

## Mietvertrag

zwischen

- nachstehend "Eigentümer" genannt

und der

O<sub>2</sub> (Germany) GmbH & Co. OHG  
Georg-Brauchle-Ring 23-25  
80992 München  
-nachstehend " O<sub>2</sub> " genannt - .

O<sub>2</sub> beabsichtigt, auf dem in § 8 benannten Grundbesitz (nachstehend: der Grundbesitzgenannt) eine Funkstation mit Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz für den Betrieb eines Mobilfunknetzes zu errichten.

Nachstehender Vertragstext wurde zwischen O<sub>2</sub> und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund auf Grundlage der "Vereinbarung über den Informationsaustausch und die Beteiligung der Kommunen beim Ausbau der Mobilfunknetze" vereinbart. Er ist mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund im Sinne von Nr. 3.4 der o.g. Vereinbarung abgestimmt.

O<sub>2</sub> und der Eigentümer treffen die nachstehenden Vereinbarungen:

### § 1 NUTZUNG

- (1) Der Eigentümer gestattet O<sub>2</sub>, auf dem in § 8 genannten Grundbesitz eine Funkstation zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.  
Dies schließt den jederzeitigen freien und ungehinderten Zugang zur Funkstation ein. "Jederzeitig" bedeutet in diesem Zusammenhang den ungehinderten Zugang und die ungehinderte Zufahrt an 24 Stunden je Tag und 7 Tage in der Woche. Soweit erforderlich, gestattet der Eigentümer O<sub>2</sub> an geeigneter Stelle den Einbau eines Schlüsseltresors.
- (2) Lage, Art und Umfang der Funkstation und ihrer Bestandteile sowie Verlauf der Zuwegung und des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz ergeben sich aus den in § 8 enthaltenen Festlegungen.
- (3) O<sub>2</sub> ist berechtigt, die Funkstation laufend dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen und entsprechend ganz oder teilweise abzuändern, soweit der gem. § 8 Abs. (4) vereinbarte Nutzungsumfang nicht überschritten wird.
- (4) Zur Errichtung der Funkstation und der Verbindungseinrichtungen darf O<sub>2</sub> den Grundbesitz

mit PKW und LKW befahren/betreten sowie an die Funkstationangrenzende Teile des Grundbesitzes zur vorübergehenden Lagerung von Baumaterialien und zum Zwecke der Errichtung der Funkstation und der Verbindungseinrichtungen nutzen.

- (5) Alle Rechte aus dieser Vereinbarung kann O<sub>2</sub> von ihren Angestellten und sonstigen von ihr beauftragten Personen wahrnehmen lassen.
- (6) O<sub>2</sub> übernimmt den Grundbesitz in dem ihr bekannten Zustand. Eine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung desselben zum vorgesehenen Zweck übernimmt der Eigentümer nicht.
- (7) O<sub>2</sub> ist berechtigt, Dritten im Rahmen eines Untermietverhältnisses die Mitbenutzung des Sendestandortes zu gestatten. Auf Verlangen des Eigentümers ist O<sub>2</sub> verpflichtet, Dritten die Mitbenutzung des Sendestandortes zu gestatten, soweit diese Gestattung für O<sub>2</sub> wirtschaftlich vertretbar und technisch verträglich ist und soweit durch die Mitbenutzung die vertraglichen Nutzungsrechte O<sub>2</sub>'s nicht beeinträchtigt sowie vertraglich zulässige Erweiterungen der O<sub>2</sub>-Funkstation nicht verhindert werden.  
Untermietverhältnisse bedürfen der Erlaubnis nach § 540 Abs. 1 BGB. Für jeden Fall der Untervermietung ist eine angemessene Erhöhung des Mietzinses zu vereinbaren.
- (8) Sämtliche von O<sub>2</sub> in Ausübung ihrer Rechte aus dieser Nutzungsvereinbarung mit dem Grundbesitz verbundenen Anlagen und Einrichtungen verbleiben im Eigentum von O<sub>2</sub> und gehen nicht auf den Eigentümer über (§ 95 BGB).

## § 2 UNTERHALTUNG, HAFTUNG

- (1) O<sub>2</sub> wird die Funkstation, die dazu gehörenden Anlagen und die Verbindungseinrichtungen stets in verkehrssicherem Zustand halten. Die Kosten für Reparaturen, Erneuerungen trägt O<sub>2</sub>. Die Funkstation wird - soweit erforderlich - von O<sub>2</sub> eingezäunt.
- (2) O<sub>2</sub> haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

## § 3 VERGÜTUNG, DIENSTBARKEIT

- (1) Die Vergütung für die Nutzung des Grundbesitzes 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 Vergütung 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

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_  
Kontonummer: \_\_\_\_\_  
BLZ: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_  
Verwendungszweck: \_\_\_\_\_

zu zahlen.

**(Umsatz-) Steuer-Nr. oder USt.-Id.-Nr. des VERMIETERS: .. ... ..**

- (2) Falls sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (2000 = 100) gegenüber dem für Monat \_\_\_\_ Jahr \_\_\_\_\_ (Vertragsbeginn) maßgeblichen Index um mehr als 10 % erhöht oder vermindert, ist jede Vertragspartei berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung nach oben oder unten zu verlangen. Die neue Vergütung gilt von dem Monat an, der der maßgeblichen Veränderung des Preisindexes folgt.

Wenn aufgrund der vorstehenden Regelung eine Änderung der Vergütung durchgeführt ist, wird die Klausel erneut anwendbar. Die Vergütung kann demgemäß erneut angepasst werden, sobald sich der Verbraucherpreisindex 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.

- (3) Mit dem in Abs. (1) genannten Betrag sind sämtliche Neben- und Betriebskosten – mit Ausnahme der Energiekosten - für die Nutzung des Grundbesitzes abgedeckt. Es erfolgt keine gesonderte Berechnung.  
Die Energiekosten werden von O<sub>2</sub> unmittelbar mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, vor einem etwaigen Verkauf des Grundbesitzes zugunsten von O<sub>2</sub> oder einer von O<sub>2</sub> zu bestimmenden Gesellschaft eine erstrangige beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß beiliegendem Muster zu Lasten des

Grundbesitzes zu bewilligen. Die Kosten der Eintragungsbewilligung und der Eintragung trägt O<sub>2</sub>.

#### § 4 VERTRAGSDAUER

- (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 \_\_\_\_\_ (Datum) möglich. Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (2) O<sub>2</sub> ist bis zum Baubeginn zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages mit Wirkung zum Ende eines jeden Monats 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 O<sub>2</sub> 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) Nach Baubeginn ist O<sub>2</sub> 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 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 oder die Funkstation sich technisch nicht mehr oder nur mit wirtschaftlich unverhältnismäßigem Aufwand in das Funknetz einbinden lässt oder wenn die Lizenz zur Errichtung und zum Betrieb eines Mobilfunknetzes endet oder widerrufen wird.
- Der gezahlte Jahresmietzins ist O<sub>2</sub> anteilig zu erstatten.
- (4) Der Eigentümer ist zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages insbesondere berechtigt,
- a) und zwar mit sofortiger Wirkung, wenn O<sub>2</sub> 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 O<sub>2</sub> aus Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff bleiben unberührt.

- (5) Sind seit Vertragsbeginn sechs Monate vergangen, ohne dass die Bauarbeiten für die Funkstation begonnen haben, ist der Vermieter berechtigt, O<sub>2</sub> zur Zahlung des vollen Mietzinses gem. § 3 Abs. (1) lit. b) aufzufordern, wenn er schriftlich nachweist, dass ihm ein konkretes Angebot eines anderen Funknetzbetreibers zur Anmietung der von O<sub>2</sub> gemieteten Fläche vorliegt. Erklärt sich O<sub>2</sub> nicht schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab Zugang der Aufforderung verbindlich zur Zahlung des vollen Mietzinses bereit, ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
- (6) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### **§ 5 BEENDIGUNG**

- (1) Die Dienstbarkeit endet nicht mit dem Nutzungsvertrag. Sie besteht auch bei einem Eigentumswechsel - z. B. durch Veräußerung, Vererbung oder Zwangsversteigerung - fort, ohne dass sie gekündigt werden kann.
- (2) O<sub>2</sub> ist jedoch immer dann verpflichtet, die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch herbeizuführen, wenn
- die reguläre (oder eine verlängerte) Vertragsdauer des Nutzungsvertrages endet oder
  - O<sub>2</sub> einen Grund zur außerordentlichen Kündigung des Nutzungsvertrages bietet und der Eigentümer daraufhin den Nutzungsvertrag aus wichtigem Grund kündigt oder
  - die Vertragsparteien den Nutzungsvertrag einverständlich vor Ablauf der regulären (oder einer verlängerten) Vertragsdauer aufheben.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 oder – sollte keine Dienstbarkeit eingetragen sein -, bei Beendigung des Mietvertrages ist O<sub>2</sub> verpflichtet, auf ihre Kosten die Funkstation, die Verbindungseinrichtungen und alle dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen abzubauen und zu entfernen und den ursprünglichen bzw. einen technisch und wertmäßig vergleichbaren Zustand wiederherzustellen.

§ 1 Absatz 4 findet entsprechende Anwendung.

### **§ 6 BEEINTRÄCHTIGUNG DER SENDE- UND EMPFANGSMÖGLICHKEITEN**

Beabsichtigt der Eigentümer oder eine Gesellschaft, an der er mit mehr als der Hälfte des Stimmrechts beteiligt ist, in einem Umkreis von 500 m um die Antennenanlage die Durchführung einer baulichen Maßnahme, durch die die Sende- und Empfangsmöglichkeiten der Funkstation eingeschränkt werden können, so wird sich der Eigentümer vorab mit O<sub>2</sub> abstimmen. Für den Fall, dass der Eigentümer ein Gebäude errichten will und sich hierdurch eine Beeinträchtigung ergeben sollte, wird er auf Verlangen von O<sub>2</sub> die

Installation der Funkstation in/auf dem von ihm errichteten Gebäude zu den Bedingungen dieses Vertrages dulden. Sollte die Installation der Funkstation in/auf dem neu errichteten Gebäude aus rechtlichen oder technischen Gründen nicht oder nur mit Einschränkungen für den Funkbetrieb möglich sein, sind beide Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigt, ohne dass sich hieraus Ansprüche wegen Schadensersatz oder Nichterfüllung herleiten lassen.

## § 7 SCHLUßBESTIMMUNGEN

- (1) Überträgt der Eigentümer während der Dauer dieses Vertrages den Grundbesitz, wird er seinen Rechtsnachfolger über den vorliegenden Vertrag - in den dieser mit allen Rechten und Pflichten gemäß § 566 i. V. mit § 578 BGB eintritt - unterrichten und O<sub>2</sub> den Rechtsübergang mitteilen.
- (2) Der Eigentümer ist nur mit Zustimmung von O<sub>2</sub> berechtigt, Dritten die Nutzung des Grundbesitzes zur Errichtung und zum Betrieb einer funktechnischen Anlage zugestatten. O<sub>2</sub> wird die Zustimmung nicht verweigern, sofern der Sende- und Empfangsbetrieb der Funkstation von O<sub>2</sub> oder etwaiger Untermieter durch diese zusätzliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. gestört wird. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung ist auszugehen, wenn die über die O<sub>2</sub> Funkstation oder der Funkstation eines etwaigen Untermieters angebotenen Funkdienste aufgrund der Errichtung, dem Vorhandensein oder des Betriebs der funktechnischen Anlage des Dritten nicht in der Qualität verfügbar sind, wie sie vorher verfügbar waren oder wenn vertraglich zulässige Erweiterungen der O<sub>2</sub>-Funkstation oder eines Untermieters durch die Anlage des Dritten verhindert würden.
- (3) O<sub>2</sub> sichert zu, dass nach den derzeit wissenschaftlich anerkannten Grenzwerten, die den heutigen Stand von Forschung und Technik darstellen, von keiner Gesundheitsgefährdung durch die Funkstation ausgegangen werden kann, soweit sich Personen außerhalb des in der Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur ausgewiesenen Sicherheitsabstandes befinden.  
Sollte es sich wider Erwarten nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand der Technik gelten, ergeben, dass durch die Funkstation eine Gesundheitsgefährdung für Personen besteht, wird O<sub>2</sub> alle erforderlichen Schritte ergreifen, um eine weitere Gesundheitsgefährdung auszuschließen. Sollte dazu die Demontage der Funkstation notwendig sein, wird aus der damit verbundenen Beendigung des Vertrages keine der Vertragsparteien Rechte wegen Nichterfüllung oder Schadensersatz herleiten.
- (4) Der Eigentümer bevollmächtigt O<sub>2</sub> und in deren Namen handelnde Personen, die erforderlichen Auskünfte von Behörden und sonstigen Stellen einzuholen, das Grundbuch einzusehen und die Baugenehmigung zu beantragen.
- (5) Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis aufgehoben werden soll.
- (6) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Eine solche ungültige oder undurchführbare Bestimmung wird automatisch mit Rückwirkung durch eine gültige und durchführbare Bestimmung ersetzt, die den Zielen, die die Parteien bei der

---

Vertragsunterzeichnung verfolgt haben, möglichst nahe kommt. Das Gleiche gilt im Falle von Vertragslücken.

- (7) Der Eigentümer stimmt der Speicherung der in diesem Vertrag festgehaltenen personenbezogenen Daten zu. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung finden Anwendung.

## § 8 VERTRAGSDATEN

- (1) Grundbesitz

Amtsgericht

Grundbuch von

Band

Blatt

Gemarkung Flur

Flurstück

- (2) Eigentümer

(Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift aller für den Grundbesitz im Grundbucheingetragenen Eigentümer)

- (3) Nutzungsumfang

(Lage der Funkstation, insbesondere der Antenne(n) und der Versorgungseinheit, der

Standort-Nr.:  
Netzelement-Nr.:  
Eigentümer:  
Standortadresse:

Datum:

---

Zuwegung und des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz; genau beschreiben,  
ggf. Skizze beifügen)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Eigentümer

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

O<sub>2</sub> (Germany) GmbH & Co. OHG