

# Mietvertrag

Zwischen

**[Stadt / Gemeinde]**  
**vertreten durch**  
**[PLZ, Stadt]**

- nachfolgend "Vermieter" genannt -

und

**DFMG Deutsche Funkturm GmbH**  
**Münsterstraße 111**  
**48155 Münster**

Ust-Id: DE 813427490

- nachfolgend „DFMG“ genannt -

**mit ihrem Standort [Anschrift  
Standort]**

- als Ansprechpartner -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**DFMG – ID** \_ \_ \_ \_ \_

### **Vorbemerkung:**

Nachstehender Vertragstext wurde zwischen der DFMG und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund auf Grundlage der "Vereinbarung über den Informationsaustausch und die Beteiligung der Kommunen beim Ausbau der Mobilfunknetze" entwickelt. Er ist mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund im Sinne von Nr. 3.4 der o.g. Vereinbarung abgestimmt.

Die DFMG beabsichtigt, vom Vermieter die in § 2 bezeichnete Mietsache (**Funkstandort**) anzumieten, um auf dem Funkstandort eine Funkübertragungsstelle zu errichten.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgendes:

## **§ 1**

### **Begriffsbestimmungen**

Ein **Funkstandort** ist ein Grundstück oder eine Grundstücksteilfläche oder eine Fläche auf oder an Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, das/die zur Aufnahme von Funkinfrastrukturen und zum Betrieb von Funkanlagen bestimmt ist/sind.

Eine **Funkübertragungsstelle** besteht aus Funkinfrastrukturen und Funkanlagen.

**Funkinfrastrukturen** sind die Gesamtheit der baulichen und technischen Anlagen zum Betrieb der Funkanlagen; dazu gehören der Antennenträger inkl. gegebenenfalls Antennenhalterung, die Technik- oder Stellflächen, die sonstigen baulichen oder technischen Einrichtungen wie Kabelkanäle und Kabelhalterungen, Begehungsschutz, Blitzschutzeinrichtungen, Leitungsinfrastrukturen, oder Ähnliches.

**Funkanlagen** sind die Systemtechnik sowie die Antennenanlagen einschließlich der Kabel zwischen Antennenanlage und Systemtechnik sowie Kabel zwischen Systemtechnik und Leitungsabschluss einschließlich der dazwischen liegenden Verteiler zum Funkbetrieb.

**Antennenanlagen** sind Konfigurationen von Flächen, Stab- oder Richtfunkantennen und gegebenenfalls Antennenvorverstärkern samt den erforderlichen Zu- und Ableitungen sowie Antennenbefestigungen zur Befestigung an einer Antennenhalterung oder direkt an dem Antennenträger.

**Antennenträger** sind Türme mit oder ohne Betriebskanzeln, Masten (freistehend oder auf Gebäuden) sowie sonstige mit einem Gebäude oder Bauwerk verbundenen

Vorrichtungen (insbesondere ein oder mehrere Standrohre) jeweils einschließlich etwa vorhandener Antennenhalterungen zur Aufnahme von Antennenanlagen.

**Technik-/Stellflächen** sind Flächen mit Anschluss an das Stromnetz und gegebenenfalls gesicherter Energieversorgung und gegebenenfalls Raumluftechnik zur Aufnahme der Systemtechnik indoor oder outdoor.

**Systemtechnik** ist die Sende- und Empfangseinrichtung und gegebenenfalls vermittelnde oder konzentrierende Einrichtung.

**Leitungsinfrastrukturen** sind Verbindungsleitungen zur Anbindung der Funkanlage an Übertragungswege der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH oder anderer Festnetzbetreiber.

## § 2

### Mietsache / Umfang der Nutzung / Gebrauchsüberlassung

2.1 Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks:



Straße:

PLZ / Ort:

---

---



Gemarkung:

Flur:

Flurstück

eingetragen in Grundbuch von:

Band:

Blatt:

---

---

---

---

---

---

---

Das Grundstück ist mit einem ..... bebaut.

2.2 Der DFMG wird hiermit das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten auf oder an der vorgenannten Mietsache (Grundstück / Gebäude) nach näherer Maßgabe der als Anlage [...] beigefügten Entwurfsplanung und/oder beigefügten Beschreibung eine Funkübertragungsstelle im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu errichten, zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern und zu erneuern. Die Funkübertragungsstelle dient dem Betrieb von Funkdiensten.

Die DFMG ist berechtigt, die Funkübertragungsstelle in mehreren Bauabschnitten zu errichten und der jeweiligen technischen Entwicklung sowie gesetzlichen Erfordernissen anzupassen.

Die Erstnutzung erfolgt auf der/den im Lageplan schraffiert gekennzeichneten Flächen.

Unwesentliche technische Änderungen und Erweiterungen sind im Rahmen der statischen Möglichkeiten Vertragsinhalt und mit der Miete abgegolten. Die DFMG wird eine diesbezügliche Änderung dem Vermieter anzeigen.

Als unwesentliche Änderung in dem vorstehenden Sinn gilt die Erweiterung der Funkübertragungsstelle, soweit das äußere Erscheinungsbild der Funkübertragungsstelle nur unwesentlich verändert wird. Eine nur unwesentliche Veränderung liegt insbesondere dann vor, wenn die Anzahl, Durchmesser und Höhe der Antennenträger unverändert bleibt.

Will der Mieter für unwesentliche Änderungen gem. vorstehendem Absatz weitere Flächen in Anspruch nehmen, die über die tatsächliche Erstnutzungsfläche hinausgehen, hat er dies dem Vermieter frühzeitig, spätestens 4 Wochen vor Beginn der Erweiterungsmaßnahme schriftlich unter Beifügung von Unterlagen, aus denen der Umfang der zusätzlich in Anspruch genommenen Erweiterungsflächen sowie die Art der Erweiterungsmaßnahmen hervorgehen, anzuzeigen.

2.3 Die Einrichtungen der Funkübertragungsstelle werden nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht und verbleiben im Eigentum der DFMG oder eines berechtigten Dritten (§ 95 BGB).

2.4 Der Vermieter gewährt der DFMG sowie von ihr beauftragten Dritten jederzeit ungehinderten Zugang zum Mietobjekt. Unter „jederzeit“ ist der Zugang an 24 Stunden am Tag sowie 7 Tagen in der Woche zu verstehen.

Der Zugang wird

durch Anbringung eines Schlüsseltresors an geeigneter, frei zugänglicher Stelle sichergestellt. Die Kosten für die Anbringung trägt

die DFMG

durch .....(Beschreibung der Maßnahme) sichergestellt.

Die Kosten hierfür trägt

die DFMG

Bei Vertragsschluss übergibt der Vermieter der DFMG [...] Schlüssel.

**Option**

Der Vermieter gestattet der DFMG zusätzlich zur Nutzung des unter § 2 benannten Grundstücks die Benutzung folgender Wege und Flächen, insbesondere das Befahren/Betreten des Grundbesitzes mit PKW/LKW, an denen der Vermieter das Geh-, Wege-, Leitungs- und Fahrrecht verschaffen kann:

Wegebezeichnung	Wegstrecke	Flurnummer

zu folgendem Zweck:

Die Mitbenutzung ist durch die Miete gemäß § 4 dieses Vertrages abgegolten.

2.5. Die DFMG ist berechtigt, die Funkübertragungsstelle an Unternehmen im Konzern der Deutschen Telekom AG (insbesondere Telekom Deutschland GmbH, Deutsche Telekom AG, T-Systems) im Rahmen des vereinbarten Nutzungsumfangs unter zu vermieten.

2.6 Für Untervermietungen außerhalb des Konzerns der DTAG gelten folgende Regelungen:

Die DFMG ist in Abstimmung mit dem Eigentümer berechtigt, Dritten im Rahmen eines Untermietverhältnisses die Mitbenutzung des Sendestandortes zu gestatten.

Auf Verlangen des Eigentümers ist die DFMG verpflichtet, Dritten die Mitbenutzung des Sendestandortes zu gestatten, soweit diese Gestattung für die DFMG wirtschaftlich vertretbar und technisch verträglich ist und soweit durch die Mitbenutzung die vertraglichen Nutzungsrechte der DFMG oder Dritten nicht beeinträchtigt sowie vertraglich zulässige Erweiterungen der Funkstation nicht verhindert werden und sofern der Dritte einen Untermietvertrag mit der DFMG über die Nutzung der Infrastrukturen der DFMG abschließt.

Untermietverhältnisse im Sinne dieses § 2.6 bedürfen der Erlaubnis nach § 540 Abs. 1 BGB. Hiervon ausgenommen sind Untermietverhältnisse zwischen der DFMG und den Betreibern eines digitalen Sprech- und Datenfunknetzes für die Belange aller Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben in der Bundesrepublik Deutschland (TETRA BOS). Für jeden Fall der Untervermietung ist eine angemessene Erhöhung des Mietzinses zu vereinbaren.

### § 3 Vertragsdauer / Kündigung

3.1 Der Vertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Beide Vertragsparteien können diesen Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Monats ordentlich kündigen. Die ordentliche Kündigung ist erstmals mit Wirkung zum [10 Jahre Laufzeit] (Datum) möglich. Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

3.2 DFMG ist bis zum Baubeginn zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages mit einer Frist von 6 Monaten insbesondere berechtigt,

- a) wenn sich herausstellt, dass der Grundbesitz für die Errichtung und den Betrieb der Funkstation als Sende- und Empfangsanlage technisch ungeeignet ist oder wenn die Errichtung oder die Einbindung der Funkstation in das Funknetz aus technischen Gründen oder mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich ist;
- b) wenn erforderliche behördliche Genehmigungen für die Errichtung oder den Betrieb der Funkstation nicht erteilt oder mit Auflagen belegt werden, die für DFMG zu einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand bei Errichtung oder Betrieb der Funkstation führen;
- c) wenn die Notwendigkeit zur Errichtung der Funkstation aufgrund einer Änderung der Netzkonfiguration entfällt.

3.3 Nach Baubeginn ist DFMG zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages insbesondere berechtigt,

- a) und zwar mit Wirkung zum Ende eines jeden Monats, wenn behördliche Genehmigungen aufgehoben oder der Betrieb der Funkstation sonst durch behördliche Verfügung untersagt wird oder aufgrund behördlicher Auflage der Betrieb wirtschaftlich nicht vertretbar ist;
- b) und zwar mit Wirkung zum Ende eines jeden Monats, wenn der Funknetzbetreiber, an den die DFMG die Mietsache untervermietet hat, den Untermietvertrag außerordentlich gekündigt hat;
- c) und zwar mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Monats, wenn Umstände eintreten, die dazu führen, dass der Grundbesitz für den weiteren Betrieb der Funkstation technisch ungeeignet ist, die Funkstation sich technisch

nicht mehr oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand in das Funknetz einbinden lässt oder wenn die Lizenz eines Untermieters der DFMG zur Errichtung und zum Betrieb eines Mobilfunknetzes endet oder widerrufen wird.

Der gezahlte Jahresmietzins ist DFMG anteilig zu erstatten.

3.4 Der Eigentümer ist zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages insbesondere berechtigt,

a) und zwar mit sofortiger Wirkung, wenn DFMG sich nach schriftlicher Mahnung länger als 2 Monate mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug befindet oder einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache trotz schriftlicher Abmahnung fortsetzt.

b) und zwar mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Monats, frühestens jedoch mit Wirkung zum Ablauf des dritten Vertragsjahres, wenn übergeordnete öffentliche Belange, die eine Enteignung oder einen enteignungsgleichen Eingriff rechtfertigen würden (z. B. Bau von Straßen), den Abbau der Funkstation erfordern. Etwaige Entschädigungsansprüche von DFMG aus Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff bleiben unberührt.

c) im Falle einer nachgewiesenen öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme der Liegenschaft, die eine Fortsetzung der mieterseitigen Nutzung der Liegenschaft ausschließt. Der Vermieter wird den Mieter über eine solche Inanspruchnahme unverzüglich unterrichten und die zeitliche Abbaukoordination mit dem Mieter vornehmen. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter sind aufgrund dieser außerordentlichen Kündigung ausgeschlossen.

Der Vermieter sichert zu, dass eine solche Inanspruchnahme zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages weder beabsichtigt noch geplant ist.

3.5 Sind seit Vertragsbeginn sechs Monate vergangen, ohne dass die Bauarbeiten für die Funkstation begonnen haben, ist der Vermieter berechtigt, DFMG zur Zahlung des vollen Mietzinses gem. § 4 1) b) aufzufordern, wenn er schriftlich nachweist, dass ihm ein konkretes Angebot eines anderen Funknetzbetreibers zur Anmietung der von DFMG gemieteten Fläche vorliegt. Erklärt sich DFMG nicht schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab Zugang der Aufforderung verbindlich zur Zahlung des vollen Mietzinses bereit, ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.

3.6 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## § 4 Miete

4.1 Der Mietzins für die Mietflächen, mit dem die Nutzungen gemäß § 2 abgegolten sind, beträgt

a) ab Vertragsbeginn bis zum Baubeginn monatlich € \_\_\_\_\_

zzgl. der gesetzl. Umsatzsteuer von z. Zt. \_\_\_\_\_ % € \_\_\_\_\_

gesamt € \_\_\_\_\_

(in Worten: Euro \_\_\_\_\_)

b) nach Baubeginn, spätestens jedoch nach Ablauf von 12 Monaten ab Vertragsbeginn jährlich € \_\_\_\_\_

zzgl. der gesetzl. Umsatzsteuer von z. Zt. \_\_\_\_\_ % € \_\_\_\_\_

gesamt € \_\_\_\_\_

(in Worten: Euro \_\_\_\_\_)

Die Miete ist bis zum Baubeginn jeweils zum fünften Werktag eines jeden Monats fällig; nach Baubeginn, spätestens jedoch nach Ablauf von 12 Monaten ab Vertragsbeginn jährlich in einer Summe im Voraus bis zum 15. Januar eines Jahres auf das Konto des Eigentümers bei der

Bank \_\_\_\_\_

Konto-Nr. \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

zu zahlen.



- 4.2 Falls sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem für Monat Jahr (Vertragsbeginn) maßgeblichen Index um mehr als 10 % erhöht oder vermindert, ist jede Vertragspartei berechtigt, eine entsprechende Anpassung des Mietzinses nach oben oder unten zu verlangen. Der neue Mietzins gilt von dem Monat ab, der der maßgeblichen Veränderung des Preisindexes folgt.

Wenn aufgrund der vorstehenden Regelung eine Änderung des Mietzinses durchgeführt ist, wird die Klausel erneut anwendbar. Die Miete kann demgemäß erneut angepasst werden, sobald sich der Lebenshaltungskostenindex gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Anpassung erneut um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert hat.

Wird der Preisindex vom Statistischen Bundesamt umbasiert und in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt, so tritt an seine Stelle der entsprechende Index der neuen Basis.

- 4.3 Mit dem in Abs. (1) genannten Betrag sind sämtliche Neben- und Betriebskosten - mit Ausnahme der Energiekosten - für die Mietsache (Mietflächen einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen) abgedeckt. Es erfolgt keine gesonderte Berechnung.

Die Energiekosten werden von DFMG unmittelbar mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

## **§ 5**

### **Beendigung der Nutzung**

Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist die DFMG verpflichtet, die Funkübertragungsstelle auf eigene Kosten abzubauen und zu entfernen und - soweit möglich - den ursprünglichen oder zumindest einen wirtschaftlich vergleichbaren Zustand, wie er zu Beginn des Mietverhältnisses gegeben war, wiederherzustellen.

Bei Beginn und Ende des Mietverhältnisses ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der Zustand der Mietsache gemeinsam festgestellt wird.

## **§ 6**

### **Datenschutz / Vertraulichkeit**

Der Vermieter erklärt sich mit der Erhebung, Speicherung und soweit erforderlich der Weitergabe personenbezogener Daten einverstanden, soweit diese für die DFMG zur Verwaltung des Vertrages und zur Zahlung der Miete erforderlich sind.

Im Übrigen verpflichten sich die Parteien, Inhalte dieses Vertrages vertraulich zu behandeln.

## **§ 7**

### **Haftung**

- 7.1 DFMG wird die Funkübertragungsstelle stets in verkehrssicherem Zustand halten.
- 7.2 Soweit Räumlichkeiten angemietet oder errichtet werden, darf der Eigentümer diese nur bei Gefahr in Verzug oder nach rechtzeitiger schriftlicher Terminabstimmung zur Feststellung des Zustandes betreten. Der Eigentümer ist zu strenger Vertraulichkeit verpflichtet.
- 7.3 DFMG haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.  
DFMG hat die Mietflächen auf ihre Kosten für ihre Zwecke herzurichten.
- 7.4 Die persönliche Haftung der Mitarbeiter der Vertragsparteien ist auf vorsätzlich verursachte Schäden beschränkt.

## **§ 8**

### **Bauliche Maßnahmen**

- 8.1 Werden bei Dach- oder sonstigen Gebäudestandorten während der Vertragslaufzeit Sanierungsarbeiten erforderlich, wird die Deutsche Funkturm GmbH eine sich hierdurch ergebende Verlegung oder vorübergehende Demontage der Funkübertragungsstelle auf eigene Kosten durchführen. Der Vermieter wird die DFMG – soweit möglich – für die Dauer der Sanierungsarbeiten einen Ersatzstandort zu den bisherigen Bedingungen zur Verfügung stellen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird die DFMG – soweit baulich und technisch möglich – den ursprünglichen Standort wieder belegen.
- 8.2 Sollte der Standort nach Durchführung der Sanierung als Sende- und Empfangsstation

on nicht mehr geeignet sein, ist die DFMG berechtigt, auf dem Ausweichstandort zu verbleiben oder den Mietvertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen. Aus der sich hierdurch ergebenden vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages wird keine der Parteien Ansprüche wegen Schadenersatz oder Nichterfüllung herleiten.

- 8.3 Planbare Arbeiten des Vermieters im Bereich der Funkübertragungsstelle(n) sollen mit der DFMG mindestens sechs Wochen vor Durchführung abgesprochen werden. Muss zur Durchführung der Arbeiten die Funkübertragungsstelle vorübergehend demontiert oder deren Sende- und Empfangsbetrieb vorübergehend eingestellt werden, soll die Vorankündigungsfrist 2 Monate betragen; die voraussichtliche Dauer der Arbeiten des Vermieters ist dabei anzugeben.
- 8.4 Im Falle des Untergangs der Mietsache, den weder der Mieter noch der Vermieter zu vertreten hat, werden die Parteien von ihren gegenseitigen vertraglichen Verpflichtungen befreit und sind zur Beendigung des Vertrages zum Ende eines Monats berechtigt.

## § 9

### Weitere Pflichten der Parteien

- 9.1 DFMG sichert zu, dass nach den derzeit wissenschaftlich anerkannten Grenzwerten, die den heutigen Stand von Forschung und Technik darstellen, von keiner Gesundheitsgefährdung durch die Funkübertragungsstelle ausgegangen werden kann, soweit sich Personen außerhalb des in der Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post ausgewiesenen Sicherheitsabstandes befinden.

Sollte es sich wider Erwarten nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand der Technik gelten, bezogen auf den konkreten Standort rechtskräftig festgestellt werden, dass durch die Funkübertragungsstelle eine Gesundheitsgefährdung für Personen besteht, wird DFMG alle erforderlichen Schritte ergreifen, um eine weitere Gesundheitsgefährdung auszuschließen. Sollte dazu die Demontage der Funkübertragungsstelle notwendig sein, wird aus der damit verbundenen Beendigung des Vertrages keine der Vertragsparteien Rechte wegen Nichterfüllung oder Schadensersatz herleiten.

- 9.2 Der Vermieter versichert, dass die Dachflächen nicht zum Aufenthalt vorgesehen und alle Zugänge zu den Dachflächen abgeschlossen sind. Müssen hierfür Schließvorrichtungen eingebaut werden, veranlasst DFMG dies auf eigene Kosten. Allenfalls wird der Zugang zur Dachfläche im Einzelfall Personen gestattet, die aus beruflichen Gründen auf dem Dach tätig werden müssen (z.B. Handwerker, usw.) und auf den Betrieb der Funkstation hingewiesen wurden; für diese gelten die einschlägigen Arbeitssicherheitsvorschriften (BGV B11 = DGUV Vorschrift 15 - Elektromagnetische

