

Liegenschaft Nr.:

Mietvertrag

zwischen

- nachstehend "**Vermieter**" genannt -

und

E-Plus 3 G Luxemburg S.à.r.l.
Zweigniederlassung Düsseldorf
E-Plus-Platz 1

40468 Düsseldorf

- nachstehend "**Mieter**" genannt -

Präambel

Nachstehender Vertragstext wurde zwischen dem Mieter 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.

Der Mieter beabsichtigt, in/auf dem in § 2 bezeichneten Gebäude und auf dem dort benannten Grundbesitz Funkfeststationen mit Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz für den Betrieb von Telekommunikationsnetzen zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erweitern. Der Mieter und der Vermieter treffen hierzu die folgenden Vereinbarungen und schließen folgenden Mietvertrag.

§ 1

Begriffsbestimmungen

- (1) **Funkfeststation** ist die Einrichtung zur Verteilung, zum Senden sowie zum Empfang von Funksignalen. Über sie wird der unmittelbare Kontakt zu den mobilen Endgeräten hergestellt, die sowohl zum Empfang als auch zur Sendung von Nachrichten dienen.

Die Funkfeststation umfaßt ferner die erforderlichen technischen Ausrüstungen, um diese Signale direkt über Kabel oder indirekt von der Funkfeststation aus über Richtfunk an Telekommunikationseinrichtungen zu übertragen.

Eine Funkfeststation besteht insbesondere aus der Versorgungseinheit, der Antennenanlage, den Antennenträgern, den Kabelverbindungen zwischen Antennen- und Versorgungseinheit und Anschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz.

- (2) Die **Versorgungseinheit** besteht aus der Sende- und Empfangseinrichtung, der Stromversorgung (bestehend aus dem Anschluß an das Stromnetz, den Notstrombatterien und ggf. dem Notstromaggregat) und dem Übergabepunkt für die Einspeisung der Antennen.

Die Versorgungseinheit kann sowohl im Freien als auch in einem Raum untergebracht werden.

- (3) Die **Antennenanlage** besteht aus einer Konfiguration von Antennen und den dazugehörigen Verstärkern und Steuereinrichtungen. Es werden standortbezogen Flächen-, Stab- und/oder Richtfunkantennen installiert.

- (4) Der **Antennenträger** besteht aus einer an das Gebäude angepaßten Konstruktion zur Aufnahme der Antennen.

- (5) Der **Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz** ist die Gesamtheit aller Leitungen, insbesondere Strom- und Nachrichtenleitungen, die erforderlich sind, um die Funkfeststation an das öffentliche Netz anzuschließen

- (6) Die **Zuwegung** ist die Verbindung zwischen dem öffentlichen Straßennetz und der Funkfeststation.

§ 2

Nutzungsrecht

- (1) Der Vermieter gestattet dem Mieter, auf der nachfolgend bezeichneten Mietsache eine Funkfeststation im Sinne der Präambel und des § 1 zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und laufend dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen und entsprechend ganz oder teilweise abzuändern. Der Vermieter sichert den jederzeitigen ungehinderten Zugang zur Funkfeststation, d. h. den ungehinderten Zugang und die ungehinderte Zufahrt an 24 Stunden je Tag und 7 Tagen je Woche, zu.

Der Vermieter übergibt dem Mieter die für das Erreichen der Mietsache erforderlichen Schlüssel.

Gebäude:

PLZ/Ort _____

Straße _____

angemietete Räume/Freifläche

Grundbesitz:

Gemarkung _____

Flur _____

Flurstück _____

eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch von:

Band _____

Blatt _____

lfd. Nr. des Best. Verz. _____

Als Eigentümer im Grundbuch ist/sind eingetragen:

Name: _____

Anschrift

Nutzungsumfang:

(Lage der Funkfeststation, insbesondere Lage, Anzahl und Ausführung der Antennenanlage, der Versorgungseinheit, der Zuwegung und des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz; genau beschreiben)

- (2) Sämtliche vom Mieter und etwaiger Untermieter in Ausübung ihrer Rechte aus diesem Mietvertrag bzw. einem etwaigen weiteren Untermietvertrag mit dem Gebäude/Grundbesitz verbundenen Anlagen und Einrichtungen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und gehen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über (§ 95 BGB).
- (3) Soweit erforderlich und nach den örtlichen Gegebenheiten möglich, darf der Mieter den Grundbesitz mit PKW und LKW befahren.
- (4) Alle Rechte aus diesem Vertrag kann der Mieter von seinen Angestellten oder sonstigen von ihm beauftragten Personen wahrnehmen lassen.
- (5) Der Mieter ist in Abstimmung mit dem Vermieter berechtigt, Dritten im Rahmen eines Untermietverhältnisses die Mitbenutzung des Sendestandortes zu gestatten. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, Dritten die Mitbenutzung des Sendestandortes zu gestatten, soweit diese Gestattung für den Mieter wirtschaftlich vertretbar und technisch verträglich ist und soweit durch die Mitbenutzung die vertraglichen Nutzungsrechte vom Mieter nicht beeinträchtigt sowie vertraglich zulässige Erweiterungen der Funkfeststation 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.

§ 3

Miete

- (1) Der jährliche Mietzins für die dem Mieter durch diesen Vertrag eingeräumten Rechte beträgt:

netto Euro _____

(in Worten: Euro _____)

- (2) Die Miete ist ab dem 1. des Monats des Baubeginns zu zahlen.
Der Baubeginn ist dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die Miete ist bis zum Ende des Kalenderjahres, in dem der Baubeginn erfolgte, zeitanteilig innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Baubeginn fällig. Danach ist die Miete jährlich in einer Summe im voraus bis zum 5. Januar auf das Konto bei der

(Bank) _____

(Konto-Nr.) _____

(BLZ) _____

(lautend auf) _____

zu zahlen.

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

Die Energiekosten werden nach Möglichkeit vom Mieter unmittelbar mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

- (5) Falls sich der vom Statistischen Bundesamt bekanntgegebene Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt (2000 = 100) gegenüber dem für den Monat Januar des dem Vertragsbeginn folgenden Jahres maßgeblichen Index um mehr als 10 % erhöht oder vermindert, so ändert sich der in § 3 vereinbarte Mietzins entsprechend.

Wenn aufgrund der vorstehenden Regelung eine Änderung des Mietzinses durchgeführt ist, wird die Klausel erneut anwendbar. Die Miete wird demgemäß erneut angepaßt, sobald sich der Lebenshaltungskostenindex gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Anpassung erneut um mehr als 10 % erhöht oder vermindert hat.

Sollte der Preisindex vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden umbasiert und in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden, so tritt an die Stelle der ihm am nächsten kommende neue Index.

§ 4

Vertragsdauer

- (1) Der Mietvertrag beginnt am (Datum oder Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien) und läuft auf unbestimmte Zeit.

- (2) Der Mieter kann diesen Vertrag jederzeit mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende, der Vermieter erstmals nach Ablauf von 10 Vertragsjahren mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Monats kündigen.
- (3) Der Mieter ist zur Kündigung dieses Vertrages mit Wirkung zum Ende eines Monats jederzeit berechtigt, wenn z. B. der Grundbesitz für eine Errichtung oder den Betrieb einer Funkstation technisch/wirtschaftlich ungeeignet ist oder wird, die Funkfeststation sich in das Telekommunikationsnetz nicht einbinden lässt, ihr Weiterbetrieb im Telekommunikationsfunknetz beeinträchtigt ist oder notwendige Genehmigungen/Lizenzen nicht erteilt oder verlängert werden.
- (4) Der Vermieter ist zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages insbesondere berechtigt,
- und zwar mit sofortiger Wirkung, wenn der Mieter 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.
 - 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 Funkfeststation erfordern. Etwaige Entschädigungsansprüche von des Mieters aus Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff bleiben unberührt.
 - Im Falle einer nachgewiesenen öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme der Liegenschaft, die eine Fortsetzung der mieterseitigen Nutzung der Liegenschaft ausschließt, ist eine außerordentliche Kündigung des Vertrages möglich. Der Vermieter wird den Mieter über eine solche Inanspruchnahme unverzüglich unterrichten und die zeitliche Abrißkoordination mit dem Mieter vornehmen. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter sind aufgrund dieser außerordentlichen Kündigung ausgeschlossen.
- Sind seit Vertragsbeginn sechs Monate vergangen, ohne dass die Bauarbeiten für die Funkfeststation begonnen haben, ist der Vermieter berechtigt, den Mieter zur Zahlung des vollen Mietzinses gemäß § 3 Absatz 1 schriftlich aufzufordern, wenn er schriftlich nachweist, dass ihm ein konkretes Angebot eines anderen Funknetzbetreibers zur Anmietung der gemieteten Fläche vorliegt. Erklärt sich der Mieter nicht schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab Zugang der Aufforderung verbindlich zur Zahlung des vollen Mietzinses bereit, ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
- Im übrigen bleibt das außerordentliche Kündigungsrecht der Vertragspartner unberührt.
- (5) Der im voraus gezahlte Mietzins ist dem Mieter jeweils anteilig zu erstatten.
- (6) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 5

Unterhaltung, Beendigung

- (1) Der Mieter stimmt sich vor Baubeginn mit dem Vermieter über die Errichtung technischer und baulicher Anlagen und die Lage der Versorgungsleitungen ab.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die technischen und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Hierzu zählt auch - soweit erforderlich - der Blitzschutz für die Funkfeststation.
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, soweit erforderlich und technisch möglich, zum Erreichen der mieter eigenen Anlagen auf Dachflächen einen Begehungsschutz einzurichten.
- (4) Der Mieter ist bei Vertragsbeendigung verpflichtet, auf seine Kosten die Funkfeststation, die Verbindungseinrichtungen und alle dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen abzubauen und zu entfernen. Der Mieter hat den ursprünglichen, bzw. einen technisch und wertmäßig vergleichbaren Zustand wie bei Vertragsabschluß wiederherzustellen.
- (5) Der Vermieter gestattet dem Mieter, soweit möglich, die zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung erforderliche Elektroanbindung zu nutzen bzw. die Kabelwege auf Kosten des Mieters bis zur mieter eigenen Funkfeststation zu erweitern oder neu zu verlegen. Der Vermieter gestattet weiterhin die ggf. notwendige, durch den Mieter auf eigene Kosten zu beauftragende Leitungsverlegung zur Festnetz-anbindung der Funkfeststation.
- (6) Der Vermieter informiert den Mieter frühzeitig über anfallende bzw. geplante Dacharbeiten und/oder sonstige Arbeiten, die den Betrieb der Funkfeststation beeinträchtigen könnten und stimmt die Bau-maßnahmen vorher mit dem Mieter ab.

Werden während der Vertragslaufzeit Sanierungsarbeiten oder sonstige Arbeiten am Dach des Gebäudes notwendig, wird der Mieter - je nach Erfordernis - die Leistung der Funkfeststation reduzieren, die Funkfeststation abschalten oder auf eigene Kosten zeitweise demontieren oder verlegen. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten wird der Mieter den ursprünglichen Standort wieder belegen.

Der Vermieter wird derartige Dachsanierungen nur nach rechtzeitiger schriftlicher Abstimmung - insbesondere über Art, Termin und Dauer der Sanierung - durchführen und die Arbeiten ohne schuldhaftes Verzögern abschließen. Zudem wird der Vermieter dem Mieter - soweit möglich - für die Dauer der Sanierungsarbeiten auf dem Grundstück einen Ersatzstandort zur Errichtung einer temporären Funkfeststation zu den Bedingungen dieses Vertrages zur Verfügung stellen. Soweit der Standort untervermietet wurde, übernimmt der Vermieter diese Verpflichtung auch gegenüber dem Untermieter. Für die Dauer des durch die Arbeiten verursachten Nutzungsausfalls ist der Mieter von der Zahlung des Mietzinses befreit.

- (7) Im Falle des Untergangs der Mietsache, den weder der Mieter noch der Vermieter zu vertreten hat, werden die Parteien von ihrem gegenseitigen vertraglichen Verpflichtungen befreit und sind zur Beendigung des Vertrages zum Ende eines Monats berechtigt.

§ 6

Haftung

Die Haftung des Vermieters und des Mieters untereinander richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 7

Sonstige Absprachen

- (1) Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich eine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) Der Vermieter bevollmächtigt den Mieter und in seinem Namen handelnde Personen, die erforderlichen Auskünfte von Behörden und sonstigen Stellen einzuholen, das Grundbuch einzusehen und eine eventuell erforderliche Genehmigung zu beantragen. Insbesondere bevollmächtigt der Vermieter den Mieter und in seinem Namen handelnde Personen, die Bauantragakten bei den zuständigen Behörden (Bauordnungsamt, Landratsamt, etc.) einzusehen und auf eigene Kosten Kopien und Pausen aus den Bauantragakten anzufertigen.
- (3) Der Mieter sichert zu, daß nach den derzeit wissenschaftlich anerkannten Grenzwerten, die den heutigen Stand von Forschung und Technik darstellen, von keiner Gesundheitsgefährdung durch die Funkfeststation 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, ergeben, daß durch die Funkfeststation eine Gesundheitsgefährdung für Personen besteht, wird der Mieter 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 Mieter ist mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, alle ihn betreffenden Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ganz oder teilweise auf ein drittes Unternehmen zu übertragen. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn berechtigte Zweifel an der Zuverlässigkeit oder der technischen oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des dritten Unternehmens bestehen.
- (5) Über einen beabsichtigten Verkauf der Mietsache wird der Vermieter den Mieter frühzeitig schriftlich informieren.
- (6) Sollten eine oder mehrere Klauseln dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertrages. Die Parteien verpflichten sich, in einem derartigen Fall eine neue Regelung zu vereinbaren, die dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- (7) Der Vermieter stimmt der Speicherung der in diesem Vertrag festgehaltenen personenbezogenen Daten zu. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung finden Anwendung.

- (8) Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages werden mittels schriftlichen Nachtrages unter fortlaufender Numerierung festgelegt.

.....,den.....

.....,den.....

.....
(Unterschrift Vermieter)

.....
(Unterschrift Mieter)

Anlagen: