiten bzw welchen Nachteil das Bestehen voneinander getrennter Räumlichkeiten für die B** hätte, ist nicht erkennbar.

§ 1 Abs 3 und 4 der Anordnung entsprechen inhaltlich dem Muster-Mietvertrag sowie dem Entwurf der A** vom 15.11.2018 mit der Abweichung, dass in Abs 4 die folgenden Sätze entfallen: „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.“

Der erste Satz hat insofern zu entfallen, als diese Regelung nur Gegenstand eines Vertrages, nicht hingegen einer bescheidmäßigen Anordnung sein kann. Der zweite und der dritte Satz

verstoßen gegen Regelungen des EisbG und des ABGB. 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. Daraus folgt, dass die Räumlichkeit, die ein Betreiber eines Personenbahnhofs für den Fahrscheinverkauf vermietet, in einem für den vereinbarten Zweck (Fahrscheinverkauf) brauchbaren Zustand sein muss. Der Betreiber der Serviceeinrichtung kann für die Vermietung einer solchen Räumlichkeit gemäß § 69b Abs 1 EisbG ein Entgelt verlangen, welches die anfallenden Kosten zuzüglich eines angemessenen Gewinns nicht übersteigt. Ein Vorbehalt, wonach mangelnde Brauchbarkeit des Mietgegenstandes vom Mieter auf eigene Kosten zu beheben ist, ist mit der Verpflichtung des Betreibers der Serviceeinrichtung, geeignete Örtlichkeiten für den Fahrscheinverkauf anzubieten, nicht vereinbar.

Hiervon abgesehen verstößt die Regelung in § 1 Abs 4 des Vertragsmusters gegen § 1096 Abs 1 ABGB. Gemäß § 1096 Abs 1 ABGB sind Vermieter und Verpächter verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stand zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit 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.

Die Regelung in § 1 Abs 4 zielt darauf ab, die Mietzinsminderung wegen mangelnder Brauchbarkeit des Mietobjekts von vornherein auszuschließen. Indem geregelt wird, dass die Verpflichtung (Obliegenheit) des Mieters, die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes gegebenenfalls auf eigene Kosten herzustellen, bei der Vereinbarung des Entgelts angemessen berücksichtigt wurde, verzichtet der Mieter auf eine Reduktion des Entgelts für den Fall mangelnder Brauchbarkeit. Die Regelung wird daher nicht in die vorliegende Anordnung übernommen.

c. Zu § 2 Beginn, Ende, Kündigung:

Das Anordnungsverhältnis beginnt mit 1. Juni 2019 als dem der Erlassung des Bescheides nächstfolgenden Monatsersten (§ 2 Abs 1). Dies ist insofern sachgerecht, als das Entgelt monatlich abgerechnet wird und jeweils am fünften eines Monats fällig ist. Die sechsmonatige Kündigungsfrist (§ 2 Abs 2) entspricht dem Entwurf des Mietvertrags.

In § 2 Abs 3 der Anordnung wird als Voraussetzung des Kündigungsrechts mit einmonatiger Kündigungsfrist anstatt des Bestehens einer internationalen Gruppierung das Erbringen von Schienenverkehrsleistungen durch B** selbst oder durch B** in Kooperation mit einem anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen festgelegt. Wie bereits dargelegt wurde, ist gegenständlich nicht relevant, ob B** gemeinsam mit einem Kooperationspartner als internationale Gruppierung iSd § 1d EisbG zu qualifizieren ist. Maßgeblich ist vielmehr, dass B** entweder selbst oder in Kooperation mit einem anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen Schienenpersonenverkehrsleistungen in Österreich erbringt.

Nicht maßgeblich ist ferner das Erfüllen der „in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Produktkatalog Netzzugang Stationen / Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) angeführten Voraussetzungen für die Nutzung von Räumlichkeiten (Flächen) [...]“. Das Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen 2019“ enthält in Kapitel 1.2.1.2.1 „Leistungen in Verkehrsstationen Kategorien 5 und 6“ (Unterpunkt 7) die folgende Regelung:

„Die A** gestattet den personenbefördernden EVU die Nutzung von Flächen in Verkehrsstationen für den Fahrscheinverkauf, nach Maßgabe des vorhandenen Platzes und nach Prüfung durch die A**. Die Züge des EVU müssen planmäßig in der Verkehrsstation halten, die Halte von Sonderzügen (Kapitel 4.3.2.2 der SNNB) zählen nicht zu diesen planmäßigen Halten.“ Dies gilt auch für Stationen der Kategorien 1+ und 1 (Kapitel 1.2.1.2.4 des Dokuments). Der Bahnhof *** ist eine Station der Kategorie 1+.

Die Gewährung des Zugangs zu Flächen für den Fahrscheinverkauf nur für Eisenbahnverkehrsunternehmen, deren Züge planmäßig in der Verkehrsstation halten – dh solche, die selbst eine Zugtrasse mit Halt in der Verkehrsstation bestellen – würde einen Zugang eines Eisenbahnverkehrsunternehmens wie gegenständlich der B** ausschließen. Denn nicht die B** selbst, sondern ihr Kooperationspartner bestellt die Zugtrassen mit Halt in *** und führt die Züge. Wie oben ausgeführt wurde, hat jedoch auch ein Eisenbahnverkehrsunternehmen wie B** ein Recht auf Zugang zu Räumlichkeiten für den Fahrkartenverkauf. Die Regelung im Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen 2019“ entspricht somit nicht dem Zugangsrecht gemäß § 58b EISbG. Statt auf eine Erfüllung der „in den jeweils gültigen Schienennetz-Nutzungsbedingungen (Produktkatalog Netzzugang Stationen / Dokument Serviceeinrichtungen und -leistungen) angeführten Voraussetzungen“ wird daher in der Anordnung auf eine Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen – somit der Voraussetzungen gemäß § 58b EISbG – abgestellt.

§ 2 Abs 4 der Anordnung geht von der Regelung im Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018 und im Muster-Mietvertrag der A** aus, sieht die Schriftform jedoch für die Kündigung beider Parteien vor. Gemäß § 70a Abs 1 erster Satz EISbG haben die Zuweisung von Fahrwegkapazität, die Gewährung des Mindestzugangspakets, die Gewährung des Zuganges zu Serviceeinrichtungen, einschließlich des Schienenzuganges, und die Gewährung von Serviceleistungen (ausgenommen im Falle des Abs 4) in Form eines schriftlichen Vertrages zu erfolgen. Es ist daher sachgerecht, dieses Schriftformerfordernis auch für die Kündigung eines solchen Vertrages vorzusehen. Hingegen besteht kein sachlicher Grund, das Schriftformerfordernis nur für die Kündigung der B** zu regeln.

Gemäß § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt. Die Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner gröblich benachteiligt, hat sich nach ständiger Rechtsprechung am dispositiven Recht zu orientieren, wobei eine gröbliche Benachteiligung regelmäßig schon dann angenommen wird, wenn es für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung gibt (VwGH 22.10.2012, 2012/03/0067, VwSlg 18502 A/2012 mwN).

Mangels sachlicher Rechtfertigung wäre ein Schriftformerfordernis nur für die Kündigung des Mieters in Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß § 879 Abs 3 ABGB nicht verbindlich und darf daher auch in einem vertragsersetzenden Bescheid nicht angeordnet werden (vgl VwGH 22.05.2013, 2010/03/0004, VwSlg 18625 A/2013). Die Schriftform wird daher für die Kündigung jeder der beiden Parteien des Anordnungsverhältnisses vorgesehen.

d. Zu § 3 Entgelt, Vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze:

Das in § 3 Abs 1 festgelegte Dienstleistungsentgelt und die Betriebskostenpauschale entsprechen den im Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen 2019“ unter 1.3.1.4 „Entgeltsätze für Flächen für den Fahrscheinverkauf“ veröffentlichten Sätzen. Die Strom-, Fernwärme- und Kältepauschale entsprechen dem Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018.

Die Regelungen in § 3 Abs 2 bis 5 entsprechen inhaltlich dem Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018 und dem Muster-Mietvertrag der A**. Sie wurden lediglich in Hinblick darauf adaptiert, dass es sich vorliegend nicht um einen zwischen einem Vermieter und einem Mieter geschlossenen Vertrag handelt, sondern um die bescheidmäßige Anordnung eines Nutzungsverhältnisses. Die Regelungen über vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 3 Abs 5) beeinträchtigen den Fahrkartenverkauf durch die B** insofern nicht, als dieser kein den Vorsteuerabzug ausschließender Umsatz ist.

e. Zum Entfall von § 4 Wertsicherung:

§ 3 Abs 1 regelt das Entgelt unter Verweis auf das jährlich veröffentlichte Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen“. Der Regelung gemäß § 4 des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 und des Muster-Mietvertrages der A** über die Wertsicherung bedarf es daher nicht. Eine Wertsicherung kann bei der Festlegung des im Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen“ veröffentlichten Entgelts vorgenommen werden. Das Bestehen von § 3 über das Entgelt (mit dem Verweis auf das Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen“) einerseits und § 4 über die Wertsicherung andererseits könnte sogar zu Widersprüchen führen, nämlich dann, wenn bei der Festlegung des Entgelts im Dokument „Serviceeinrichtungen und -leistungen“ keine Wertsicherung entsprechend § 4 vorgenommen wird, sondern keine bzw eine andere Art der Änderung im Vergleich zur vorangegangenen Netzfahrplanperiode stattfindet.

f. Zu § 4 Erhaltung, Gebrauch, Veränderungen:

§ 4 entspricht § 5 des Muster-Mietvertrags sowie des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018. Die Adaptierungen tragen auch hier dem Umstand Rechnung, dass es sich vorliegend nicht um einen zwischen einem Vermieter und einem Mieter geschlossenen Vertrag handelt, sondern um die bescheidmäßige Anordnung eines Nutzungsverhältnisses.

g. Zu § 5 Schad- und Klagloshaltung:

Im Muster-Mietvertrag der A** lautet § 6 Schad- und Klagloshaltung folgendermaßen:

„(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.“

Im Gespräch vor der Schienen-Control Kommission am 21.08.2018 haben die Verfahrensparteien Einvernehmen dahingehend erzielt, dass § 6 lauten soll: „Es gelten die gesetzlichen Haftungsbestimmungen.“

Die ursprüngliche Formulierung des § 6 begründete die A** im Gespräch am 21.08.2018 damit, „dass diese Bestimmung im Mustervertrag in den SNNB enthalten ist und eine Abweichung nicht möglich sei.“ Die A** führte aus, „dass diese Klausel aus einem Vertragsmuster stammt, welches von der D** entworfen wurde und auch bei anderen Mietverträgen Verwendung findet, dies sei üblich im nicht regulierten Bereich. Dies sei so auch mit anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen abgeschlossen worden.“ (Auszug Gesprächsprotokoll vom 21.08.2018).

Gemäß § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt. Die Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner gröblich benachteiligt, hat sich nach ständiger Rechtsprechung am dispositiven Recht zu orientieren, wobei eine gröbliche Benachteiligung regelmäßig schon dann angenommen wird, wenn es für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung gibt (VwGH 22.10.2012, 2012/03/0067, VwSlg 18502 A/2012 mwN).

Als Haftungsregelung betrifft § 6 des Muster-Mietvertrags nicht die beiderseitigen Hauptleistungspflichten. § 6 schränkt die Haftung der A** als Vermieterin ein und verpflichtet zugleich den Mieter zur Schad- und Klagloshaltung aller Unternehmen des ***-Konzerns gegenüber Schadenersatzansprüchen von seiner Sphäre zurechenbaren Personen. Damit belastet die Bestimmung einseitig den Mieter.

Mit ihrer Argumentation konnte die A** nicht darlegen, aus welchen Gründen die Regelung sachlich gerechtfertigt sein sollte. Dass die Klausel aus einem Vertragsmuster der D** stammt und daher auch von der A** verwendet wird, zeigt nicht auf, weshalb sie erforderlich ist, um berechnigte Interessen der A** zu wahren.

Mangels sachlicher Rechtfertigung wäre eine derartige Haftungsregelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß § 879 Abs 3 ABGB nicht verbindlich und darf daher auch in einem vertragsersetzenden Bescheid nicht angeordnet werden (vgl VwGH 22.05.2013, 2010/03/0004, VwSlg 18625 A/2013).

h. Zu § 6 Weitergabe und § 7 Rückgabe:

§ 6 und § 7 Abs 1 entsprechen inhaltlich § 7 und § 8 Abs 1 des Muster-Mietvertrags und des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 und wurden lediglich in Hinblick darauf adaptiert, dass es sich vorliegend nicht um einen zwischen einem Vermieter und einem Mieter geschlossenen Vertrag handelt, sondern um die bescheidmäßige Anordnung eines Nutzungsverhältnisses.

§ 7 Abs 2 der Anordnung schließt Ersatzansprüche der B** abweichend von § 8 Abs 2 des Muster-Mietvertrags und des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 nicht zur Gänze aus, sondern lässt sie für solche Aufwendungen bestehen, welche gemäß § 4 Abs 2 von der A** zu tätigen gewesen wären, von dieser jedoch trotz der in § 4 Abs 2 vorgesehenen Mitteilung nicht getätigt wurden. Ein Ausschluss der Ersatzansprüche auch für diesen Fall erschiene nicht sachgerecht, sondern ginge einseitig zu Lasten der B** und wäre gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

i. Zu § 8 Sonstige Bestimmungen:

§ 8 entspricht inhaltlich § 9 des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 bzw – hinsichtlich der Abs 1 sowie Abs 3 bis 11 – des Muster-Mietvertrags und wurde in Hinblick darauf adaptiert, dass es sich vorliegend nicht um einen zwischen einem Vermieter und einem Mieter geschlossenen Vertrag handelt, sondern um die bescheidmäßige Anordnung eines Nutzungsverhältnisses.

§ 8 Abs 2 über die Beschilderung entspricht dem Muster-Mietvertrag. Die von der A** gewünschte Regelung, wonach der B** ein Leuchtkasten mit einer Länge von 250 cm und einer Höhe von 90 cm zugewiesen wird (siehe den Mietvertragsentwurf vom 15.11.2018), weicht zu Ungunsten der B** vom Muster-Mietvertrag sowie auf dessen Basis abgeschlossenen Verträgen ab. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Abweichung ist nicht erkennbar. Zwar führt die A** mit Email vom 17.08.2018 an die B** aus, diese Vorgaben (Leuchtkasten mit den Maßen 250 x 90 cm) seien an sämtliche Eisenbahnverkehrsunternehmen gleichermaßen gerichtet worden. Selbst wenn dies zuträfe, würde es nichts daran ändern, dass sowohl im Muster-Mietvertrag als auch in Verträgen, die auf dessen Basis mit Eisenbahnverkehrsunternehmen abgeschlossen wurden, eine Regelung enthalten ist, welche den Eisenbahnverkehrsunternehmen eine mehr als doppelt so große Fläche zur Verfügung stellt – nämlich 5 m² – und sie hinsichtlich der Wahl von Länge und Höhe der Beschilderung nicht einschränkt. Auch die tatsächliche Größe der derzeit von den

Eisenbahnverkehrsunternehmen verwendeten Beschilderungen ist nicht erheblich. Die von der A** im Mietvertrag gewünschte Regelung würde die B** daher benachteiligen.

§ 8 Abs 8 regelt die Pflicht der B**, eine Zustelladresse in Österreich bekanntzugeben. Nicht übernommen wird dabei die Bestimmung des Muster-Mietvertrags und des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018, wonach bis zur Bekanntgabe einer Zustelladresse durch die B** Zustellungen an die Adresse des Anordnungsgegenstandes vorgenommen werden können. Die Regelung würde Zustellungen an diese Adresse bereits dann ermöglichen, wenn der Anordnungsgegenstand noch nicht übergeben wurde und/oder noch kein Geschäftsbetrieb aufgenommen wurde. Eine solche Regelung ginge ohne sachliche Rechtfertigung einseitig zu Lasten der B** und würde die B** iSv § 879 Abs 3 ABGB gröblich benachteiligen.

Eine Regelung wie in § 9 Abs 12 des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 („Der Vermieter und der Mieter erhalten jeweils ein Original dieses Vertrages.“) entfällt, da kein Vertrag geschlossen, sondern eine vertragsersetzende Anordnung erlassen wird.

§ 8 Abs 12 der Anordnung entspricht im Wesentlichen § 9 Abs 13 des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018. Die Reservierung des ehemaligen *** Geschäftslokals für eine künftige Nutzung durch Eisenbahnverkehrsunternehmen ist in Hinblick auf das Zugangsrecht zu Personenbahnhöfen (auch) für den Fahrkartenverkauf (§ 58b Abs 1 Z 1 EisbG) berechtigt. Die Regelung schließt eine mit gesondertem Vertrag vereinbarte, zwischenzeitige Nutzung nicht aus. Eine solche könnte die von B** gewünschte Nutzung als Lounge sein, welche allerdings nicht Verfahrensgegenstand ist.

Für eine künftige Nutzung des ehemaligen *** Geschäftslokals durch Eisenbahnverkehrsunternehmen wird dessen Umbau erforderlich sein, insbesondere die Errichtung eines Durchgangs zum Geschäftslokal 12a/b. Das ehemalige *** Geschäftslokal ist derzeit nur vom Bahnhofsvorplatz aus begehbar. Die Errichtung eines Durchgangs vom und zum Geschäftslokal 12a/b würde die Gleichwertigkeit des ehemaligen *** Geschäftslokals zu den im Bahnhofsgebäude gelegenen Geschäftslokalen sicherstellen. Denn bei ausschließlicher Begehbarkeit von außen über den Bahnhofsvorplatz wäre das ehemalige *** Lokal nicht gleichwertig, da das Verlassen des Bahnhofsgebäudes insbesondere in der kalten Jahreszeit bzw bei Schlechtwetter ein Hemmnis für potentielle Fahrgäste wäre und diese folglich eher ein von der Bahnhofshalle aus begehbares Verkaufslokal aufsuchen würden. Es ist daher sachgerecht, die B** zur Duldung eines solchen Umbaus zu verpflichten.

Rechtswidrig wäre es allerdings, den Mietzinsminderungsanspruch der B** wegen der aus Umbaumaßnahmen resultierenden Beeinträchtigungen auszuschließen, wie dies § 9 Abs 13 letzter Satz des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 vorsieht. 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 Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit 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 die Regelung in § 9 Abs 13 des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 jedoch für den Fall von Umbaumaßnahmen vor. Der Satz „Dem Mieter steht aufgrund solcher (etwaiger) Umbauarbeiten resultierender Beeinträchtigungen kein Mietzinsminderungsanspruch zu.“ des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 wird daher in § 8 Abs 12 der Anordnung nicht übernommen.

§ 8 Abs 13 der Anordnung sieht im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der ehemaligen *** Filiale eine Verpflichtung der B** vor, künftig den Zugang zu den Räumlichkeiten dieser Filiale durch den Anordnungsgegenstand zu dulden. Die Regelung war bereits in einer früheren Version des Mietvertragsentwurfs der A** enthalten und wurde von der A** im Zuge der Vertragsverhandlungen mit B** als Zugeständnis an B** entfernt. Ein Zugang durch das Geschäftslokal 12a/b ist jedoch erforderlich, um die Gleichwertigkeit des (künftig einmal mit dem Geschäftslokal 12a/b verbundenen) ehemaligen *** Lokals zu den im Bahnhofshauptgebäude gelegenen Geschäftslokalen sicherzustellen.

Ein Zugang durch das Verkaufslokal von B** ist entgegen der Sichtweise der B** für diese nicht unbedingt von Nachteil. Denn es ist davon auszugehen, dass infolge dieses Durchgangs auch potentielle B**-Fahrgäste in deren Verkaufslokal kämen und auf die Leistungen der B** aufmerksam würden. Die Verpflichtung der B**, den Zugang zum ehemaligen *** Geschäftslokal zu dulden, ist somit zum einen in Hinblick auf die Herstellung der Gleichwertigkeit sachgerecht und zum anderen nicht zwingend nachteilig oder gar unzumutbar für die B**.

j. Zu § 9 Anordnungsdauer:

§ 10 Rechtswirksamkeit des Mietvertragsentwurfs vom 15.11.2018 bzw des Muster-Mietvertrags der A** stellt auf den Abschluss eines Vertrages ab. Da es sich vorliegend um einen Bescheid handelt, wird statt der Regelungen über Anbot und Annahme ein Inkrafttreten und eine Geltungsdauer der Anordnung vorgesehen.

Soweit die vorliegende Anordnung vom Muster-Mietvertrag und den auf dessen Basis mit Eisenbahnverkehrsunternehmen abgeschlossenen Mietverträgen abweicht, kommt es dadurch zwar vorübergehend zu einer Ungleichbehandlung der B** im Vergleich zu anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen. Es ist jedoch beabsichtigt, den Muster-Mietvertrag sowie die auf dessen Basis abgeschlossenen Mietverträge einer wettbewerbsaufsichtsbehördlichen Prüfung zu unterziehen und gegebenenfalls Bestimmungen 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 EiszG 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 22.05.2019

Schienen-Control Kommission
Der Vorsitzende:

Dr. Robert Streller

Ergeht an:

z.A.